

1. Утвержденная Советом Министров и Верховным Советом АР Крым «Стратегия экономического и социального развития АР Крым на 2011-2020 годы», является государственной региональной программой, которая определяет прогрессивную государственную стратегию региона на базе интегральных показателей.

2. Для эффективного развития региона необходима разработка, в рамках государственной региональной политики государства, внутрорегиональной стратегии его территории, цели которой могут не совпадать с приоритетами государственной региональной программы.

3. Внутрорегиональная стратегическая программа развития Крыма на 2011-2020 годы может быть разработана как комплексная СЭЗ в географических границах полуострова с поляризацией рекреационно-туристической сферы на базе международной интеграции инвестиционных процессов.

Литература

1. Портер М. Стратегия конкуренции. Основы / М. Портер. – Киев: 1997, 362 с.
2. Hatten K. Effective Strategik Management / K. Hatten, M. Hatten. – Englewood Cliffs, NJ, Prentice-Hall, 1988.
3. Томпсон А. Стратегический менеджмент: искусство разработки и реализации стратегии / А. Томпсон, А. Стрикленд. – ЮНИТИ. Москва: 1998. – 576 с.
4. Ансофф И. Стратегическое управление / И. Ансофф. – Москва: Экономика, 1989. – 252 с.
5. Кадыров М. Система стратегического управления как основа реструктуризации бизнеса / М. Кадыров // Вестник ТИСБИ.-2000. - №2. - С. 11-17.
6. Шершнева З. Стратегическое управление / З. Шершнева, С. Оборская. – Киев: КНЭУ, 1999. – 384 с.
7. Чумаченко Н. Экономика региона (концепция проблемы, решения) / Н. Чумаченко, Я. Барков // Экономика Крыма. – 1995. – №1. – С. 9-20.
8. Подсолонко В. Опережающее управление развитием экономики / В. Подсолонко. – Симферополь: КРП «Издательство Крымучпедгиз», 2007. – 674 с.
9. Бережная И. Социализация региональной политики: стратегические цели и актуальность для современного общества / И. Бережная // Экономика и управление. – 2010. – № 2. – С. 13-16.
10. Гутман В. Управление региональной экономикой / В. Гутман, А. Мироедов, С. Федин. – Москва. Финансы и статистика, 2001. – 176 с.
11. Ларуш Л. Научные основания принципов физической экономики Линдона Ларуша / Л. Ларуш // Шиллеровский институт науки и культуры. – 1995. – №5. – С. 16.
12. Барков Я. Свободные экономические зоны – важнейший элемент реформирования экономики Украины. ИТ «АРИАЛ». – Симферополь. Труды КАН, 2011. – 156 с.
13. Ермолаев А., Гец В., Прейгер Д., Бережная И., Яковенко И. и др. Стратегия экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2011 – 2020 годы. СМАРК. НИСИ. Киев-Симферополь, 2010. – С. 61.

332.025.12:330.342.172:69

*Дубицез В.П., д.е.н., професор,
Полтавський національний технічний університет
імені Юрія Кондратюка,
Авраменко О.І., ст. викладач,
Кременчуцький національний університет імені
Михайла Остроградського*

**РИНКОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕСІВ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОГО
БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ (НА ПРИКЛАДІ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛ.)**

Ринок становить систему товарно-грошових відносин виробників і споживачів матеріальних благ, що керується економічними законами попиту, пропозиції, конкуренції та іншими. Будівельний ринок, як і інші національні ринки, зазнав істотного негативного впливу світової фінансово-економічної кризи. У зв'язку з цим існує необхідність уточнення структурних передумов конкуренції на ринках регіонального інвестиційно – будівельного комплексу. Дослідження конкурентного середовища вимагає вивчення його складових та виявлення факторів, що впливають на конкурентне середовище в певних умовах місця і часу. Метою дослідження є визначення факторів, які впливають на збалансованість регіонального інвестиційно – будівельного комплексу.

