

Крутько М.А., Калининченко С.Н., Макода С.А. Условья и механизмы интеграционных процессов в сельском хозяйстве

Статья посвящена условиям и механизмам интеграционных процессов всех участников сельскохозяйственной деятельности. В ней рассмотрены разные формы организации межхозяйственных и межотраслевых интеграционных процессов в агропромышленном производстве как способы обеспечения эффективного функционирования и обслуживания его субъектов, обосновано направления и механизмы улучшения экономических условий создания и деятельности агропромышленных объединений.

Ключевые слова: интеграция, кооперация, механизмы, евроинтеграция, сельское хозяйство.

Krutko M., Kalinichenko S., Makoda S. Terms and mechanisms of integration in agriculture

The article is devoted to the conditions and mechanisms of integration processes of all participants in agricultural activities. It discusses the various forms of inter-farm and inter-sectoral integration processes in agricultural production as a means of ensuring the effective operation and maintenance of its subjects, reasonable directions and mechanisms of improving economic conditions and the creation of agricultural associations.

Keywords: integration, cooperation, mechanisms, European integration, agriculture.

Рецензент – Амосов О.Ю., д.е.н., професор

УДК 332.834.6

**ПРИЧИНИ ВИСОКИХ ЦІН НА НОВЕ
ЖИТЛО В УКРАЇНІ: ОБ'ЄКТИВНІ Й СПЕКУЛЯТИВНІ**

**ЛИТВИН О.Ю., К.Е.Н.,
ПОЛТАВСЬКА ДЕРЖАВНА АГРАРНА АКАДЕМІЯ**

Постановка проблеми у загальному вигляді. Кожна родина потребує нормальних умов проживання. Люди бажають мати сучасне, просторе, комфортне, безпечне житло. Але, на жаль, квартири у новобудовах не всім по-карману. Ціни занадто високі для людей із середніми зарплатами і пенсіями. Чому так? Які ж причини високих цін на нове житло в Україні?

Аналіз останніх досліджень і публікацій Дослідження, присвячені названій темі, є. Проте наявні наукові розробки, як правило, відображають лише окремі аспекти будівництва нового житла. Так, М. Заславська [1] і П. Костицин [2] аналізують основні

тенденції на ринку української нерухомості (як первинної, так і вторинної), Н. Рева [3], - вартість житла і доходи населення і визначає індекс доступності житла, О. Дубенська [4] як і О. Романюк [5] – розглядає динаміку цін на квартири. Проте, немає узагальнення і глибокого комплексного аналізу вітчизняними науковцями основних причин високої вартості житла в Україні. Окремі аспекти, наприклад, спекулятивні складові у формуванні ціни нового житла, абсолютно недосліджені. Саме це й визначає актуальність даної статті.

Формулювання цілі статті – аналіз ситуації, що склалася на ринку будівництва нового житла, для пошуку механізмів вирішення (чи зменшення гостроти) сучасної житлової проблеми в Україні. Найважливішим завданням дослідження є аналіз факторів, що спричиняють високу вартість нового житла, визначення основних проблем, що виникають при будівництві нового житла.

Виклад основного матеріалу. Серед причин високої вартості нового житла в Україні є як об'єктивні, так і штучні (спекулятивні). До основних об'єктивних причин можна віднести: по-перше, вкрай низькі обсяги будівництва нового житла ще з радянських часів.

Якщо у відносно благополучному 1990 р. в Українській РСР було збудовано 17,447 млн. кв. м. житлової площі, то поступово, протягом складних 90-х рр. ХХ ст. цей показник невпинно падав, досягнувши дна у 2000 р. – 5,558 млн. кв. м., і лише з 2001 р. він поступово почав зростати. У країнах Європи будують у 5-10 разів більше [6, С. 10].

По-друге, зростання вартості житла є (у гривневому еквіваленті) є результатом суттєвого подорожчання будівельних матеріалів, пального, енергоносіїв у зв'язку із значною інфляцією та стрімкою девальвацією української гривні у 2014 р.

По-третє, дороге будівництво через дорожнечу землі. Наприклад, майже 80% проєктів житлових комплексів у столиці будуються на землі купленій на вторинному ринку. Витрати на землю в собівартості квадратного метру житла в середньому становлять 25% [5, С. 33].

