

**Ольга Олександрівна СЕЛЕЗНЬОВА**

кандидат економічних наук,  
доцент,  
доцент кафедри маркетингу,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури  
E-mail: olya-v2001@rambler.ru

**АНАЛІЗ РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УПРАВЛІННЯ МАРКЕТИНГОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ  
БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ УКРАЇНИ**

Селезньова, О. О. Аналіз ресурсного потенціалу управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств України [Текст] / Ольга Олександрівна Селезньова // Економічний аналіз : зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет; редкол. : В. А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Тернопіль : Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету “Економічна думка”, 2015. – Том 22. – № 2. – С. 121-128. – ISSN 1993-0259.

**Анотація**

**Вступ.** Необхідність переходу до ринкової економіки посилила значущість формування адекватної ринкової моделі господарського механізму сфери управління будівництвом, оскільки воно забезпечує ефективне задоволення базових потреб і запитів споживача. Від ефективного управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств багато в чому залежить збалансованість внутрішнього ринку, задоволення зростаючих потреб людей.

**Предмет.** Предметом дослідження є результати маркетингової діяльності будівельних підприємств України з точки зору динаміки показників їх функціонування.

**Мета.** Метою дослідження є проведення аналізу ресурсного потенціалу будівельних підприємств України із визначенням шляхів розвитку управління їх маркетинговою діяльністю, що сприятиме підвищенню економічної ефективності суб'єктів господарювання будівельної галузі.

**Метод (методологія).** У процесі дослідження було використано методи аналізу, синтезу та узагальнення при обробці статистичних даних. Методологічні та теоретичні основи роботи ґрунтуються на діалектичному методі пізнання соціально-економічних явищ, комплексному підході до їх аналізу, сучасних напрацюваннях вітчизняних та іноземних вчених у сфері управління маркетингом будівельних підприємств.

**Результати.** У статті проведено аналіз ресурсного потенціалу управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств в Україні. Досліджено динаміку обсягів будівельної продукції та робіт, ВВП, індексів будівельної продукції, структури розподілу обсягів виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції, кількості зайнятих працівників на суб'єктах господарювання будівництва, кількості будівель та споруд незавершеного будівництва, динаміку введення в експлуатацію житла та житлового фонду України із порівнянням показника забезпеченості житлом з іншими країнами. Зроблено висновки, що підприємства будівельної галузі отримали позитивні періоди результатів господарської діяльності, у 2003-2008 рр. й 2011-2012 рр., та періоди падіння показників, у 2009-2010 рр. й 2014 р., що спричинено економіко-політичною ситуацією у країні. У зв'язку із нестабільністю отриманих результатів запропоновано виконання державних програм підтримки будівництва, впровадження антикризових заходів у менеджменті та управлінні маркетинговою діяльністю суб'єктів господарювання.

**Сфера застосування результатів.** Результати проведеного дослідження рекомендовані до застосування будівельними підприємствами України під час стратегічного, тактичного та оперативного планування їх маркетингової діяльності.

**Ключові слова:** будівництво; будівельне підприємство; динаміка показників будівництва; аналіз будівництва; тенденції будівельної галузі; маркетингова діяльність підприємства.

## **ANALYSIS OF RESOURCE POTENTIAL OF MARKETING ACTIVITY MANAGEMENT OF CONSTRUCTION COMPANIES IN UKRAINE**

### **Abstract**

**Introduction.** *The necessity for transition to the market economy has strengthened the importance of formation of an adequate market model of economic mechanism in the construction management sphere, as it provides the efficient satisfaction of the consumers basic needs and demands. The internal market balance, meeting of the growing people's needs largely depend on the effective management by the construction companies marketing activities.*

**Subject.** *The results of Ukrainian construction companies marketing activities in the context of their functioning indicators dynamics have become the subject of this research.*

**Purpose.** *The purpose of the research is the analysis of Ukrainian construction companies' resource potential with determination of ways of development of their marketing activities management. It will increase the economic efficiency of the construction industry entities.*

**Method (methodology).** *In this research we have used the following methods: method of analysis, method of synthesis and generalization for processing statistical data during research. Methodological and theoretical basis of the research are grounded on the dialectical method of cognition of social and economic phenomena, complex approach to their analysis, modern achievements of domestic and foreign scholars in the field of construction companies marketing management.*

