

УДК 322.821

Павлов К. В., к.е.н., доцент, докторант,

Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

## **КЛАСТЕРНИЙ ПІДХІД ДО АКТИВІЗАЦІЇ ПРОЦЕСІВ БУДІВНИЦТВА ТА ЇХ ВПЛИВ НА РОЗВИТОК РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

У статті досліджено сутність поняття “кластер”, “будівельний кластер”. Визначено принципи їх утворення та функціонування. Приділено значну увагу ключовим аспектам, які б сприяли розвитку кластерного підходу в напрямку підвищення рівня конкурентної спроможності продукції на ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: кластер, кластеризація, житлова нерухомість, ринок нерухомості, будівництво нерухомості, житлове будівництво, розвиток будівництва.

Pavlov K.

## **CLUSTER APPROACH TO ACTIVATION OF BUILDING PROCESSES AND THEIR IMPACT ON DEVELOPMENT MARKETS OF HOUSING REAL ESTATE**

In the article the essence of the concept "cluster", "building cluster" is investigated. The principles of their formation and functioning are determined. Considerable attention has been paid to the key aspects that would lead to the development of a cluster approach aimed at increasing the competitiveness of products in the residential real estate market.

The modern residential real estate market determines the state of the building complex of our country. As you know, the development of construction depends on the influence of two groups of factors. These are internal factors: personnel; level of development of equipment and material and technical resources; the effectiveness of existing management structures. Regarding external factors, they include: the political environment, the legal framework, economic, international development and trends, which construction companies and organizations do not actually have an impact, but they are crucial for the development of the construction industry and the construction market.

Ensuring the stable development of the Ukrainian construction sector will promote the introduction and state regulation of new forms of relations between construction enterprises, authorities, organizations of various types of economic activity, in particular as a building cluster.

The purpose of the article is to clarify the essence of the concepts of "cluster",

"building cluster", studying their formation and functioning, as well as the inclusion of components that would contribute to the development of a cluster approach aimed at increasing the competitiveness of construction products in the residential real estate market.

In the process of globalization simultaneously with the use of achievements of world construction practices in the world economy there are changes in the objects of economic management, its structure. The main objects of state administration are entrepreneurial networks, which include systematically organized, on the basis of long-term contracts, a network of enterprises and organizations involved in the design, manufacture, sale of construction products in the residential real estate market and its service. One of these new forms of networked organizations is a cluster.

Support for the development of building clusters can become one of the means of improving the functioning of the residential real estate market. It is precisely the clustering that is considered as the basis of socio-economic development of both the regions and Ukraine as a whole. The introduction of construction clusters will facilitate the unification of production, intellectual and resource capacities of economic entities at all stages of the creation and realization of real estate.

Key words: cluster, clustering, residential real estate, real estate market, real estate construction, housing construction, construction development.

Павлов К. В.

## **КЛАСТЕРНЫЙ ПОДХОД К АКТИВИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье исследована сущность понятия "кластер", "строительный кластер". Определены принципы их создания и функционирования. Уделено значительное внимание ключевым аспектам, которые способствовали развитию кластерного подхода в направлении повышения уровня конкурентной способности продукции на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: кластер, кластеризация, жилая недвижимость, рынок недвижимости, строительство недвижимости, жилищное строительство, развитие строительства.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** Сучасний ринок житлової нерухомості визначає стан будівельного комплексу нашої країни. Як відомо розвиток будівництва залежить від впливу двох груп чинників. Це внутрішні чинники: персонал; рівень розвитку обладнання та матеріально-технічних ресурсів; ефективність існуючих структур управління. Щодо зовнішніх чинників, то до них відносяться: політичне середовище,

нормативно-правова база, економічний, міжнародний розвиток та тенденції, на які будівельні підприємства й організації фактично не мають впливу, однак вони є визначальними для розвитку будівельної сфери та будівельного ринку.

На нашу думку, забезпеченню стабільного розвитку будівельної сфери України сприятиме впровадження та державне регулювання нових форм взаємовідносин будівельних підприємств, влади, організацій різних видів економічної діяльності, зокрема як будівельного кластера.

**Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми.** Взагалі, проблемам створення та існування кластерів присвячено праці таких зарубіжних та українських вчених як: А. В. Воронін, М. П. Войнаренко, А. Ф. Гойко, Б. М. Данилишин, О. І. Ковтун, М. В. Малий, А. А. Михеєв, Є. С. Моїсеєнко, Т. І. Низький, М. Є. Портер, С. І. Соколенко, С. Г. Федоренко.

