УДК 69:338.26; 69:658.310.8
DOI: 10.31359/2312-3427-2019-1-248

П.І. Коренюк, д-р екон. наук, професор
orcid.org/0000-0001-8321-3199
korenyukp@gmail.com
Дніпровський державний технічний університет

ПЕРСПЕКТИВИ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ НА РИНКУ УТРИМАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Вітчизняний будівельний комплекс являється потужною платформою для формування сервісної інфраструктури на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості. Існує думка, що будівельну галузь доцільно розглядати не лише як власно будівництво, але і як діяльність на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості.

На наше переконання, однією з причин вищезазначених проблем галузей будівельного комплексу на ринку утримання та експлуатації об'єктів нерухомості виступає нестабільне фінансування будівельних робіт та відсутність програмно-цільових методів бюджетування у розвиток галузей даного комплексу. Вважаємо, що діяльність будівельної галузі на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості являться досить перспективною. Така діяльність виражає ефективність внутрішнього взаємозв’язку та якості функціонування галузей та структурних одиниць будівельного комплексу та показником, що відображає економічний розвиток країни.

Ключові слова: *будівельна, ринок, утримання, експлуатація, нерухомість*

Постановка проблеми. У періоди економічної нестабільності особливо відчутним стає вагомість впливу будівельної галузі. Будівельний комплекс представляє собою об’єднання галузей, виробництв та організацій, що характеризується тісними економічними, організаційними, технічними й технологічними зв'язками, основне завдання якого забезпечення виробництва основних фондів національного господарства держави. Як свідчать фахівці, в останні десятиріччя спостерігається стійка тенденція зниження якості будівельно-монтажних робіт, з метою економії заробітної плати до виконання робіт залучають робітничі кадри низької кваліфікації або взагалі некваліфікованих робітників. Наприклад, для

зменшення собівартості в об’єкти закладають низький запас міцності; суцільна економія та скорочення термінів виконання робіт призводять до погіршення якості будівельних об’єктів, про що свідчать проблеми, які виявляються з початком експлуатації новобудов.

Крім того, з початком військових дій на Донбасі у 2014 р. суттєво скоротилась кількість іноземних інвесторів в галузі, а через економічну кризу та падіння рівня платоспроможного попиту населення багато об’єктів зупинилися на різних стадіях будівництва, фактично перетворившись у довгобудови. На відміну від щасливих власників квадратних метрів у більш розвинутих країнах, де купуючи житло у той же день можна в’їжджати в нього та жити, в Україні придбавши квартиру у новобудові ви придбаєте лише самі голі бетонні або цегляні стіни, які ще треба “перетворити» у придатне житло. Має місце проблема перспективи будівельної галузі на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості. Так, низька ефективність промислових підприємств України найближчим часом може призвести до зниження вартості їх активів, перерозподілу власності та втрати контролю над промисловими ресурсами в країні, що є загрозою не тільки самим підприємствам, але й національним інтересам держави.

Вітчизняний будівельний комплекс являється потужною платформою для формування сервісної інфраструктури на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості. Світова практика свідчить, що економічний розвиток галузей будівельного комплексу здатен стати потужним чинником економічного відродження національної економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання характерних особливостей будівельного комплексу та його перспектив на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості досліджувалися у працях О.С. Бєляєва [13], А.В. Беркута [1], С.В. Глухова, [2], М.Н. Гусєвої [3], А.Ф. Гойко [11], О.В. Зернюк [4], О.А. Карлової [5], В.Л. Конащук [6], І. Малиш [7], Н.Б. Паліги [8], Ю.В. Пинди [9], А.М. Поддєрьогіна [10], П.С. Рогожина [11], О.В. Скорук [12], О.М. Тищенка [13], О.С. Хаустової [13], О.Ю. Щеглової [14] та інших вітчизняних та закордонних вчених-економістів. Так, авторами [5-9] відзначено, що позитивні зрушення у будівельній галузі на ринку утримання і експлуатації об’єктів нерухомості призводять до розвитку виробництва будівельних матеріалів і відповідного обладнання, чорною металургії і металообробки, деревообробної і фарфоро-фаянсової промисловості, машинобудування, транспорту, нафтохімії, виробництва скла, енергетики та ін. При цьому активно

долучаються до виробничого процесу підприємства малого бізнесу, що, як правило, спеціалізуються на оздоблювальних та ремонтних роботах, на виробництві та встановленні меблів та ін. Практичні напрямки функціонування сучасних підприємств будівництва на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості та специфіка виробничих процесів і факторів, що впливає на їх ринковий потенціал представлені у роботах [3-7] та ін. Механізми забезпечення конкурентоспроможності та формування конкурентних переваг підприємств будівельного комплексу висвітлювались у роботах А. Тищенко і В. Хаустова [13].

*Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми***.** Однак, не зважаючи на потужність та масив наукових праць не визначено стратегічних напрямів розвитку будівельної галузі на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості у контексті підвищення конкурентоздатності підприємств будівельного комплексу. Існує думка, що будівельну галузь доцільно розглядати не лише як власно будівництво, але і її діяльність на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості. Відповідно до вищевказаного в рамках даної наукової статті буде досліджено сучасний стан суб’єктів господарювання будівельної галузі національної економіки.

Виклад основного матеріалу. В сучасних економічних відносинах вітчизняному будівельного комплексу на внутрішньому ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості все далі важче стає конкурувати з іноземними компаніями, зокрема, при розподілі замовлень на будівництво, утримання та експлуатацію об’єктів нерухомості. Основними причинами, на наш погляд, є відносно низький рівень організації самих будівельних та ремонтних робіт, а також недостатній рівень впровадження інноваційних технологій, що тягне за собою зростання термінів і вартості будівництва (табл. 1).

Як видно з даних табл. 1, на протязі 2012-2015 рр. загальні індекси будівельної продукції вітчизняної галузі будівництва мали спадну тенденцію. Проте, у 2016 р. відмічено підвищення ділової активності суб’єктів господарювання даної галузі. Так, загальний індекс випуску продукції будівництва складає 117,4 % у порівнянні до п.р., за категоріями продукції це мало наступний вигляд: житлові будівлі – 117,8 %, нежитлові будівлі – 123,7 %, інженерні споруди – 114,0 %, що є позитивною тенденцією та вказує на перспективи відновлення попередніх обсягів продукції галузі.

1. Індекси будівельної продукції за видами (у % до попереднього року)

Роки	Будівництво, всього	Будівлі	У тому числі		Інженерні
			житлові	нежитлові	
2011	120,0	114,9	101,7	122,1	124,4
2012	92,7	93,9	93,5	94,1	91,7
2013	89,0	96,6	111,3	90,0	82,8
2014	79,6	79,6	103,5	66,3	79,7
2015	87,7	91,9	98,9	85,8	83,7
2016	117,4	120,7	117,8	123,7	114,0

* Розроблено за даними Державного комітету статистики України

Так, у табл. 2 представлено фінансові результати до оподаткування будівельної галузі національної економіки.

2. Фінансові результати до оподаткування підприємств галузі будівництво по Україні

Роки	Фінансовий результат	Підприємства, які отримали прибуток		Підприємства, які отримали збиток	
		% до загальної кількості підприємств	фінансовий результат, млн грн	% до загальної кількості підприємств	фінансовий результат, млн грн
2011	-3845,8	60,5	5373,0	39,5	9218,8
2012	-71,1	60,5	9139,1	39,5	9210,2
2013	-5126,6	62,3	5968,0	37,7	11094,6
2014	-27288,4	62,7	6295,7	37,3	33584,1
2015	-27450,7	71,0	5826,7	29,0	33277,4
2016	-837,5	66,4	2845,2	33,6	3682,7

* Розроблено за даними Державного комітету статистики України

Як бачимо, особливо різким в порівнянні до п.р. було зростання рівня збитковості у 2014 р. коли сума збитків по галузі становила 27288,4 млн грн, та у 2015 р. коли збитки сягнули рівня 27450,7 млн грн. У 2016 р. дані представлені за січень–вересень, фінансовий результат – збиток у розмірі 837,5 млн грн. Негативна динаміка результатів фінансово-господарської

діяльності галузі відповідним чином позначилась на її інвестиційній привабливості (рис. 1).

Рис. 1. Динаміка індексів капітальних інвестицій будівельної галузі України за 20112016 рр.