**Results.** *It has been analyzed the management marketing activities resource potential of Ukrainian construction companies. It has been investigated the dynamics of production and volume of construction works, GDP, indices of construction products, the structure of construction works distribution by type of construction products, the number of employed workers at the construction entities, the number of buildings under construction, the commissioning housing and housing censuses in Ukraine with comparison of it with other countries. We have come to the conclusion that construction industry enterprises have been receiving positive business results during 2003-2008 and 2011-2012, and in the periods of falling of indicators (2009-2010 and 2014). Such a situation has been dictated by economic and political situation in the country. Due to the instability of these results we propose to implement the construction supporting state programs, to introduce anti-crisis measures in the marketing activity management of entities.*

*Results of the research can be used by Ukrainian construction enterprises during the strategic, tactical and operative planning of their marketing activity.*

**Keywords:** *construction; construction company; dynamics of construction; construction analysis; construction industry trends; marketing activity of the company.*

### **JEL classification: D120**

---

### **Вступ**

Перехід до ринкової економіки викликав в Україні необхідність кардинальних змін у діяльності галузей народного господарства. Особливого значення набуло формування адекватної ринкової моделі господарського механізму сфери управління будівництвом, оскільки воно забезпечує повноцінне задоволення базових потреб і запитів споживача. Від роботи будівельних підприємств багато в чому залежить ефективність функціонування всього народногосподарського комплексу, збалансованість внутрішнього ринку, задоволення зростаючих потреб людей.

Вивчення різних аспектів управління маркетинговою діяльністю суб'єктів господарювання будівництва в Україні здійснювалось такими науковцями та дослідниками, як: Боровик Ю. Т., Залунін В. Ф., Мгбере Ч. О. Микитюк Н. О., Рубцова О. С. тощо. Проте аналіз ресурсного потенціалу управління маркетинговою діяльністю підприємств будівельної галузі залишився недостатньо висвітленим, що зумовлює мету та завдання статті.

### **Мета та завдання статті**

Метою дослідження є проведення аналізу ресурсного потенціалу будівельних підприємств України із визначенням шляхів розвитку управління їх маркетинговою діяльністю, що сприятиме підвищенню економічної ефективності суб'єктів господарювання будівельної галузі.