**Цілі статті.** Метою статті є уточнення сутності понять «кластер», «будівельний кластер», дослідження їх утворення та функціонування, а також включення складових, які сприяли б розвитку кластерного підходу у напрямку підвищення рівня конкурентоспроможності будівельної продукції на ринку житлової нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження з обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** У процесі глобалізації одночасно з використанням досягнень світової будівельної практики у світовій економіці відбуваються зміни в об'єктах господарського управління, його структурі. Основними об'єктами господарського управління є підприємницькі мережі, які передбачають планомірно організовану, на основі довготривалих контрактів, мережу підприємств і організацій, які беруть участь у проектуванні, виробництві, реалізації будівельної продукції на ринку житлової нерухомості та його сервісному обслуговуванні. Однією із таких нових форм мережевих організацій є кластер.

Відомо, що засновником теорії кластерів прийнято вважати М. Є. Портера, який є одним із авторів концепції стратегії конкурентоспроможності. На його думку: «кластери краще, ніж галузі, використовують важливі зв'язки, поширення технологій,

досвіду, інформації». Бачення ситуації через галузь чи вузький сектор має тенденцію деформувати конкуренцію, в той час як підхід з позиції кластера фокусує на посиленні конкуренції» [10].

Як зазначає група авторів під керівництвом Б. М. Данилишина, «кластер – це група близьких, географічно взаємозалежних компаній та організацій, які співпрацюють, спільно діють у визначеному виді бізнесу, які характеризуються спільністю напрямів діяльності та доповнюють одне одного» [11]. Ця група утворює основу для залучення інвестицій, навчання широкого кола підприємств, розвитку малого та середнього підприємництва, підвищення гнучкості та мобільності компаній тощо. Кластери дають змогу оптимізувати контакти між підприємницькими структурами та налагодити їх ефективну співпрацю [3].

Однак, необхідними умовами для створення і функціонування кластерів є: ініціатива, інтеграція, інформація, інновація та інтерес. Таким чином, кластер є новою формою мережевих організацій, які з успіхом можуть використовуватися у будівельній сфері України, оскільки такі структури дають змогу швидко та інноваційно адаптувати внутрішні організаційні структури та взаємозв'язки до умов зовнішнього середовища.

Наведені визначення «кластера» дають змогу проаналізувати різні підходи до поняття «будівельний кластер». Так, Є. С. Моїсеєнко зазначає, що кластер у будівельному комплексі – це «група географічно взаємопов'язаних розміщених взаємодіючих будівельних підприємств та зв'язаних з ними комерційних організацій, що діють в будівельному комплексі та випускають конкурентоспроможну продукцію» [4].

А. В. Воронін визначає будівельний кластер на рівні регіону як «зосередження в географічному районі групи суб'єктів, що взаємодіють з приводу реалізації інвестиційних проектів виробництва будівельної продукції, взаємозалежних у задоволенні індивідуальних інтересів, які дають змогу отримати для цих суб'єктів сумарний синергетичний ефект, що сприяє підвищенню якості життя населення і, загалом, росту конкурентоспроможності регіону» [3].

Отже, під будівельним кластером розумітимемо постійне, просторове, добровільне об’єднання взаємодіючих суб’єктів господарювання, які виконують загальне будівництво споруд та будинків; ремонтні та реставраційні роботи; будівництво водопостачання внутрішніх і зовнішніх мереж; будівництво та реконструкцію автострад, доріг вулиць; надають послуги оренди будівельної техніки; прокладення інженерних мереж; підприємств, які займаються виробництвом та реалізацією будівельних матеріалів і конструкцій; проектних організацій, які здійснюють проектні роботи; фінансових установ; структурних підрозділів зі стандартизації, метрології та сертифікації; органів державного управління з метою підвищення рівня конкурентоспроможності будівельної продукції, та зростання економіки регіонів [1].