* Розроблено за даними Державного комітету статистики України

Як відомо економічний ризик у галузях будівельного комплексу на ринку утримання та експлуатації об'єктів нерухомості, є значно вищим, ніж у інших секторах національної економіки. В силу вищевказаного має місце тривалий цикл виробничого процесу, висока капітало-, енерго- та матеріаломісткість виробничо-господарської діяльності та ряд чинників організаційного характеру, які призводять до втрати внутрішнього потенціалу галузі. В силу об'єктивних причин економічна дисбаланс будівельної галузі призвів до втрати внутрішніх резервів галузі (рис. 2).

Як бачимо, власний капітал галузі будівництва у 2011 р. складає 25888,3 млн грн, та до 2013 р. мав тенденцію до зростання. Проте, у 2014 р. обсяги власного капіталу будівельної галузі суттєво знизились і на кінець року становили 3144,7 млн грн. У 2015 р. даний вид пасиву галузі вперше за період становлення ринкових відносин набув від’ємного значення у розмірі 16038,1 млн грн, що є нетиповою та вкрай тривожною тенденцією.

Рис. 2. Динаміка обсягів власного капіталу будівельної галузі України за 2011-2015 рр.

* Розроблено за даними Державного комітету статистики України

На наше переконання, однією з причин вищезазначених проблем галузей будівельного комплексу на ринку утримання та експлуатації об'єктів нерухомості виступає нестабільне фінансування будівельних робіт та відсутність програмно-цільових методів бюджетування у розвиток галузей даного комплексу. Крім того, відсутні адаптовані методики щодо оцінки, аналізу та забезпечення конкурентоспроможності суб’єктів господарювання національної економіки із врахуванням їх галузевої специфіки.

Оцінку галузевих ризиків доцільно доповнювати пошуком резервів її розвитку. З погляду сфер виникнення можливостей управління величину галузевого резерву розділяють на дві частини зовнішню і внутрішню (рис. 3-4) [16].

Внутрішня частина загальногалузевого резерву обумовлена особливостями певної галузі, а зовнішня — залежить від частки даної галузі у структурі національної економіки та ступеня їх кореляції. Розподіл загального резерву на внутрішню та зовнішню частини дає можливість відокремити системні міки та конфігурацією розвитку галузі за певний проміжок часу.

Для розрахунку величини зовнішніх резервів розвитку галузей в першу чергу доцільно розглядати невідповідність темпів розвитку певної галузі швидкості змінювання національної економіки. Тобто в межах загальної тенденції від’ємна невідповідність у певній галузі й являє собою

зовнішній галузевий ризик. В той час, позитивна невідповідність, що проявляється у перевищенні темпів розвитку галузі над загальнонаціональним, — є виключним досягненням певної галузі, не створює для неї загрози і тому не є об’єктом першочергової уваги.

Отже, виникає потреба у розробці захисного механізму конкурентоспроможності, що представлено на рис. 3. У роботах [13-14] зазначається, що такі традиційні показники ефективності роботи підприємства, як обсяг продажів, прибуток, собівартість, ліквідність, фінансова стійкість, оборотність активів тощо є характеристиками окремих економічних аспектів діяльності підприємства, а вартість є узагальнюючим показником. Так, на мою думку, відмінною рисою бізнесу як об’єкта оцінки є необхідність урахування поряд з вартістю складових майнового потенціалу вартості, що створюється за рахунок ефекту їх взаємодії.

Слід відмітити, що в даний час у економічній літературі не склалося єдиного підходу до визначення набору методів оцінки вартості бізнесу. Суттєвою проблемою є те, що переважна більшість наукових підходів формується на зарубіжній теорії, яка є не адаптованою до умов вітчизняної економіки та практики управлінської діяльності. Традиційно виділяється три підходи до оцінки бізнесу: доходний; порівняльний (ринковий); майновий.

Головне покликання даного захисного механізму забезпечення конкурентоспроможності будівельного комплексу на макрорівні – формування умов для набуття високого тонусу конкурентного змагання на відповідних сегментах ринку; на мікрорівні - зростання вартості капіталу (бізнесу) як основного інструменту конкурентоспроможності та посилення потенціалу розвитку підприємства. Дотримуємось бачення, що підприємства виступають провідною ланкою процесу забезпечення конкурентоспроможності будівельної галузі на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості. Базовим попереджувальним індикатором захисного механізму конкурентоспроможності підприємства виступає концепція вартості бізнесу. Це пов’язано з тим, що показник ринкової вартості підприємства є важливою комплексною оцінкою ефективності його діяльності, яка відбиває якість менеджменту, поточне фінансове благополуччя і майбутні фінансові очікування власників підприємства.