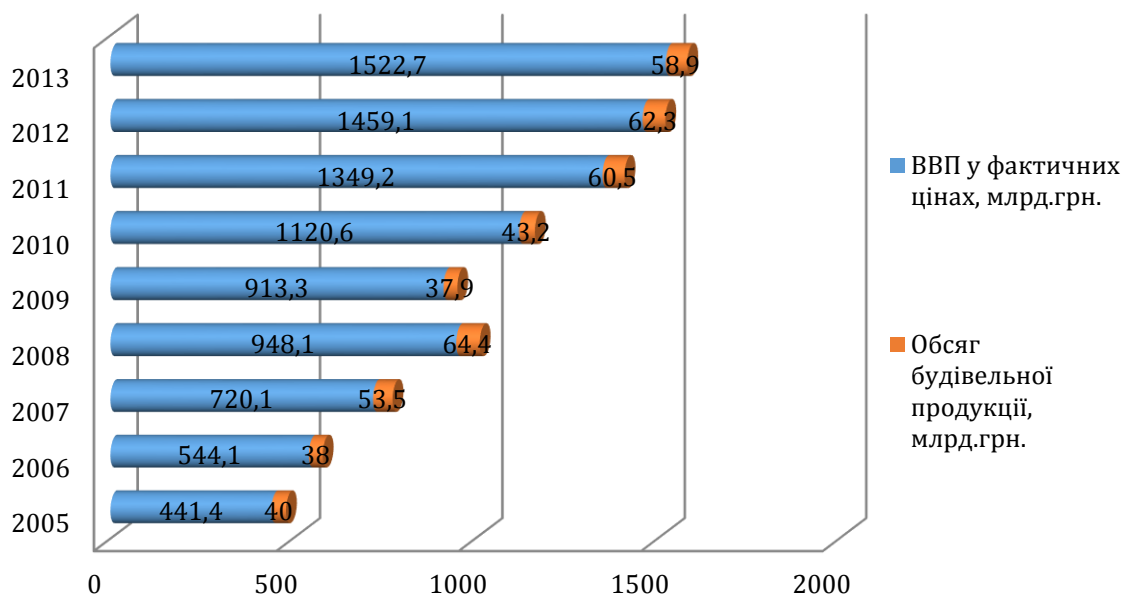
---

Для досягнення поставленої мети доцільно дослідити динаміку обсягів будівельної продукції та робіт, ВВП, індексів будівельної продукції, структури розподілу обсягів виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції, кількості зайнятих працівників на суб'єктах господарювання будівництва, кількості будівель та споруд незавершеного будівництва, динаміку введення в експлуатацію житла та житлового фонду України із порівнянням показника забезпеченості житлом з іншими країнами; а також зробити відповідні висновки.

### Виклад основного матеріалу дослідження

Для докладного аналізу ресурсного потенціалу управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств необхідно вивчити статистичні відомості, що надають картину економічного стану суб'єктів господарювання будівельної галузі в межах країни.

Динаміку обсягу будівельної продукції та ВВП у фактичних цінах за 2005-2013 рр. наведено на рисунку 1 [1, с. 30].



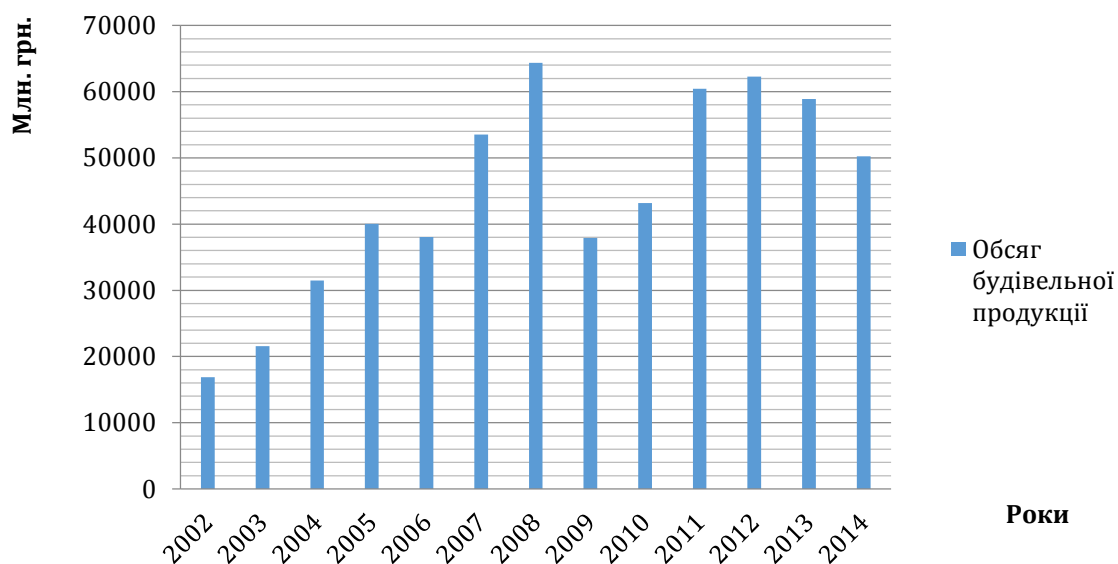
**Рис. 1. Динаміка обсягу будівельної продукції та ВВП за 2005-2013 рр.**

Аналіз даних рис. 1 переконує, що при загальному зростанні обсягів ВВП та будівельної продукції вага будівництва у ВВП за 2005-2013 рр. змінювалась та знизилась від 9 % у 2005 р. до 4 % у 2013 р. Рис. 1 також відбиває поступове зростання обсягів випуску будівництва з 2003 по 2008 рр. У 2009-2010 рр. спостерігається падіння показника із подальшим збільшенням у 2011-2012 рр. У випуску ВВП ситуація більш стабільна – статистичні дані показують постійне зростання показника випуску ВВП у фактичних цінах, окрім 2009 р., коли також відбулося зниження обсягів випуску.