Проблеми будівельного ринку висвітлені у працях таких вчених як А. Асаул [1], А. Сердюк [2], С. Сташевський [3], та інших науковців. Так, А. Асаул відзначав, що формування регіональних інвестиційно – будівельних комплексів значною мірою залежить від ступеня концентрації капіталу в

регіонах. А. Сердюк встановив, що диспропорції попиту та пропозиції на ринку житла є ключовим фактором зростання його вартості. С. Сташевський запропонував заходи щодо приведення в оптимальну відповідність попиту та будівництва житла і можливостей будівельної організації по його задоволенню.

Проте недостатньо розробленим є питання ринкового регулювання процесів формування регіонального будівельного комплексу, а саме впливу факторів, що формують конкурентне середовище, на збалансованість регіонального інвестиційно – будівельного комплексу.

Учасниками будівельного процесу в широкому сенсі виступають численні суб'єкти господарювання: власники земельних ділянок, замовники, забудовники, девелопери, інвестори, управлінські, посередницькі, фінансово-банківські структури, страхові компанії, архітектурні, проектні та інжинірингові фірми, підрядники та субпідрядники, виробники і постачальники матеріалів і конструкцій, власники побудованих промислових і цивільних об'єктів і мешканці будинків. А значить, результати в будівництві залежать від ситуації на ринку землі та земельних відносин, на фінансових ринках, ринках проектних, посередницьких та управлінських послуг, матеріалів, техніки і технологій, підрядних робіт, ринку послуг з експлуатації будівель та конкуренції на вказаних ринках (4).

Враховуючи те, що загальні економічні закони однаково проявляють свою дію на різних територіях, ринкові механізми будівельної галузі в регіонах України є аналогічними.

Ринкове регулювання процесів формування регіонального будівельного комплексу доцільно прослідкувати на прикладі взаємодії ринку нерухомості (зокрема ринку житла) та фінансового ринку. При цьому враховуючи, що перші прояви фінансово – економічної кризи 2008 – 2009 рр. розпочалися в Україні на ринку нерухомості.

Ринок житла був близьким до перенасичення у всіх регіонах України. На первинному ринку житла (1-2 кімнатні квартири) зменшення попиту було викликано впливом з ринку спекулятивного капіталу. Спекулятивні операції становили від 50 до 70 %. [5, с.32], які перемістились на ринок землі.

Покупці більше стали довіряти вторинному ринку житла, а авторитет забудовників значно зменшився. Скорочення попиту на побудоване житло при зростанні процентів за кредитне фінансування найбільше погіршило стан девелоперів.

На ринку житла житлово – будівельні фірми прагнули скоротити свої запаси нереалізованого житла, проте попит теж скорочувався. Офіційна статистика запасів не відображала реальні масштаби серйозної проблеми, так як не враховувала анульовані угоди.

Спостерігалась тенденція до зростання цін на будівельну продукцію. До ринків, на яких виявлені порушення законодавства про захист економічної конкуренції, у 2009 році передусім належали і ринки будівництва та будівельних матеріалів [6].

З метою розвитку будівельного ринку Меморандумом, який відбувся 22.09.2009 р., було визначено зобов'язання Міністерства регіонального розвитку та будівництва України, будівельних організацій та їх об'єднань, підприємств-виробників будівельних матеріалів і виробів будівельного призначення та їх об'єднань, а саме розвиток соціального партнерства, сприяння розширенню можливостей для просування продукції підприємств будівельного комплексу на внутрішньому ринку, декларування зміни цін і тарифів з метою стабілізації цін на внутрішньому ринку [7].

Неякісна перевірка фінансового стану позичальників з боку кредиторів, орієнтованих на продаж своїх кредитних продуктів, спричинила бум, а потім крах житлового ринку.

Кредитування населення України комерційними банками за 2007 р. зросло майже у два рази. В сукупному портфелі українських банків частка кредитів, виданих фізичним особам, досягла 36,4%, причому 65% з них видано у іноземній валюті. На початок 2006 р. іпотечних кредитів видано було майже 11 млрд. грн, а у середині 2007 р. ця цифра сягнула 39 млрд. грн. Це відіграло значну роль у ціноутворенні нерухомості [8, с.22].

