

Ю.І. Соха, К.В. Процак *

Львівський коледж будівництва, архітектури та дизайну

*Національний університет “Львівська політехніка”,

кафедра менеджменту організацій

ФОРМУВАННЯ БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

© Соха Ю.І., Процак К.В., 2009

Розглянуто особливості формування будівельного ринку на сучасному етапі господарювання. На основі виконаного аналізу сформовано рекомендації щодо вдосконалення регулювання конкретного виду діяльності.

Ключові слова: будівельний ринок, інформаційна система, якість будівельних послуг

It is considered features of the market formation of population repair – building service at the present stage of managing. On the basis of the carried out analysis it is generated recommendations concerning improvement of regulation of the given activity kind.

Keywords: the building market, information system, quality of building services.

Постановка проблеми

Перехід до ринкової економіки зумовив розпад громіздкої, багатоланкової системи управління в будівельному комплексі. Відбулося розкрупнення будівельної галузі, поряд з великими підприємствами виникла значна кількість малих будівельних організацій. Тому ці організації мають проблеми управління цим видом діяльності в ринкових умовах, відсутня комплексна профільна інформаційна система, недостатньо розроблені правові, технічні, морально-етичні підходи до регулювання взаємовідносин між учасниками будівельного ринку. Все ще не розроблено підходи до забезпечення якості будівельно-ремонтних робіт, які виконуються поза сферою офіційних будівельних організацій, що породжує багато конфліктних ситуацій, призводить до невиправданих витрат зусиль та ресурсів.

Для підвищення ефективності функціонування будівельного ринку важливо чітко ідентифікувати причини, які зумовлюють негативний вплив на його розвиток, виявити проблеми та запропонувати можливі шляхи їх розв'язку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Будівельний ринок мало привертає увагу дослідників і проєктантів, хоч обсяги капіталів, що обертаються в цій сфері, є доволі значними. Значною мірою це пов'язано з тим, що найголовніша проблема будівельного ринку сьогодні – це його стійка непрозорість [1, с. 56]. Це пояснюється браком системної профільної інформації, недосконалої класифікації будматеріалів та типів об'єктів й одиниць вимірювань, використання «тіньових схем» в діяльності будівельних організацій, виконання ремонтно-будівельних робіт некваліфікованими бригадами – самоуками. До причин, які гальмують розвиток будівельного ринку, науковці зараховують відсутність системи обов'язкової сертифікації на чималу кількість виготовлених будівельних матеріалів та виконання ремонтно-будівельних робіт [2], з чого користаються більшість будівельних підприємств. Дослідники вважають, що «будівельний комплекс має вагомий ресурсний потенціал для швидкого економічного розвитку, але він повністю не використовується» [3, с. 173].

Постановка цілей

Удосконалене регулювання взаємовідносин на будівельному ринку нашої держави вимагає дослідження економічних умов, що передували сучасному формуванню ринку будівельних робіт та послуг та їх функціонування. Потрібно також проаналізувати причини і проблеми, які гальмують розвиток будівельного ринку України в сучасних ринкових умовах господарювання і розглянути можливості його вдосконалення.

Виклад основного матеріалу

У всьому світі будівництво – це один з найприбутковіших видів бізнесу. У нашій державі будівельний ринок характеризується далеко не найкращими показниками розвитку і перебуває на етапі встановлення. До будівельного ринку в цьому випадку зараховано ринок виробництва і продаж будівельних матеріалів, надання послуг та виконання будівельно-монтажних робіт, ринок нерухомості. Частково це пов'язано з тим, що відповідна статистична база та практика аналізу сфери послуг, зокрема ремонтно-будівельного обслуговування, були орієнтовані на директивне управління. За радянських часів в будівельній галузі існували монополізовані форми управління – трести, комбінати, міністерства. Основною формою власності всіх підприємств будівельного комплексу була державна, а основною формою управління – будівельно-монтажний трест, в якому виробничі підрозділи не мали прав юридичної особи. У житловому будівництві була поширена така організаційна форма, як домобудівний комбінат. Невелика частина потреб задовольнялись підприємствами житлово-комунального обслуговування та тіньовим сектором.

Однією з найважливіших проблем сьогодні є відсутність якісної достовірної та комплексної інформаційної системи на будівельному ринку. Профільне інформаційне поле хаотичне і безсистемне, кількість всезнаючих корифеїв будівництва стає все меншою. Спостерігається низька культура ведення будівельно-монтажних робіт, невідповідна якість будівельних матеріалів – і причина все та сама – відсутність необхідних знань, зумовлена браком системної профільної інформації. І якщо серйозно і ґрунтовно підходити до підвищення якості сучасного будівництва, то починати потрібно з побудови фундаменту – насичення інформаційного простору, доступного для всіх суб'єктів будівельного процесу.