Цифрові дані є результатом того, що у 2004-2008рр. загальна політико-економічна ситуація в Україні була досить стабільна в економічному плані, за винятком кінця 2008 р., коли набула розповсюдження світова фінансова криза, що негативно вплинула на стан більшості країн та галузей у них. Першими, хто відчув неприємну хвилю, були будівельні підприємства, що потребують значних фінансових ресурсів для реалізації своїх проектів, а тому значну кількість із них було призупинено. Зміни у негативний бік було спричинено кризовими обставинами в Україні у наведені роки. Оскільки показник ВВП більш об'ємний за будівництво, то реакція відбулась інертно. Також розуміємо, що будівництво є досить чутливою галуззю до кризових явищ в економіці країни. Поступово ситуація стабілізувалась з 2011 р. по 2013 р.

У 2014 р. відбулась громадська революція у м. Києві, було відокремлено Автономну республіку Крим, потім розпочалась окупація східних областей країни – Донецької та Луганської. Ці обставини вплинули на показники виробничої діяльності суб'єктів господарювання будівництва та їх результати, також вона торкнулась й інших галузей національного господарства, отримавши відображення на макроекономічних показниках.

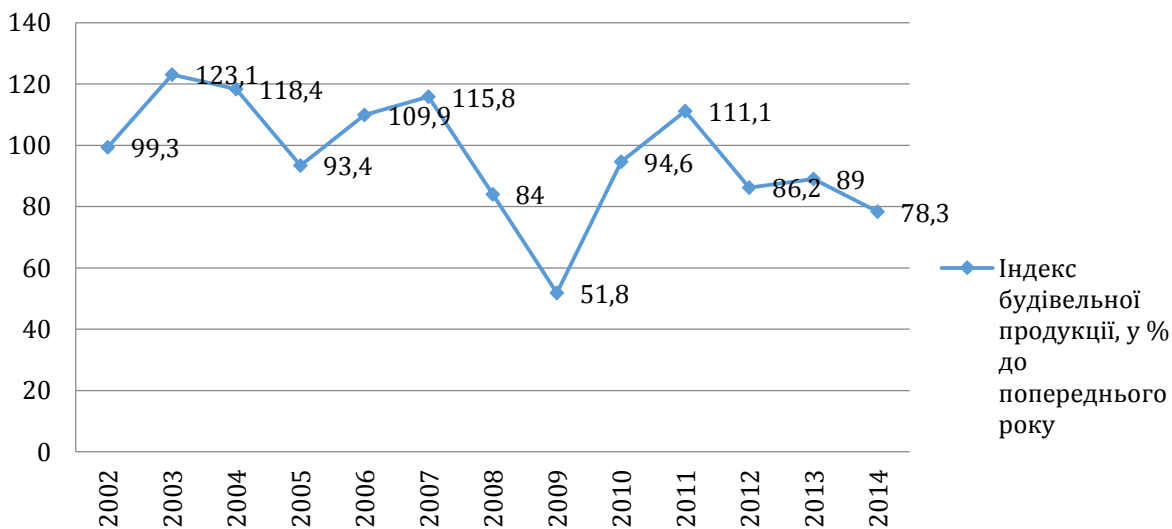
Доводять ці висновки дослідження й аналіз динаміки обсягу виконання будівельних робіт у 2002-2014 рр. (див. рисунок 2) та динаміки індексів будівельної продукції 2002-2014 рр. (див. рисунок 3) [2].



**Рис. 2. Динаміка обсягів будівельних робіт за 2002-2014 рр.**

Графічні дані рис. 2 вказують на загальну тенденцію зростання обсягів будівельних робіт у 2002-2014 рр. із її скороченням у 2009-2010 рр., 2013-2014 рр., що було наслідком вказаних вище економічних обставин. У 2014р. підприємствами країни виконано будівельних робіт на суму 50,2 млрд грн.

Індекс будівельної продукції у 2014 р. порівняно з 2013 р. становив 78,3 %. На рисунку 3 відображено динаміку індексів будівельної продукції у 2002-2014 рр., що коливалась упродовж досліджуваного періоду та показала більш привабливі для будівництва 2003-2007 роки та проблемні періоди 2008-2009 рр. й 2013-2014 рр.