Однією з причин стрімкого зростання вітчизняного фондового ринку став ріст індустрії українських пайових інвестиційних фондів, яких в країні налічувалось біля 75, а 80 % з них – найбільш ризиковані (венчурні фонди). За даними Української асоціації інвестиційного бізнесу, загальні активи інститутів спільного інвестування (ІСІ) у 2007 р. збільшились на 39,85 %, або на 6, 831 млрд. грн. - до 23,976 млрд. грн [9,с.35]. На ринку іпотечного кредитування Києва було зафіксовано суттєве падіння відсоткових ставок в національній валюті з 18 % до 16 % і нижче [10, с.24].

Комерційні банки, прагнучи видати якомога більше позик, не звертали уваги на ліквідність застави. Зниження норми позичкового процента збільшило попит на гроші через спекулятивні мотиви.

У післякризовий період причинами пасивного фінансування будівництва стали незадовільний фінансовий стан більшості фінустанов та відсутність у банках спеціалістів з нерухомості чи відповідних структур для фінансування будівельних об'єктів.

Одним з факторів, що негативно вплинули на порушення стану рівноваги у будівництві, стало зростання відсоткових ставок за кредит.

Програмою діяльності Кабінету Міністрів України одним із основних пріоритетів у будівельній галузі визначено створення конкурентного середовища на ринку житлового будівництва на основі розроблення нормативно-правової бази щодо формування фінансово-інвестиційних механізмів будівництва доступного житла [11].

Таким чином, на підставі аналізу та узагальнення статистичних даних, які характеризують функціонування ринку нерухомості, зокрема ринку житла, та фінансового ринку, правомірно визначити концептуальні тенденції їх взаємодії, розвитку та представлення у формі графічної інтерпретації (рис. 1).

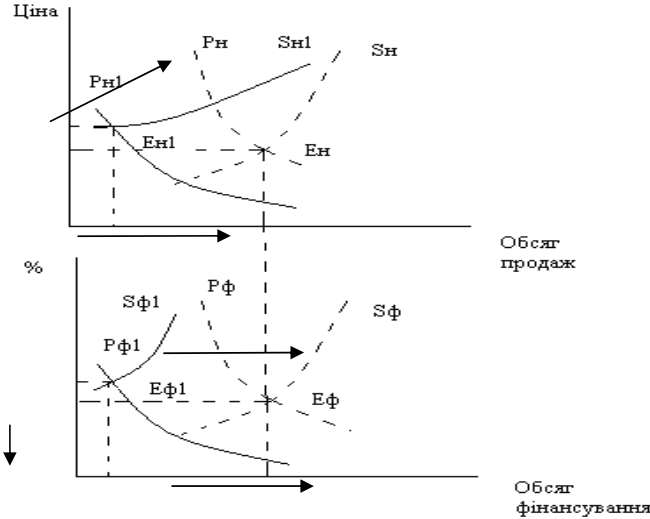


Рис. 1. Попит та пропозиція на ринках житла та фінансів Полтавської обл. (2010р.)

- E_n – точка рівноваги на ринку житла;
- E_{n1} – точка рівноваги на ринку житла у післякризовий період;
- P_n – попит на ринку житла у стані рівноваги;
- P_{n1} – попит на ринку житла у післякризовий період;
- S_n – пропозиція на ринку житла у стані рівноваги;
- S_{n1} – пропозиція на ринку житла у післякризовий період;
- E_f – точка рівноваги на ринку фінансів;
- E_{f1} – точка рівноваги на ринку фінансів у післякризовий період;
- P_f – попит на ринку фінансів у стані рівноваги;
- P_{f1} – попит на ринку фінансів у післякризовий період;
- S_f – пропозиція на ринку фінансів у стані рівноваги;
- S_{f1} – пропозиція на ринку фінансів у післякризовий період;

Зменшення рівноважної ставки відсотка призведе до збільшення обсягів фінансування будівництва (зсув кривої пропозиції грошей з положення S_{f1} у положення S_f). Відповідно зросте інвестиційний попит на нерухомість (зсув кривої попиту на нерухомість з положення P_{n1} у положення P_n), що призведе до зростання обсягів продаж та покращення фінансового стану будівельних підприємств. Зростання прибутковості будівельників дозволить банкам більше довіряти їм при отриманні кредитів та підвищить попит на кредитне фінансування.

