

повніше використовувати маркетингові інструменти та будувати відносини зі споживачами на основі їх потреб та можливостей.

Перелік посилань

1. Долматов О. І. Формування маркетингової стратегії підприємства [Текст] /Дисертація на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук: 08.06.01 / Долматов О. І. /Донецький держ. університет економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського. - Донецьк, 2003.
2. Котлер Ф., Армстронг Г. Основы маркетинга / Ф. Котлер, Г. Армстронг [Текст]. – К.: Вильямс; М., 1998 – 1055 с.
3. Багриновський К.А., Хрусталеv Е.Ю. Нові інформаційні технології [Текст] / Багриновський К.А., Хрусталеv Е.Ю. - М.: “ЭКО”, 1996.
4. Самойленко В.В. Сучасні маркетингові стратегії підприємств галузі інформаційних технологій / В.В. Самойленко / [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://peredovik.org>.
5. Ансофф И. Новая корпоративная стратегия / Ансофф И. / Ю.Н. Каптуревский (ред. и перевод с англ.) [Текст]. - СПб: Издательство "Питер", 1999. - 416 с.
6. Штерн Л., Эль-Ансари А., Кофлан Э. Маркетинговые каналы [Текст] / Льюис Штерн, Адель Эль-Ансари, Энн Кофлан - М.: Издательский дом "Вильямс", 2002. - 624 с.

Сердюк Б.М.

к.т.н., доцент НТУУ «КПІ»

Климак М.С.

студент ФММ, НТУУ «КПІ»

ЕКОНОМІЧНЕ СТАНОВИЩЕ РИНКУ БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ В ПЕРІОД ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ

Економічна криза, яка набула розвитку соціальну сфери, невпинно погіршуючи в Україні, починаючи з вересня 2008 соціальне самопочуття та очікування року, здобуває все більшу глибину. суб'єктів ринку.

Підсумки січня 2009 року засвідчили Analysts of construction market inform the продовження низхідної динаміки public about the problems and difficult переважної більшості situation in this field. Estimates are the макроекономічних показників. При one: to bring the industry into a state full цьому криза набуває дедалі ширших of life. In fact, according to experts, this вимірів, розповсюджуючись на building is the engine of the economy and грошово-кредитну, фіскальну, the welfare measure of the country.

Ключові слова: макроекономічні показники, ціноутворення на ринку нерухомості, об'єм будівельного виробництва, замороження іпотеки.

Вступ. Сучасна кризова ситуація в будівництві і криза 90-х років мають зовнішню схожість. Будівельні компанії стверджують, що схоже вони переживали на початку 90-х років - мова йде про падіння об'ємів будівельного виробництва, про “консервацію” початих будівельних об'єктів, про необхідність шукати шляхи збереження виробничих потужностей і кадрового

потенціалу. Але всі об'єкти тоді були державними. Були напрацьовані програми будівництва на найближчі декілька років. Сьогодні цього немає. Подібність наслідків для будівельників в кризових ситуаціях у жодному випадку не повинна створювати ілюзію, що шляхи виходу з кризи відомі, і варто лише скористатися досвідом попередників. Рішення задачі значно складніше. Криза 90-х років була кризою системи: зникло саме джерело фінансування – централізовані капітальні вкладення в будівництво житла. Нові економічні умови змінили саму суть державної житлової політики.

По всіх законах ринкової економіки, попит, що актуалізувався, при недостатній пропозиції вестиме до збільшення цін.

Постановка задачі. Стаття присвячена висвітленню проблеми ціноутворення на ринку нерухомості в умовах фінансово-економічної кризи. На функціонування ринку нерухомості в умовах кризи накладаються специфічні умови, які зумовлює стан економічної ситуації, що складається в країні, регіоні, місті [2].

Результати дослідження. Природа сучасної кризи в будівництві пов'язана з тим, що в одному тимчасовому просторі “зійшлися” декілька несприятливих чинників.

По-перше, жорстка монетарна політика, яка привела до різкого скорочення іпотечних кредитів для населення.

По-друге, різкі коливання курсу національної валюти по відношенню до доллара. Ціни на матеріали впродовж першого півріччя 2008 року стрімко росли. Збільшилися розміри відрахувань на розвиток інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів.

Всі чинники привели до того, що житло ставало недоступним для інвесторів, а світова іпотечна криза стала каталізатором процесу. Будівництво завмерло. Інвестори в житлове будівництво, вважають за краще почекати з ухваленням рішення. Чекають зниження ціни, і припускаються стратегічної помилки.

Щодо ринку житла в Україні: криза розпочалася з того, що у серпні 2008 р. ставки за іпотечними кредитами підняли 85 % вітчизняних банків, значно піднявши при цьому вимоги до позичальників. Наступним етапом була заборона НБУ видачі кредитів в іноземній валюті. Як наслідок на ринку відбувся відтік фінансових засобів, що призвело до занепаду ринку іпотеки, а отже і до скорочення попиту, адже 70 % придбання житла здійснювалося за рахунок отриманих іпотечних кредитів. За даними Міністерства юстиції в минулому році кількість укладених договорів купівлі-продажу квартир зменшилась на 18 % порівняно із 2007 р і склала 303,2 тис. Падіння цін відбулося у всіх областях України, так у столиці воно склало 50 %, в Ужгороді — 60 %, у Харкові — 40 %, а у менших містах ринок житла взагалі занепає.

17 червня 2009 роком Урядом було схвалене рішення виділити 2 млрд. гривень з Державної іпотечної установи для участі в акціях, з метою придбання готового та готового на більш ніж 70 % житла з подальшою передачею в чергу пільговиків.