**Рис. 3. Динаміка індексів будівельної продукції у 2002-2014 рр.**

Через таку нестабільність зростає значущість антикризових заходів у менеджменті суб'єктів господарювання та загострюється необхідність більшої уваги до кращого задоволення потреб споживачів посередництвом гнучкого управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств.

Розподіл обсягів виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції має досить стабільну структуру у 2010-2013 рр. [1, с. 193]: будівлі займають 43,4-48 % (з них житлові – 13,4-17,3 %; нежитлові – 29,5-30,8 %); інженерні споруди займають більшу половину, а саме 52-56,6 %. Щодо індексів будівельної продукції за видами у відсотках до попереднього року, то спостерігалась загальна тенденція до незначного зменшення кількості нежитлових будівель та інженерних споруд водночас зі зростанням житлових [2, с. 104].

У 2014 р. порівняно з 2013 р. скоротилось будівництво будівель на 22,3 %, у т. ч. нежитлових – на 35,6 %. Водночас будівництво житлових будівель зросло на 1,8 %. Будівництво інженерних споруд зменшилося на 21,1 %. Нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 82,4 % від

загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – 10,2 % та 7,4 % відповідно [4].

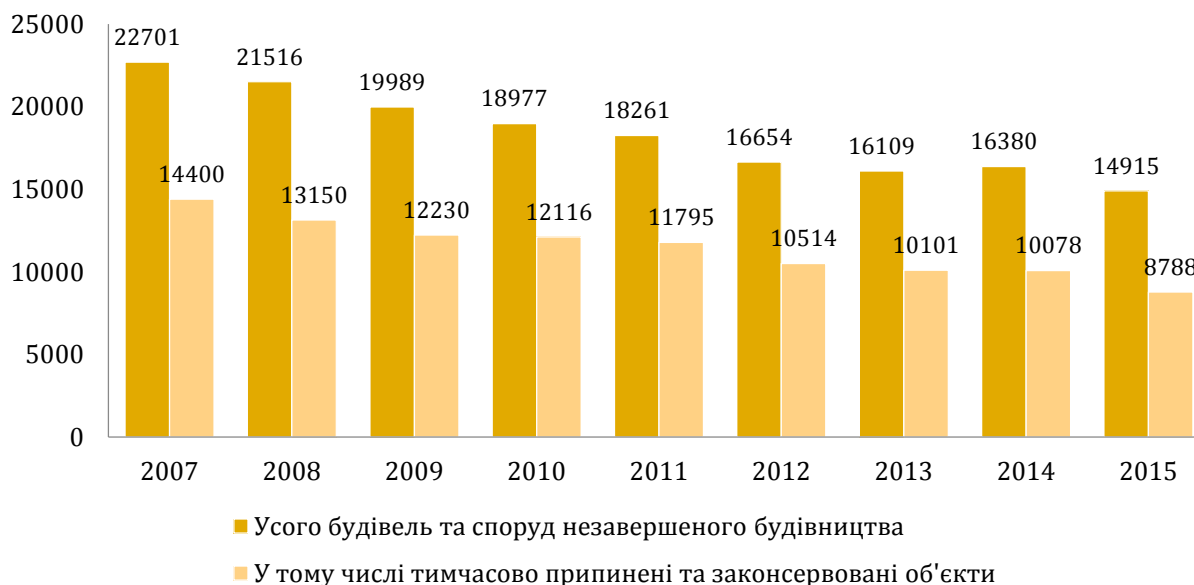
Динаміка кількості зайнятих працівників на суб'єктах господарювання будівництва також відбиває тенденції ресурсного потенціалу управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств у аспекті трудових ресурсів. У 2011-2014 рр. (див. рисунок 4) спостерігалось падіння цього показника протягом досліджуваного періоду як по всіх підприємствах України взагалі, так і у будівництві. Це віддзеркалює негативну тенденцію щодо виробництва кінцевого продукту, при чому як на будівельних підприємствах, так і по інших галузях господарства. Така ситуація тягне за собою наслідки – падіння купівельної спроможності населення та зниження попиту.