Одними з головних факторів конкуренції на будівельному ринку є витрати та ціна товару. Практика свідчать, що головною перешкодою у діяльності будівельних підприємств на ринку є високі витрати (ставка позичкового відсотка, вартість будівельних матеріалів, робочої сили, землі).

За таких умов дрібні підприємці нерідко виявляються нездатними відшкодувати витрати виробництва і змушені залишати ринок. Рівноваги виробника у будівництві можна досягнути при різних комбінаціях праці (L) і капіталу (K) (рис. 4).

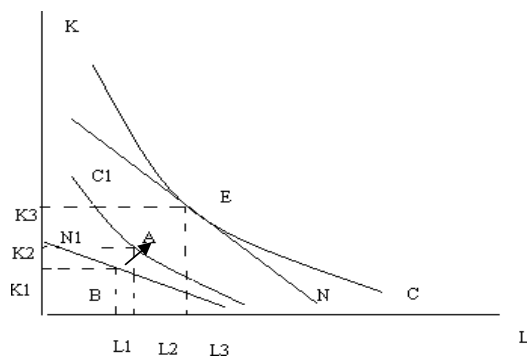


Рис. 4. Рівновага виробника у будівництві (Полтавська обл.)

- С – ізокванта у положенні рівноваги;
- N – ізокоста у положенні рівноваги;
- C₁ – ізокванта у післякризовий період;
- N₁ – ізокоста у післякризовий період;
- E – точка рівноваги виробництва.

У точці E, яка відображає рівновагу виробника, кут нахилу ізокванти С (кривої рівного продукту, яка відображає всі можливі комбінації двох факторів, що можуть бути використані для виробництва певного максимального обсягу продукту) та ізокости N (лінії незмінних витрат, що показує всі можливі комбінації праці і капіталу, які фірма може придбати за даного рівня витрат) повинен бути однаковим. Так як у післякризовий період обсяг використовуваних ресурсів зменшився, ізокванта C₁ розташована біля початку координат (точка A). Вартість використовуваного у будівництві капіталу висока, а вартість праці, навпаки, низька, тому ізокоста N₁ матиме інший, ніж ізокванта, кут нахилу (точка B). Зростання вартості праці та скорочення вартості капіталу змінить кут нахилу ізокости. Використання дешевших вітчизняних будівельних матеріалів у будівництві дасть можливість збільшення обсягу використання ресурсів у будівництві і змістить ізокванту далі від осі координат. У результаті обсяг виробництва зростатиме, а у точці перетину цих кривих E буде досягнуто рівноваги виробництва.

Провідним мотиваційним фактором, який визначає ринкову поведінку кожного підприємства, є отримання максимального прибутку. Підприємство одержує максимальний прибуток, коли його граничний дохід дорівнює граничним витратам та ринковій ціні, незалежно від моделі ринкової структури. Рівноважний стан галузі формується у процесі пристосування до ринкової ціни (точка E) шляхом формування рівноважної ціни P1 та рівноважного обсягу Q1, які є результатом взаємодії ринкового попиту D та ринкової пропозиції S (рис. 5а).

З метою дослідження стану рівноваги у будівництві доцільно використати закони неокласичної економічної теорії, а саме закон спадної віддачі.