В Україні, в перше кластерний підхід у будівельній сфері було застосовано при створенні Асоціації «Поділля Перший», що у Хмельницькій області. Це один із перших кластерів будівництва та будівельних матеріалів, що було зорієнтовано на внутрішній місцевий ринок. Передумовами чому слугувало: зростання обсягів будівництва та виробництва будівельних матеріалів; вирішення проблем безробіття; налагодження виробництва нових будівельних матеріалів через співпрацю з науковими організаціями, впровадження нових технологій і устаткування; досягнення конкурентоспроможної якісної продукції, що виготовляється; переорієнтація житлового будівництва регіону на нову архітектуру, форми, дизайн та сучасні будівельні матеріали, що свідчать про основні досягнення розвитку будівельної сфери на базі кластерної моделі [2].

У процесі формування ринку житлової нерухомості використання будівельних кластерів сприятиме досягненню наступних переваг:

- кластери створюють значні можливості для підвищення конкурентоспроможності місцевого бізнесу, більш ефективного використання місцевих ресурсів, а також підвищення ефективності економічної політики регіональної влади;

- кластери формують умови для підвищення інноваційної спроможності будівельних підприємств та організацій. Вони не

виникають в ізольованих структурах, а навпаки – у структурах із найбільш динамічним середовищем, де різні організації та кваліфікований персонал співпрацюють, обмінюються знаннями, новими ідеями та продуктами;

- кластери виступають як засіб підвищення конкурентоспроможності на регіональних та національному рівнях. Вони створюють умови для поглиблення спеціалізації та концентрації підприємств і організацій у певному напрямку;

- кластери забезпечують економічний ефект від взаємодії малих та середніх підприємств у сфері будівництва, що обумовлено: виробничо-будівельною кооперацією, зниженням витрат на модернізацію будівельної продукції через передачу частини робіт партнерам, підвищенням якості сервісного обслуговування, надійності мережевих партнерів, можливості виходу на нові ринки збуту як у межах держави, так і за кордоном;

- кластери забезпечують інтенсивний, формальний та неформальний обмін інформацією, контактами та досвідом, що сприяє виникненню і розвитку нових ідей, нових будівельних продуктів, кращих послуг та інтенсивному розвитку всіх задіяних організацій, що дає змогу покласти на синергетичний ефект, який повинен проявитися у швидкому розвитку ринку будівельної продукції.

В Україні поки що створення кластерних мережевих структур не набуло належного розвитку. Для цього не створено відповідного інституціонального та інституційного середовища. Більше того, утворені на сьогодні кластери не мають підтримки з боку уряду. Таким чином, з боку держави треба вжити більш масштабні й термінові дії, що забезпечать розроблення загальнодержавної комплексної програми створення кластерів. При цьому важливим є забезпечення умов, які базувалися б на аналізі стратегічного потенціалу регіонів, виявленні існуючих проблем їх розвитку та стимулюванні інтеграційних процесів у межах певних територій. Розроблення моделі ефективної підтримки поширення кластерних структур прискорило б їх формування [1].

Зазначимо, що в країнах Європи кластерна модель розвитку будівельної сфери визнана як один із найефективніших

шляхів до підвищення рівня конкурентоспроможності інноваційного потенціалу, технічної та маркетингової кооперації підприємств та організацій.

Сьогодні ж, одним з найбільш оптимальних шляхів розвитку ринкових відносин у сфері створення об’єктів нерухомості може бути формування будівельних кластерів по всій території України. Проте, відповідно до рекомендацій Європейського союзу щодо розвитку кластерів, важливими аспектами впровадження активної політики кластеризації повинні бути: чітке бізнес-середовище, довіра до влади, активний ріст регіонів та політика підтримки розвитку кластерів на рівні держави та на рівні регіонів [14]. Ці аспекти повинні бути враховані вітчизняними державними та регіональними органами влади для активного просування політики кластеризації, особливо у напрямку розвитку будівельних кластерів у житлово-комунальній сфері.

З огляду на це, на нашу думку слід включити у розробку державної будівельної політики України складові, які сприяли б розвитку кластерів у цій сфері, зокрема: допомога регіонам у підтримці та заохоченні до створення кластерів шляхом належного інформування і навчання; визначення пріоритетних напрямів розвитку кластерів у всіх регіонах та запровадження політики сприяння їх формуванню; створення сприятливих умов та політики залучення малих підприємств до участі у кластерах і заохочення досліджень та інновацій у будівельній сфері; кластерні менеджери повинні розглядатися як нова спеціальність, а їх підготовка потребує розроблення спеціальних програм навчання.