**Рис. 4. Динаміка кількості зайнятих працівників на суб'єктах господарювання у 2011-2014 рр.**

Якість управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств також віддзеркалено динамікою кількості об'єктів незавершеного будівництва у країні та наявності останніх законсервованого типу.

Динаміка кількості будівель та споруд незавершеного будівництва у 2007-2015 рр., що наведена на рисунку 5 [6-7], відбиває тенденцію щодо поступового зменшення кількості будівель та споруд незавершеного будівництва взагалі по Україні, у тому числі тимчасово припинених та законсервованих об'єктів.



\*У 2015 р. без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя. Стан об'єктів незавершеного будівництва Донецької та Луганської областей у частині зони проведення АТО не оновлено (станом на 01.01.2014).

**Рис. 5. Динаміка кількості будівель та споруд незавершеного будівництва України у 2007-2015 рр.**

Щодо динаміки структури незавершеного будівництва підприємств України, то протягом 2011-2015 рр. найбільшу частку займали будівлі (68,6 % на початок 2011 р. та 70,1 % на початок 2015 р.), при чому майже половина – це нежитлові будівлі (46,2 % та 45 % від усієї кількості об'єктів незавершеного будівництва на початок 2011 р. та 2015 р. відповідно), 25 % – житлові будівлі та 30 % – інженерні споруди (на початок 2015 р.).

Житлове будівництво має стратегічне значення серед будівельних підгалузей господарства. Основною причиною цього є задоволення базових споживчих потреб суспільства – потреби у безпеці життєдіяльності. Тому доцільним буде навести динаміку введення в експлуатацію житла та житлового фонду в Україні.

Динаміка введення в експлуатацію житла у 2005-2013 рр. відбиває аналогічні тенденції, що відбуваються у динаміці капітального будівництва та інвестицій в основний капітал у житлове будівництво (див. рисунок 6 [8]).



*\*Починаючи з 2010 року – з урахуванням обсягів житла, прийнятого в експлуатацію відповідно до порядків (накази Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19.03.2013 р. № 95 та від 4.06.2011 р. № 91) та Тимчасового порядку (постанова Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1035).*

**Рис. 6. Динаміка введення в експлуатацію житла у 2005-2013рр. (тис. м<sup>2</sup> загальної площі)**

Статистичні відомості рис. 6 віддзеркалюють поступове зростання рівня введення в експлуатацію житла у 2005-2008 рр., падіння – у 2009 р. майже на 40 % відносно до 2008 р., із вирівнюванням обсягів у наступних 2010-2011 рр. до 9410 тис. м<sup>2</sup> та зростанням до 11217 тис. м<sup>2</sup> у 2013 р.

Щодо забезпеченості житлом населення, то маємо такі офіційні відомості: показник забезпеченості по Україні складав від 22,5 м<sup>2</sup> у 2007 р. до 23,8 м<sup>2</sup> у 2013 р. загальної площі на 1 особу, при чому у містах на 1 особу припадало у наведені роки 21,2 – 22,1 м<sup>2</sup> відповідно, у сільській місцевості – від 25,4 до 27,5 м<sup>2</sup>.

Динаміка загальної площі житлового фонду показує поступове зростання з 2007 по 2013 рр., але у 2014 р. весь житловий фонд значно зменшився: на 12 % порівняно з 2013 р. та на 9 % порівняно з 2007 р. У 2013 р. у середньому на 1 жителя припадало 23,8 м<sup>2</sup> житлового фонду[9]. Сучасним стандартам ООН відповідає забезпеченість не менше 30 м<sup>2</sup> на людину без урахування якісних показників житла [10].

Значне зростання цін на нерухомість протягом 2000-2006 рр. призвело до зростання потреб у соціальному та доступному житлі. Тому державному регулюванню будівництва в Україні бажано зосередити увагу на якісному виконанні програм з підтримки будівництва соціального житла за участю бюджетних коштів. Розв'язання житлового питання допоможе вирішити частину демографічних проблем, поліпшити якість життя споживачів та, як наслідок, підтримати платоспроможний попит на продукти виробництв взаємопов'язаних галузей господарства.

#### **Висновки та перспективи подальших розвідок**

З проведеного дослідження можна зробити наступні висновки.