Дотримуємось бачення, що підприємства виступають провідною ланкою процесузабезпечення конкурентоспроможності будівельної галузі на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості у державному та приватному секторах. Базовий попереджувальний індикатор захисного механізму конкурентоспроможності підприємства - концепція вартості

бізнесу добирає все більше прихильників. Це пов’язано з тим, що показник ринкової вартості підприємства є важливою комплексною оцінкою ефективності його діяльності, яка відбиває якість менеджменту, поточне фінансове благополуччя і майбутні фінансові очікування власників підприємства.

Рис. 3. Захисний механізм конкурентоспроможності будівельної галузі ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості

* Авторська розробка

Головне покликання даного захисного механізму забезпечення полягає у забезпеченні конкурентоспроможності будівельного комплексу на макрорівні – формування умов для набуття високого тонусу конкурентного змагання на відповідних сегментах ринку; на мікрорівні – зростання вартості капіталу (бізнесу) як основного інструменту конкурентоспроможності та посилення потенціалу розвитку підприємства. Дотримуємось бачення, що підприємства виступають провідною ланко

процесу забезпечення високої конкурентоспроможності галузі, комплексу, кластеру. Базовий попереджувальний індикатор захисного механізму конкурентоспроможності підприємства - концепція вартості бізнесу добирає все більше прихильників. Це пов’язано з тим, що показник ринкової вартості підприємства є важливою комплексною оцінкою ефективності його діяльності, яка відбиває якість менеджменту, поточне фінансове благополуччя і майбутні фінансові очікування власників підприємства.

Доходний підхід заснований на очікуваннях власника щодо майбутніх вигод від володіння бізнесом і відіграє домінуючу ролі в оцінці його вартості, тому що бізнес за своєю суттю є одним з варіантів інвестування коштів, метою якого є одержання певного прибутку на вкладений капітал [13-14]. Сутність методів доходного підходу полягає в прогнозуванні майбутніх доходів підприємства на один або кілька років з наступним перетворенням цих доходів у поточну вартість підприємства. Основні проблеми, пов’язані з застосуванням цього доходу, полягають у реалістичності прогнозів і адекватності ставки дисконту ризику, пов’язаному з оцінюванням бізнесу. Порівняльний (ринковий підхід) заснований на тому, що аналогічні підприємства повинні продаватися за подібними цінами. Також, як і під час оцінки елементів майна, основною проблемою застосування цього методу в процесі оцінки вартості бізнесу є якісний вибір повної та достовірної інформації про об’єкти порівняння, що в сучасних вітчизняних умовах господарювання далеко не завжди можливо. Майновий підхід заснований на уявленні про підприємство як цілісний майновий комплекс, вартість якого визначається вартістю всіх його активів, оцінених окремо за винятком зобов’язань. Застосування того чи іншого підходу залежить від специфіки бізнесу та цілей його оцінки. Беручи до уваги зазначене, пропонуємо для підприємств будівельного комплексу проводити оцінку вартості бізнесу із застосуванням вартісного методу чистих активів. У практиці використання показника «чисті активи» існує два підходи до його змісту т.з. бухгалтерський і ринковий. Ринковий підхід використовується здебільшого при ліквідаційній оцінці вартості бізнесу чи з метою продажу підприємства і передбачає коригування відповідно до інфляційних та інших економічних змін. Балансовий підхід до визначення обсягів чистих активів здійснюється на основі бухгалтерського балансу і співпадає із вартістю власного капіталу. Чисті активи підприємства - найважливіший показник його дієздатності. Вони висловлюють ту частину активів, яка створена за рахунок власних джерел [13- 14]. Базова формула для розрахунку чистих активів має наступний вигляд:

$$ЧА = А-З \quad (1)$$

де ЧА - *вартість чистих активів підприємства*; А - *сума всіх активів*;

З - *сума всіх зобов’язань*.

Позитивна динаміка показника чистих активів свідчить про зростання фінансової незалежності виробника, ринкової вартості бізнесу і відповідно підвищення інвестиційної привабливості. Показник чистих активів із від’ємним значенням є свідченням того, що підприємство в процесі господарської діяльності розтратило внесенні власником кошти і повністю залежить від кредиторів.