По-четверте, погані житлові умови, що перейшли у спадок ще з часів СРСР і як результат – значний попит на житло.

П'ята причина – потреба надати житло для осіб, що відселяються. У випадку, коли для зведення багатоповерхового будинку необхідно надати житло особам, що мешкали у старому будинку, розташованому на місці будівництва, вартість такого відселення об'єктивно збільшує собівартість квартири в новобудові.

Тепер розглянемо спекулятивні чинники, що спричиняють дорожнечу квартир. Однією із причин високих цін на нове житло є труднощі з отриманням земельної ділянки під будівництво. За словами президента Конфедерації будівельників України Льва Парцхаладзе один із самих «хабарних» процесів – виділення земельних ділянок. Він займає у середньому один-два роки [1].

Друга проблема більше психологічна – стара звичка власників і топ-менеджменту будівельних компаній отримувати надприбутки. Слід зазначити, що до економічної кризи 2008 р., за оцінкою експертів, будівельна галузь була однією з найприбутковіших в Україні. Значні заробітки забудовникам забезпечувало стрімке зростання цін на житло. У Києві, приміром, дохідність у сегменті житлового будівництва в 2005-2006 рр. сягала 100%, а в деяких випадках і 300% річних [5, С. 32]. Будівельним компаніям важко змиритися зі зниженням дохідності.

Наступна – бюрократичне навантаження та нераціональні вимоги з боку окремих представників міської влади та комунальних служб. Як зазначає віце-президент ПАО ХК «Київміськбуд» В. Дудурич: «... ми бажаємо збудувати будинок. Для цього нам потрібно отримати від комунальних служб технічні умови, які в окремих випадках взагалі до цієї землі не мають відношення. Наприклад, є розпорядження зробити прокладку мереж на великій відстані від ділянки, тобто мереж, які до будинку, що зводиться ніякого відношення не мають. А прокладка мереж (котрі ми абсолютно безкоштовно передамо місту) збільшить на 15-20% вартість житла. Проте ми змушені ці умови виконувати, інакше наш об'єкт потім не приймуть [1]».

Значний «внесок» у збільшення вартості квадратного метру нового житла можуть вносити підрядні організації, що задіяні у зведенні будинку, бо існуюча система житлового будівництва дозволяє реалізовувати забудовникам різні «піньові» схеми, пгучно збільшуючи собівартість житла. Будівельні організації доводять громадськості, що працюють з мінімальним прибутком, а висока вартість нового житла є наслідком його високої собівартості, що, в свою чергу, є результатом подорожчання будівельних матеріалів, транспортних послуг, оформлення дозвільних документів на земельні ділянку та зведення будинку. Частково з цими доводами можна погодитись. Але це не завжди відповідає дійсності. Непоодинокі факти, коли забудовники через власні, так звані, «карманні» підрядні організації збільшують собівартість житла (отримуючи значні прибутки через такі фірми), або діє система, «відкатів» – купуючи будівельні послуги чи будівельні

матеріали за завищеними цінами, керівництво будівельних організацій отримує за це «винагороду»-хабаря. (Особливо це характерно для будівельних компаній власники яких не тільки фізичні особи, а й органи місцевої влади). Автор спілкувався з представниками таких підрядних організацій, які на умовах конфіденційності озвучували конкретні оборудки й суми.

Таких прикладів можна навести багато. Вони стосуються не тільки цінових параметрів, але й технічних характеристик матеріалів, що використовуються при будівництві. На прохання автора дослідження, знайомий досвідчений представник комерційної структури, що займається монтажем пластикових вікон і дверей, проаналізував їх якість (вікна й двері в приміщенні під магазин на 1-му поверсі) в одній з новобудов міста Полтави, що зводилася відомою у місті будівельною фірмою. Виявилось, що якщо якість самого матеріалу (пластику) є задовільною (ціна – середня на ринку), то якість фурнітури (петлі, замки, ручки) – низька (китайський виробник, ціна – одна з найдешевших).