Вага будівництва у ВВП за 2005-2013 рр. знизилась на 5 %, при чому на тлі загального зростання обсягів ВВП та будівельної продукції, спостерігалися періоди зростання обсягів випуску будівництва,

---

2003-2008 рр. й 2011-2012 рр., та періоди падіння показника, 2009-2010 рр. й 2014 р., що пов'язано із економіко-політичною ситуацією у країні.

Структура будівельних робіт за видами будівельної продукції досить стабільна у 2010-2013 рр. : майже половину займають будівлі (де третина належить житловим та дві третини – нежитловим), інженерні споруди охоплюють другу половину, на 6 % більшу, ніж у будівель. Індекси будівельної продукції за видами у відсотках до попереднього року показали тенденцію зменшення нежитлових будівель та інженерних споруд водночас зі зростанням житлових.

Динаміка кількості зайнятих працівників на суб'єктах господарювання будівництва також відбиває тенденції падіння цього показника впродовж 2011-2014 рр., що має негативні наслідки – падіння купівельної спроможності населення та зниження попиту.

Кількість будівель та споруд незавершеного будівництва у 2007-2015 рр. поступово зменшувалась, найбільшу частку з яких займали житлові будівлі у 2013 р. Поступове зростання рівня введення в експлуатацію житла демонструє кризовий період – 2009 р.

Аналіз статистичних даних підтверджує значущість вирішення житлового питання з боку державної політики регулювання будівництва та впровадження антикризових заходів у менеджменті суб'єктів господарювання. Наведені дії повинні підтримати платоспроможний попит населення. При чому одним із дієвих інструментів є краще задоволення потреб споживачів, що можливо досягнути посередництвом гнучкого управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств.

### **Список літератури**

1. Статистичний щорічник 2014 р. [Електрон. ресурс] : Державна служба статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Україна у цифрах 2014 р. [Електрон. ресурс] : Державна служба статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Виконання будівельних робіт в Україні за 2010-2014рр. Експрес випуски Держкомстат. Державний комітет статистики України:[Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Про соціально-економічне становище в Україні у 2014 р. Державний комітет статистики України:[Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Кількість зайнятих працівників на суб'єктах господарювання за видами економічної діяльності [Електрон. ресурс] : Державний комітет статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
6. Стан будівель та споруд незавершеного будівництва в Україні на 1 січня 2015 р. [Електрон. ресурс] : статистичний бюлетень / Державний комітет статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
7. Стан будівель та споруд незавершеного будівництва в Україні на 1 січня 2014 року. Експрес-випуск. [Електрон. ресурс] : Державний комітет статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
8. Прийняття в експлуатацію житла в Україні у 2013 році. Експрес-випуск [Електрон. ресурс]: Державна служба статистики України. Державний комітет статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
9. Україна-2014. Статистичний збірник [Електрон. ресурс] : Державний комітет статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
10. Жук, В. А. Тенденции на зарубежном рынке жилья и прогноз его развития в Российских регионах [Электрон. ресурс] / В. А. Жук // Проблемы современной экономики. – № 4. – 2011. –Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-na-zarubezhnom-rynke-zhilya-i-prognoz-ego-razvitiya-v-rossiyskih-regionah>.

### **References**

1. Statistical Yearbook 2014 (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Ukraine in Figures 2014. (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Execution of construction works in Ukraine for 2010-2014. Express editions. (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Socio-economic situation in Ukraine in 2014. (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. Number of employees at entities of economic activity. (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

- 
6. Condition of buildings under construction in Ukraine on 1 January 2015 statistical bulletin. (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
  7. Condition of buildings under construction in Ukraine on January 1, 2014. (2014). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
  8. Adoption of housing in Ukraine in 2013. Expres-release. (2014). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
  9. Ukraine-2014. Statistical Yearbook. (2015). Retrieved October 10, 2015, from The State Statistics Committee of Ukraine web site: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
  10. Zhuk V. A. (2011) .Trends in the foreign housing market and forecast of its development in the Russian regions,Problems of Modern Economics № 4. Retrieved October 10, 2015, from: <http://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-na-zarubezhnom-rynke-zhilya-i-prognoz-ego-razvitiya-v-rossiyskih-regionah>.

**Стаття надійшла до редакції 17.11.2015 р.**