Основними мультиплікаторами даної моделі є чисті активи виробника, та ринкова вартість виробленої продукції, співвідношення яких дозволить зробити висновки щодо ефективності менеджмент - маркетингової політики підприємства. Враховуючи нестабільність зовнішнього середовища визначення конкурентоспроможності підприємства у режимі експрес - аналізу повинно бути невід’ємним елементом діяльності будь-якого господарюючого суб’єкта. В зв’язку з цим, на нашу думку, доречно доповнити запропонований у роботах [13-15] перелік ключових показників оцінки стану фінансово-господарської діяльності виробника коефіцієнтом Бівера ($К_Б$), що показує співвідношення суми самофінансованого доходу (прибуток та амортизація) до загальної суми зобов’язань підприємства. Значення коефіцієнта Бівера, що рекомендується по міжнародних стандартах, 0,2-0,4. Ознакою формування незадовільної структури балансу є такий фінансовий стан підприємства, за якого протягом тривалого часу (1,5-2 роки) коефіцієнт Бівера не перевищує 0,2, що свідчить про небажане скорочення частки прибутку, спрямованої на розвиток виробництва. Доречно вказати на те, що даний показник є досить популярним і вживаним в зарубіжній практиці де його представляють як (Cash flow (чистий грошовий потік) / Total debts (зобов’язання) [13-15].

Висновок. Вважаємо, що діяльність будівельної галузі на ринку утримання та експлуатації об’єктів нерухомості являться досить перспективною. Така діяльність виражає ефективність внутрішнього взаємозв’язку та якості функціонування галузей та структурних одиниць будівельного комплексу та показником, що відображає економічний розвиток країни. Відповідно до зазначеного діагностування та моніторинг економічного стану будівельної галузі з метою пошуку шляхів поліпшення конкурентоспроможності є досить актуальним. На нашу думку проведення оцінки та аналізу виробничо-господарської діяльності суб’єктів

господарювання, які відносяться до галузей будівельного комплексу відповідно до запропонованої схеми дозволить конструктивно впливати на управління змінами, що загрожують ефективному функціонуванню галузі і національної економіки в цілому.

Бібліографічний список.

1. Беркута А.В. Сучасний стан та деякі напрями реформування будівельної галузі / А.В. Беркута // Будівництво України. – 2005. – № 2. – С. 21-25.

2. Глухова С.В. Оцінка ефективності інноваційної діяльності будівельних підприємств. – Дис.... канд. екон. наук / С.В. Глухова. – Дніпропетровськ, 2011.

3. Гусева М.Н. Управление обеспечением конкурентоспособности предпринимательских структур в строительстве: монография / М.Н. Гусева. – М.: Архитектура-С, 2011. – 400 с.

4. Зернюк О.В. Маркетинговий менеджмент будівельного підприємства [Текст] / О.В. Зернюк, С.В. Забара // Экономика Крыма. – 2011. – № 1 (34). – С. 452-457.

5. Карлова О.А. Особливості та потенційні можливості розвитку житлового будівництва в регіонах України [Text] / О.А.Карлова // Економіка будівництва і міського господарства. – 2013. – Т. 9. – № 4. – С. 329-334.

6. Конащук В.Л. Теоретичні аспекти оцінювання ефективності інноваційної діяльності будівельних підприємств [Електронний ресурс] / В.Л. Конащук, О.В. Новак // Економічний простір. – 2010. – № 38. – С. 217-224. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/i-tit/ecpros

7. Малиш І.М. Механізм оцінки інвестицій в інновацію на підприємствах будівельної індустрії. – Автореф. дис... канд. екон. наук / І.М. Малиш. – Дніпропетровськ, 2012.

8. Паліга Н.Б. Аналіз механізмів та інструментів реалізації антикризової політики держави в будівельній галузі / Н.Б. Паліга. // Всеукраїнський аналітично- інформаційний журнал "Схід". – Спецвипуск. – № 1 (108). – 2011. – С. 128-131.

9. Пинда Ю.В. Організаційно-економічне забезпечення конкурентоспроможності будівельного комплексу регіону: Дис. канд. наук: 08.00.05. – 2009.