Інший приклад. В Україні в процесі будівництва використовують лицьову та клінкерну цеглу. Головна різниця між ними полягає у технології виробництва та вихідній сировині. Клінкерну цеглу виготовляють шляхом випалювання при температурі до 1300 °С спеціальних сортів глин. За своїми фізико-хімічними властивостями лицьова цегла значно поступається клінкеру. У клінкерної цегли низька пористість, як наслідок – удвічі менше вологопоглинання, ніж у лицьової. Крім того, за протидією механічному руйнуванню вона також лідирує: марка міцності клінкерної цегли – до 500 МПа, лицьової – до 200 МПа. Водночас клінкер більш морозостійкий, не вицвітає і не вигорає а також не потребує особливого догляду протягом усього терміну служби. З урахуванням прекрасних тепло- та шумоізоляційних властивостей він є оптимальним матеріалом для створення ефективного бар'єра між зовнішнім середовищем і внутрішніми приміщеннями будинку щодо міцності та екологічності [7, С. 56].

Звісно, що покупці квартир чи магазинних приміщень (на перших поверхах будинків) в умовах нинішньої системи житлового будівництва не можуть контролювати ні якість будівельних матеріалів, ні якість самого будівництва.

Збільшує вартість нового житла й існуюча система замовників. Тобто, впливові організації (наприклад, обласні управління міністерства внутрішніх справ, служби безпеки, прокуратури)

виступають замовниками будівництва багатоквартирного будинку. «Тиснуть» на органи місцевої влади, отримують земельну ділянку для будівництва. Далі такий замовник шукає забудовника (будівельну організацію, що має відповідні дозволи на будівництво) і вже забудовник створює фонд фінансування будівництва та здійснює зведення будинку (іноді, підключаючи до цього цілу низку підрядних і субпідрядних організацій). Роль замовника зводиться на початковому етапі до вміння отримати цікаву земельну ділянку (як правило, в центральній частині міста, з наявною інженерною мережею), а на завершальній стадії – замовник допомагає забудовнику успішно прийняти будинок в експлуатацію. За це замовник отримує кілька квартир в новому будинку. При цьому, забудовник не несе збитків, вартість квартир, що передаються замовнику розподіляється на решту покупців квартир у даному будинку, суттєво збільшуючи ціну квартири. Рідкими є випадки, коли замовник у повній мірі оплачує ті квартири, що йому передаються.

Також збільшує вартість житла і багаторічна практика передачі частини квартир у новому житловому будинку для потреб міських виконавчих комітетів. Наприклад, у 2007 р. у столиці «міський податок» у перерахунку на квадратний метр загальної площі становив 66 доларів США [5, С. 33]. Відповідно, для покупця вартість 40 метрової однокімнатної квартири збільшувалася на 2640 доларів.

Наступною значною проблемою є невелика кількість забудовників і відсутність через це жорсткої цінової конкуренції між ними [8, С. 5]. Іноземні будівельні компанії мало представлені на вітчизняному будівельному ринку в тому числі через складні й непрозорі процедури отримання дозвільних документів на здійснення будівництва, корупційні схеми при виділенні земельних ділянок, потребу працювати в умовах «відкатів» (хабарів) для чиновників. Ці ж фактори стримують і деякі потужні українські будівельні фірми (передусім, столичні), що не наважуються працювати у регіонах.

Висновки. Дослідивши причини високої вартості нового житла в Україні, слід звернути увагу на недосконалість й значних недоліках сучасної системи житлового будівництва, проявах переваг та захисту інтересів забудовників перед інтересами покупців. Необхідно ретельно й послідовно працювати над тим, щоб зменшити вплив об'єктивних причин високої вартості житла, і до мінімуму звести вплив спекулятивних.

Література.