Створити нову якісну будівельну продукцію – це лише половина успіху. Необхідно своєчасно проінформувати про неї ринок і надати професійному споживачу інформації про її переваги чи недоліки. Інформаційна система допоможе зробити це швидко і професійно, хоча сьогодні існують тільки окремі фрагменти такої системи. Це численні будівельно-архітектурні видання, відомчі та комерційні організації, які пропонують різноманітні „бази даних”. Але у всіх них є один загальний недолік – інформація переобтяжена рекламою, подається з перервами, специфічно і найчастіше некоректно. Сучасне будівництво – це ще й комерція, у якої свої закони і принципи. Ринок будівельних матеріалів і технологій розвивається дуже швидко, і чим більший у нього ареал, тим він хаотичніший у інформаційному сенсі.

У розвинутих країнах світу, і навіть у Москві, для вирішення зазначених проблем функціонують відповідні центри нових будівельних технологій, матеріалів та обладнання, які займаються виконанням завдань зі збору, систематизації та подання достовірної інформації зацікавленим структурам і, насамперед, міським проектним інститутам і будівельним організаціям. Вся ця робота супроводжується численними навчальними і інформаційними заходами. У нас же наразі такий досвід відсутній.

Потребує удосконалення нормативно-законодавча база, особливо це стосується будівництва житла, іпотечного кредитування. Загострила проблеми розвитку будівельного ринку і нинішня фінансова криза, яка вже призвела до значного зменшення обсягів будівельних робіт.

Проблеми на рівні підприємств пов'язані передусім з особливостями підрядної діяльності будівельних організацій. Спорудження об'єктів та виконання ремонтно-будівельних робіт ведуть генеральний підрядник або кілька субпідрядних підприємств, які часто є різної підпорядкованості. Це ускладнює управління фінансовими ресурсами, організацією виробництва та праці. На ритмічність та рівномірність ведення будівельної діяльності впливають природні фактори. Від них деякою мірою може залежати виконання ремонтно-будівельних робіт у зазначені терміни. Також цей вплив зумовлює нерівномірність розподілу коштів за періодами року, що вимагає гнучкого підходу до управління фінансами. Скорочення термінів будівництва можна досягти удосконаленням організації виробництва, роботи спеціальних систем матеріально-технічного забезпечення. Потрібно максимально раціонально розподіляти ресурси на об'єктах, узгоджувати основні, допоміжні та забезпечувальні роботи., розширювати предметну спеціалізацію будівельних організацій. Підвищення інтенсивності будівельних робіт неможливе без використання високопродуктивної техніки і передових технологій у будівництві, зниження трудо- та матеріаломісткості, раціонального ступеня суміщення будівельних, монтажних і пусконаладжувальних робіт, що забезпечить мінімальні витрати часу та коштів.

Зазначені проблеми розвитку будівельного ринку систематизовано і наведено на рисунку.



Причини, які гальмують розвиток будівельного ринку

Одна із проблем розвитку будівельного ринку є наслідком низької якості будівництва загалом. Цей недолік ми отримали у спадок ще з радянських часів. Адміністративно-командні методи управління принижували права регіонів і споживачів, органи державного контролю вимушені були лояльно ставитись до диктаторської інвестиційно-будівельної політики, відбувався постійний тиск з боку директивних органів на контролюючі структури. І як наслідок такої нераціональної політики, – практично знищено своєрідність і архітектурний колорит населених пунктів нашої держави, виникла низка ремонтно-будівельних, екологічних та соціальних проблем.

Низька якість будівництва залишається актуальною проблемою і сьогодні. На усунення браку щорічно витрачають великі кошти (близько 3–5% вартості будівельно-ремонтних робіт) [4, с.14].

Значні обсяги браку в будівництві породжує відповідне за своїми обсягами паралельне ремонтно-будівельне виробництво.

Проблеми утримання житлового фонду, розвитку територій та комплексної забудови залежать від особливостей житлових будівель нашого міста, їх кількісної та якісної характеристики. Велика кількість старих житлових будинків є власністю міста або становлять майно промислових підприємств (так звані відомчі будинки). Більшість таких будинків класифіковано, як пам'ятки архітектури. Ця особливість розкривається в тому, що, якщо будинок зараховано до категорії пам'яток, вартість виконання ремонту може виявитися вищою, ніж вартість будівництва нових квартир. Значна частина житлових будинків, особливо кооперативні, споруджували за технологією панельного будівництва. Ці будинки характеризуються певними проблемами, такими, як корозію елементів з'єднання та необхідністю покращання термоізоляції зовнішніх стін.