10. Поддєрьогін А.М. Фінанси підприємств / А.М. Поддєрьогін. – К.: КНЕУ, 2004. – 526 с.

11.Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Економіка будівельних організацій. – К.: Видавничий дім: „Скарби”, 2001. – 448 с.

12.Скорук О. В. Економічна безпека держави: сутність, складові елементи вісник та проблеми забезпечення / О.В. Скорук // Науковий Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. – 2016. – Вип. 6(3). – С. 39-42. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2016_6(3).

13.Тищенко О.М., Хаустова В.Є., Бєляєв О.С. Оцінка конкурентоспроможності будівельних підприємств з урахуванням їх специфіки [Електронний ресурс] / Тищенко О.М., Хаустова В.Є., Бєляєв О.С. // Науковий журнал «Проблеми економіки». – Харків. – 2013. – № 1. – С. 185-191.

14.Щеглова О.Ю. Житлове будівництво як стимулятор регіонального розвитку економіки України [Text] / О.Ю. Щеглова // Коммунальное хозяйство городов. – 2010. – № 94. – С. 259-263.

Коренюк П.И. Перспективы строительной отрасли на рынке содержание и эксплуатации объектов недвижимости. Отечественный строительный комплекс есть мощной платформой для формирования сервисной инфраструктуры на рынку обслуживания и эксплуатации объєктов недвижимости. Имеет место мысль, что строительную отрасль целесообразно рассматривать только как непосредственно строительство, но и как деятельность на рынку обслуживания и эксплуатации объєктов недвижимости.

По нашему убеждению, одной из причин вышеуказанных проблем отраслей строительного комплекса на рынку обслуживания и эксплуатации объєктов недвижимости выступает нестабильное финансирование строительных работ и отсутствие програмно-целевых методов бюджетирования в развитие отраслей данного комплекса. Считаем, что деятельность строительной отрасли на рынку обслуживания и эксплуатации объєктов недвижимости является довольно перспективной. Такая деятельность показывает эффективность внутренней взаимосвязи и качества функционирования тораслей и структурных единиц строительного комплекса и показателем, который отображает экономическое развитие страны.

Ключевые слова: строительная, рынок, обслуживание, эксплуатация, недвижимость.

Koreniuk P.I. Prospects of construction industry in the market holding and using objects of real estate. Domestic building complex is a powerful platform for the formation of service infrastructure in the market of maintenance and operation of real estate. It is believed that the construction industry should be considered not only as a self-constructed, but also as an

activity in the market of maintenance and operation of real estate. The construction complex is an association of industries, industries and organizations, characterized by close economic, organizational, technical and technological ties, whose main task is to ensure the production of fixed assets of the national economy of the state.

The subject of research in the author's articles is theoretical and methodological and scientific-applied measures, mechanisms, tools and means of determining the prospects of the construction industry in the market of maintenance and operation of real estate.

Research methodology. The paper uses universal scientific methodological logics, scientific abstractions, institutionalism, and others. Also, systemic, synergistic approach, empirical and statistical methods were used.

Results of work. In modern economic relations, the domestic construction complex in the domestic market of the maintenance and operation of real estate objects is becoming increasingly difficult to compete with foreign companies, in particular, when distributing orders for the construction, maintenance and operation of real estate. The main reasons, in our opinion, are the relatively low level of organization of construction and repair work itself, as well as the insufficient level of implementation of innovative technologies, which entails an increase in the timing and cost of construction.

Economic risk in the sectors of the construction complex in the market of maintenance and operation of real estate objects is much higher than in other sectors of the national economy. It is expedient to supplement the assessment of sectoral risks with the search for reserves of its development. From the point of view of spheres of occurrence of possibilities of management of the size of the industry reserve are divided into two parts, external and internal. In order to calculate the value of external reserves for the development of industries in the firstmove it is advisable to consider the discrepancy of the pace of development of a certain area of the rate of change of the national economy.

Scope of results. We believe that the activity of the construction industry in the market of maintenance and operation of real estate objects is quite promising. In our opinion, conducting an assessment and analysis of the industrial and economic activity of economic entities that are related to the sectors of the construction complex in accordance with the proposed scheme will allow constructively to influence the management of changes that threaten the efficient functioning of the industry and the national economy as a whole.

Key words: construction, market, maintenance, exploitation, real estate.

Стаття надійшла до редакції: 23.02.2019 р.