Щодо ринку новобудівель: в Україні, ринок, що активно розвивався протягом останніх років, взагалі занепав, залишивши безліч розпочатих будівель. Так, наприклад, у Києві до кінця зими було заморожено 80 % будівництв.

За даними Державного комітету статистики та Міністерства регіонального розвитку та будівництва головною причиною знову ж є замороження іпотеки. Міністерство юстиції також дозволило банкам забирати закладене майно без суду, якщо заборгованість по ним сягає 90-120 днів (відповідно заключених договорів після 18 лютого поточного року). Значною також є проблема недобудов, адже клієнти, вклавши кошти, можуть не отримати свого житла. В свою чергу забудовники не бажають знижувати ціни, виправдовуючи це тим, що рентабельність новобудов становить не більше 10-15 %, і зниження вартості на 30-40 % призведе до зупинки будівництва взагалі. Проте на думку ріелторів ціни на новобудівлі впадуть уже літом до порогу собівартості, а недобудови — і того менше.

Перспективою подальшого розвитку новобудівель, на думку забудовників, є розвиток власних систем кредитування, зі строком виплати у 5-20 р., та середній ставці 7-14 % річних.

Щодо ринку оренди житла, то він явно демонструє лібералізацію, переводячи розрахунки в національну валюту, та значно збільшуючи пропозицію. На ринок вийшло багато власників майна, котрі відклали його продаж через кризу. Так, наприклад у Києві, пропозиція орендувати житло зросла майже вдвічі, становивши в вересні 2008 року 14 тис., зросла до 23,7 тис. Схожа ситуація наявна також і у регіонах. Середня вартість оренди однокімнатної квартири в спальному районі впала більше ніж на \$100. Навіть ціни на дорогі апартаменти, що традиційно менш вразливі до цінових коливань, впали в середньому на 40 %.

Щодо ринку комерційної нерухомості: в Україні спостерігається різке падіння попиту відносно всіх її сегментів. Кількість пропозиції перевищує реальний рівень попиту уже в 1,5 рази. Так, навіть в порівнянні з груднем минулого року спільне число операцій зменшилося на 21 %, а їх сума скоротилася в 1,2 – 1,4 рази. З метою заохочення збуту власники знизили ціни, а також готові продавати та здавати в оренду свої приміщення в національній валюті. Більше 50 % оренди і 30 % продажів приміщень представлені у гривнях.

Щодо ринку землі: відповідно до загальної тенденції ціни впали. Зниження відбулося в середньому на 50 %, подекуди і більше.

Висновки. На подолання негативних наслідків впливу економічної кризи в будівельній галузі було ухвалено ЗУ “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” [1]. Законом передбачається комплекс заходів, спрямованих на покращення стану будівельної галузі України, забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, і на стимулювання житлового будівництва в умовах світової фінансової кризи. Законом передбачено, що держава оплачуватиме 30% вартості житла у вигляді першого внеску, на інші 70% люди,

які гостро потребують покращення своїх житлових умов, братимуть кредити під невисокі відсотки. До певної міри окреслилася схема допомоги держави компаніям-забудовникам, які мають незавершені будівлі. Законом передбачається завершення в 2009 р. будівництва житла із ступенем готовності понад 70%, у 2010 р. – завершення будівництва житла із ступенем готовності понад 50%.

Чимало експертів впевнені, що Україні необхідно якнайшвидше прийти до кооперативної схеми будівництва нерухомості, яка з великим успіхом використовується в багатьох країнах Європи. Люди мають об'єднуватися в кооперативи по будівництву житлової нерухомості. Існує також інститут товариств індивідуальних забудовників, які споруджують приватні будинки. За таких умов житло будується за невисокою ціною. Забудовника громадяни обирають на тендерних умовах [1].

Ми знайдемо вихід з кризи, але з якими активами і пропозиціями вийде ринок нерухомості до споживача? Необхідно розуміти, що житло – мало не єдиний товар, який неможливо придбати через імпортування [3].

Перелік посилань

1. Проценко О. Як подолати кризу на ринку нерухомості / Проценко О. // Правовий тиждень. – 2009. – №7(133).
2. Науково-практичний семінар «Тенденції ринку нерухомості України в умовах фінансово-економічної кризи. Реалії та прогнози»
3. Україні потрібний будівельний бум! / Будівництво і реконструкція. – 2009. – №3.
4. Економічна криза в Україні: вимір, ризики, перспективи. – Жаліло Я.А., Бабанін О.С., Белінська Я.В. та ін. / за заг. ред. Я.А. Жаліла. – К.: НІСД, 2009. – 142 с.
5. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва [Текст]: Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 19. – с. 257.

Сінельников Б.В.

к.е.н., доцент НТУУ «КПІ»

ОСОБЛИВОСТІ ТЕХНОЛОГІЧНИХ УКЛАДІВ БУРЯКОВОЦУКРОВОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ В СВІТЛІ ДОВГИХ ХВИЛЬ М.Д. КОНДРАТЬЄВА

В дослідженні розглянуто технологічні держави в формуванні V і VI уклади, характерні для технологічних укладів, які будуть буряковоцукрової промисловості. визначати обличчя країни в XXI віці. Підкреслено, що еволюція галузі In research it's considered technological визначалась постійним modes, characteristic for saccharine перетворюванням технології industry. Underlined, that the evolution of виробництва, доланням технологічних industry was determined by permanent меж та переходу до нового transformation of technology of технологічного укладу. Розвинута production, overcoming technological думка про те, що зростає роль scopes and passing to the new