1. Заславская М. Сдвинется ли с мертвой точки рынок украинской недвижимости [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://forbes.ua/business/1386328-sdvinetsya-li-s-mertvoj-tochki-rynok-ukrainskoj-nedvizhimosti>
2. Костицын П. Метры дорогие: что происходит с рынком недвижимости [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://politica.ua.com/metry-dorogie-chto-proisxodit-s-rynkom-nedvizhimosti/?72771>
3. Рева Н. В 2014 году индекс недоступности жилья вырос вдвое [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://domik.ua/novosti/v-2014-godu-indeks-nedostupnosti-zhilya-vyros-vdvoe-n231842.html>
4. Дубенська О. Нерухомість у рік потрясінь [Електронний ресурс] – Режим доступу http://economics.lb.ua/state/2014/12/27/290433_neruhomist_rik_potryasin.html
5. Романок О. Блокадний Київ / О. Романок // Контракти. – 2008. – № 6. – С. 32–35.
6. Новосвітня Е. Иван Салий: «Надо восстановить в столице квартирную очередь. Государство имеет моральные обязательства перед людьми, ожидающими жилье по 15-20 и более лет» / Екатерина Новосвітня // Факты. – 2014. – 16 мая – С. 10.
7. «Єврогон» – секрети лідерства // Контракти. – 2007. – № 46. – С. 56.
8. Пантелеймоненко А. Генезис і тенденції розвитку житлової кооперації в Україні / А. Пантелеймоненко // Вісті: діловий випуск центральної спілки споживчих товариств України. – 2011. - № 43. – С. 1-10.

Литвин О.Ю. Причини високих цін на нове жито в Україні:об'єктивні і спекулятивні

Розглянуто основні проблеми сучасної системи будівництва нового житла, їх висвітлення у економічній літературі. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Звернено увагу на недосконалості й значних недоліках сучасної системи житлового будівництва, проявах переваг та захисту інтересів забудовників перед інтересами покупців. Акцентовано увагу на тому, що частину спекулятивних причин високих цін на житло - корупцію при виділенні земельних ділянок, реалізацію забудовниками різних «тіньових» схем для штучного збільшення собівартості житла, відсутність контролю з боку покупців за цільовим використанням коштів, систему замовників, - можна усунути.

Ключові слова: житло, будівництво, житлові умови, забудовник, замовник.

Литвин А.Ю. Причини високих цен на новое жилье в Украине: объективные и спекулятивные

Рассматриваются основные проблемы современной системы строительства нового жилья, их освещение в экономической литературе. Сделан анализ исследований, посвященных названной теме. Обращено внимание на несовершенство и значительных

недостатках современной системы жилищного строительства, проявлении преимуществ и защиты интересов застройщиков, а не покупателей. Акцентировано внимание на том, что часть спекулятивных причин высоких цен на жилье – коррупцию при выделении земельных участков, реализацию застройщиками разных «теневых» схем для искусственного увеличения себестоимости жилья, отсутствие контроля со стороны покупателей за целевым использованием средств, систему заказчиков, -можно устранить.

Ключевые слова: жилье, строительство, жилищные условия, застройщик, заказчик.

Lytvyn A. YU. Reasons of high prices of new dwelling in Ukraine: objective and speculative

We reviewed the main problems of the modern system of construction of new dwelling, their elucidation in the economic literature. The analysis of studies of this topic is realized. Attention was drawn to the imperfections and significant deficiencies of the current system of dwelling construction, the manifestations of the benefits and protection of the developers' interests before the customers' interests. Put emphasis on the fact that some speculative reasons for the high dwelling prices – corruption in land allocation, the implementation of the developers' various "shadow" schemes for artificial increase the cost of dwelling, lack of control on the part of customers for targeted use of funds, system of customers, can be removed.

Keywords: housing, construction, housing, developer, customer.

Рецензент – Пантелеймоненко А.О., д.е.н., професор

УДК 338.484

**ТУРИСТИЧНА ГАЛУЗЬ – ВАЖЛИВИЙ ФАКТОР
ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ
ЗАПОРІЗЬКОГО РЕГІОНУ**

**ЛОЗОВА О.А., К.Е.Н.,
ЗАПОРІЗЬКІЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Постановка проблеми у загальному вигляді. Сьогодні туризм у всьому світі є однією з найбільш прибуткових галузей господарювання, яка в сучасних умовах постійно й динамічно розвивається. На його частку припадає 5% світового ВВП, 30% світового експорту послуг і кожне дванадцятье робоче місце в світі [1]. Саме туризм сьогодні вважається одним із перспективних напрямів соціально-економічного розвитку країни, регіонів, міст.

Туристична галузь має велике значення для розвитку економіки та соціальної сфери в Україні, і відіграє ключову роль у створенні