Активна підтримка та розвиток кластерного підходу в сфері житлового будівництва може розглядатися як один із можливих шляхів оптимізації ринку нерухомого майна, що забезпечує економічний та соціальний ефект від його використання. Зокрема, позитивний вплив на ринок нерухомості від створення будівельних кластерів зумовлений: виробничо-будівельною кооперацією, що дає змогу ефективно використовувати сукупний потенціал мережевих партнерів; зниженням витрат на модернізацію будівельної продукції шляхом передачі частини робіт партнерам, що спеціалізуються на конкретних видах діяльності; підвищенням ефективності процесу

забезпечення будівельного виробництва сировиною, матеріалами, деталями, конструкціями на основі встановлення довготермінових партнерських зв'язків; підвищенням ефективності виконання окремих управлінських функцій завдяки поділу праці, спеціалізації, залученню спеціалізованих організацій будівельного профілю.

**Висновки.** Підтримка розвитку будівельних кластерів може стати одним із засобів підвищення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості. Саме кластеризація розглядається як основа соціально-економічного розвитку як регіонів, так і України в цілому. Запровадження будівельних кластерів сприятиме об'єднанню виробничих, інтелектуальних та ресурсних потужностей суб'єктів господарювання на всіх етапах створення та реалізації нерухомості.

1. Бондарєва Н. В. Державне регулювання розвитку кластерів будівельної сфери в Україні / Н. В. Бондарєва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nvunfu.esy.es/Archive/21\\_14/158\\_Bon.pdf](http://www.nvunfu.esy.es/Archive/21_14/158_Bon.pdf).
2. Будівельний кластер – європейський шлях розвитку / за ред. М. Войнаренко, М. Малий-Хмельницький : Асоціація «Поділля Перший», 2005. – 32 с.
3. Воронин А. В. Теория и методология стратегического управления инвестиционно-строительным комплексом региона в условиях конкурентной среды : автореф. дисс. на соискание учен. степени д-ра экон. наук: спец. 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство); региональная экономика / А. В. Воронин. – Санкт-Петербург, 2008. – 37 с.
4. Моисеенко Е. С. Управление строительным комплексом субъекта российской федерации как экономической системой: автореф. дисс. на соискание учен. степени канд. экон. наук: спец. 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство); региональная экономика / Е. С. Моисеенко. – Саратов, 2007. – 23 с.
5. Павлов К. В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 1 (9). – С. 102–109.
6. Павлов К. В. / К. В. Павлов // «Кластеризація – вагомий фактор підвищення конкурентоздатності економіки України». Матеріали ІХ Пленуму Спільки економістів України та Міжнародної науково-практичної конференції – за загальною редакцією академіка АЕН України, професора В. В. Оскольського – К., 2014. – С. 245–252.



*Економічні науки: збірник наукових праць Луцького національного технічного університету. – Серія “Регіональна економіка”. – Випуск 14 (55). – Редкол.: відп. ред. д.е.н., професор Л. Л. Ковальська. – Луцьк : ІВВ Луцького НТУ, 2017. – 352 с.*

7. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.
8. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К. В. Павлов // Збірник наукових праць «Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні : зб. наук. пр. / НАН України, Ін-т регіональних досліджень. – Львів, 2014. – Вип. 3 (107). – С. 493–500.
9. Полищук А. Рынок строительства жилья: время завершения начатого / А. Полищук // Киевский Телеграф. – 2010. – № 1 – 2. – С. 31–37.
10. Портер Майкл Э. Конкуренция / Портер Майкл Э. : пер. с англ. – М. : Издат. дом «Вільямс», 2005. – 608 с.
11. Стратегічні пріоритети та сучасні завдання розвитку реального сектора економіки України / редкол.: Б. М. Данилишин (відп. ред.) та ін. / РВПС України НАН України. – Черкаси : Вид-во «Брама-Україна», 2007. – 544 с.
12. Стрішенець О. М. Економічна теорія : навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. / О. М. Стрішенець, Л. В. Єліссєєва, В. У. Ліщук. – Луцьк : СНУ ім. Лесі Українки, 2014. – 200 с.
13. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. – Випуск 1 (47). – Том 2. – Ужгород, 2016. – С. 35–38.
14. Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. Towards world-class clusters in the European Union: Implementing the broad-based innovation strategy. – Brussels, 2008 – 11 p.