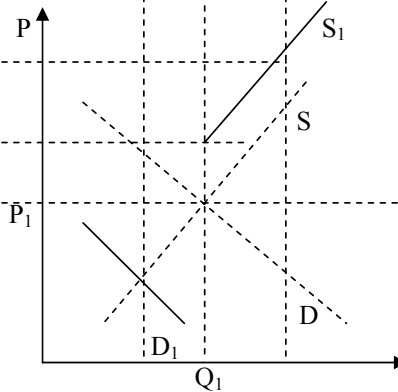
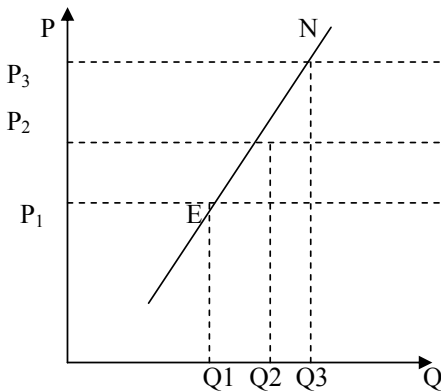
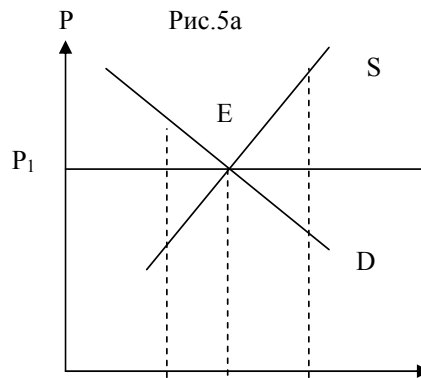
Згідно закону спадної віддачі послідовне приєднання змінного ресурсу (наприклад, праці) до незмінного фіксованого ресурсу (наприклад, капіталу або землі) P дає додатковий або граничний продукт Q, який зменшується в розрахунку на кожну наступну одиницю змінного ресурсу (рис.5 б).

Сумістивши графіки попиту B – пропозиції S в умовах досконалої конкуренції (рис.5а) з графіком, що ілюструє закон спадної віддачі (рис.5 б) та модель попиту D₁ – пропозиції S₁ на ринку нерухомості у післякризовий період, правомірно зробити висновок, що лінія попиту на нерухомість лежить у сегменті, де ціна будівельної продукції P менша за середні змінні витрати.

Лінія пропозиції лежить у сегменті, де загальні витрати перевищують дохід, що змушує підприємства припинити своє функціонування та призводить до скорочення прибутку.

Отже, будівельним підприємствам необхідно скорочувати свої витрати як шляхом скорочення запасів нерухомості, так і шляхом використання дешевших ресурсів (що призведе до зменшення цін на нерухомість). При цьому скорочення пропозиції на ринку нерухомості повинно призвести до зростання попиту та досягнення галузю стану рівноваги (рис. 5 с).

Аналіз ринкової структури регіонального інвестиційно – будівельного комплексу дає можливість визначити, що вона має риси таких теоретичних моделей ринкової структури як олігополії (відносно невелика кількість фірм; взаємозалежність фірм; наявність бар'єрів до вступу в галузь; однорідність або диференціація продукту), так і монополістичної конкуренції (нецінова конкуренція; диференціація продукту).



- D – ринковий попит у стані рівноваги будівельної галузі;
- D₁ – ринковий попит у будівельній галузі у післякризовий період;
- S – ринкова пропозиція у стані рівноваги будівельної галузі;
- S₁ – ринкова пропозиція у будівельній галузі у післякризовий період;
- E – точка рівноваги будівельної галузі;
- P – обсяг ресурсів, які використовуються для виробництва додаткової одиниці продукції;
- Q – обсяг продукції, яку отримують при використанні додаткових ресурсів;
- N – лінія, яка представляє зменшення обсягу продукції при використанні кожної додаткової одиниці ресурсу

Рис. 5. Модель забезпечення стану рівноваги будівельної галузі

За умови постійного зростання ціни на нерухомість при досягненні нею певних значень дохід будівельних підприємств починає скорочуватись, так як зменшуються обсяги продажу будівельної продукції. Високі ціни на будівельну продукцію неможливо було б установити за умов існування значної конкуренції на ринку. Виявлена динаміка доходу будівельних підприємств характерна для чистої монополії.

На підставі вищесказаного можна зробити висновок, що ринковій структурі регіонального інвестиційно – будівельного комплексу притаманні риси як олігополії, так і монополії та монополістичної конкуренції.

На прикладі взаємодії ринку нерухомості та фінансового ринку було встановлено, що негативними факторами впливу на формування регіонального будівельного комплексу є порушення рівноваги на будівельному ринку, зокрема на ринках нерухомості та фінансів.