Ще однією з найважливіших проблем є недостатня кількість кваліфікованих працівників. Частково це пов'язано з тим, що будівельні професії не є престижними серед молоді через недостатньо високу оплату порівняно з великими затратами праці. Поряд з тим тисячі кваліфікованих будівельників знаходять попит на свою працю поза межами нашої держави, а їхнє місце займають малокваліфіковані самоуки. Значною мірою залежить від спеціалістів, які здатні швидко і гнучко реагувати на зміни зовнішнього та внутрішнього середовищ. Для застосування нових принципів розвитку будівельного ринку важливе значення має світогляд персоналу, його прагнення та заохочення до нововведень, готовність та здатність до змін і ризику. Тому під час впровадження управлінських нововведень важливого значення набуває формування організаційної культури. Для цього необхідно постійно займатися підготовкою, перепідготовкою та вихованням спеціалістів усіх рівнів, удосконалювати систему мотивування творчої діяльності співробітників.

В умовах ринкової економіки для виробника важлива конкурентоспроможність виробленої продукції чи наданих послуг. Першорядного значення набуває якість будівельної продукції, і основним інструментом впливу на будівельну організацію повинні стати тендери (торги). Але досі в тендерній документації не встановлюється умова наявності її учасника системі якості, що відповідає вимогам ДСТУ ISO 9001-2001 ідентичного МС ISO 9001:2000 [2, с. 14].

Міжнародні правила вимагають задоволення споживача в питаннях безпеки та якості виконуваних робіт і виробленої продукції. Тому організаціям потрібно думати не тільки про одержання прибутку, але і про якість кінцевого продукту.

Для успішної діяльності організації в ринкових умовах необхідна наявність кваліфікованого складу вищого керівництва, конкретних цілей та задач, що ставить перед організацією вище керівництво, а також системне керування діяльністю з позицій якості. Такий шлях повинна обирати сама організація і насамперед її керівництво.

Впровадження системи управління якістю на базі ДСТУ ISO 9001-2001 ідентичного МС ISO 9001:2000 передбачає:

- одержання доказів щодо забезпечення якості і можливостей повного задоволення вимог замовників та інвесторів;
- наведення порядку у середині організації для скорочення непродуктивних витрат і упорядкування діяльності;
- підвищення конкурентоспроможності виконуваних робіт, послуг, виготовленої продукції;
- створення фундаменту для постійного поліпшення.

У багатьох країнах для споживача, зокрема замовника, наявність сертифіката на систему управління якістю є обов'язковою умовою укладення контракту чи договору, оскільки це підтверджує стабільність, якість і своєчасність виконання договірних зобов'язань. Йдеться не тільки про якість продукції, але й про якість фірми загалом.

Система управління якістю дає чітку регламентацію процесів виробництва, контролю та управління, а також функцій діяльності в їхній взаємоув'язці. Усе це повинно знайти відображення в документах системи управління якістю.

Висновки

Дослідження показало, що будівельний ринок України перебуває не на найкращому рівні свого розвитку. Гальмують розвиток будівельного ринку різні причини, які можна зарахувати до макро- або мікрорівня. Управлінські рішення в будівництві найчастіше приймаються в умовах невизначеності, викривленої інформації через відсутність профільної системної інформаційної системи. Пропонується створити спеціалізовані інформаційні центри, які б забезпечували збір, систематизацію та подання достовірної інформації всім зацікавленим структурам будівельного ринку. Обов'язкове впровадження систем управління якістю на базі міжнародних стандартів в будівельних організаціях дозволить вирішити відразу низку питань: зменшення випуску неякісної будівельної продукції, підвищення конкурентоспроможності будівельної продукції, ремонтно-будівельних робіт, послуг, вихід будівельних підприємств на міжнародні ринки.

Зазначена класифікація допоможе встановити усю глибину проблем, які пов'язані з розвитком будівельного ринку та комплексно їх оцінити. Лише об'єднання усіх зусиль на мікро- та макрорівнях дозволить системно підійти до якісно нового розвитку будівельного ринку в нашій державі.

Перспективи подальших досліджень

Подальші дослідження повинні доповнюватися розробкою конкретних заходів вирішення зазначених проблем у ринкових умовах. Необхідно розробити нові методики стратегічного аналізу з адаптацією до умов функціонування вітчизняних будівельних підприємств. Використання такого інструментарію дозволить гнучко реагувати на зміни чинників внутрішнього та зовнішнього середовища будівельних підприємств, а це своєю чергою призведе до підвищення ефективного функціонування будівельного ринку загалом.

1. Пасічник В. Маркетинг будівельних ринків України: поточний стан і перспективи // Маркетинг в Україні. – 2006. – №4. – С. 55–59. 2. Белугін В.С. Управління будівельними організаціями в умовах ринкової економіки // Будівництво України. – 2005. – №5. – С. 13–15. 3. Пинда Ю.В. Тенденції розвитку та структурних зрушень у будівельному комплексі Львівської області // Регіональна економіка. – 2008. – №3. – С. 167–174. 4. Карманова И. Строительный надзор или контроль? / БМ. – №19. – 2003. – С. 13–15.