За результатами проведеного дослідження правомірно виділити ринкові фактори, що негативно впливають на формування регіонального будівельного комплексу: спад обсягів будівництва, підвищення вартості житла, скорочення обсягів реалізації будівельної продукції, скорочення частки у обсягах реалізації житла сегменту економ – класу, зростання частки вторинного ринку у обсягах реалізації житла,

скорочення обсягів кредитування банками девелоперських проектів, ріст відсоткових ставок за кредитами, незадовільний фінансовий стан фінустанов, відсутність у банках спеціалістів з нерухомості.

Побудована модель досягнення будівельної галузі стану рівноваги свідчить, що можливість урівноваження попиту і пропозиції на регіональному будівельному ринку шляхом зменшення вартості будівельної продукції дасть можливість стимулювати попит. Криза змусить всіх девелоперів використовувати найсучасніші економічні рішення всіх учасників ринку у проектуванні, будівництві та експлуатації будівельних об'єктів. Проте в Україні гострою залишається проблема антиконкурентних факторів так званого інституційного характеру, пов'язаних з особливостями поведінки учасників і регуляторів ринків. Нерозвиненість ринкової інфраструктури перешкоджає дії механізмів вирівнювання цін. Необхідною є розробка та контроль виконання законодавства у галузі регіонального будівництва з питань сприяння розвитку конкуренції органами державної влади, місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, як місцевих, так і загальнодержавних. Вищевказані питання і будуть метою подальших досліджень.

Література

1. Асаул А.Н. Феномен инвестиционно-строительного комплекса или сохраняется строительный комплекс страны в рыночной экономике: Монография. [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: / <http://www.aup.ru/books/m65/intro.htm>
2. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.04 [Електронний ресурс] / А.В. Сердюк; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 2010. — 20 с.
3. Організація міського будівництва в ринкових умовах (на прикладі житлового будівництва в м.Києві): Автореф. дис... канд. техн. наук: 08.06.01 [Електронний ресурс] / С.Т. Сташевський; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. — К., 1999. — 20 с. — укр.
4. Куйбіда В. Уроки кризи і оновлене бачення будівництва / В. Куйбіда // Дзеркало тижня.- №3.- 30 Січень 2010.
5. На київському ринку житла падає попит // Фінансова консультація.-2008.- № 5(363).-С.32.
6. Звіт Антимонопольного комітету України за 2009 рік [Електрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.amc.gov.ua>.
7. Меморандум порозуміння між Міністерством регіонального розвитку та будівництва України, будівельними організаціями та їх об'єднаннями, підприємствами - виробниками будівельних матеріалів і виробів будівельного призначення та їх об'єднаннями, Центральним комітетом профспілки працівників будівництва та промисловості будівельних матеріалів України. [Електрон. ресурс]. – Режим доступа: search.ligazakon.ua
8. Лебедев А. Мильні бульбашки в економіці // Фінансова консультація.-2008.-№5(363).-С. 21-22.
9. Нездоровий оптимізм // Фінансова консультація.-2008.-№3(361).-С. 34-36.
10. Андреева А. Нерухомість глобально дешевшає /А. Андреева // Фінансова консультація.-2008.-№3(361).-С.22-25.
11. Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009 - 2016 роки. [Електрон. ресурс]. – Режим доступа: budpalata.com.ua.

332.132

*Забарная Э.Н., д.э.н., профессор,
Танасенко М.О., аспирант,*

Одесский национальный политехнический университет

ПРОСТРАНСТВЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ КАК ОСНОВА РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Состояние страны в целом во многом определяется аккумуляцией экономических состояний ее составляющих, то есть регионов, а значит, благосостояние страны полностью и всецело зависит от ее субъектов. Именно субъекты Украины – регионы – ключ к выходу страны на принципиально новый уровень. Социально-экономическое состояние украинских регионов требует пристального и непрерывного наблюдения и изучения. Очевидно, что это состояние определяется многочисленными факторами, как объективными (макроэкономическими условиями, положением региона в общественном разделении труда, отраслевой структурой, географическим положением, природными ресурсами), так и субъективными факторами, в первую очередь кадрами местных администраций и методами регионального управления. В совокупности все эти факторы формируют пространство региона, в широком его понимании. Таким образом, формирование адекватных методов и инструментов управления развитием пространственного потенциала, сегодня, является максимально актуальным.