

**Запша Г. М.**

*д. е. н., професор,  
завідувач кафедри менеджменту,  
Одеський державний аграрний університет; Україна;  
e-mail: galina.zapsha@mail.ru*

**Сахацький П. М.**

*асистент кафедри менеджменту та управління проектами,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури; Україна;  
e-mail: psakhatskyi@readdle.com*

## **РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СИСТЕМІ ІНФРАСТРУКТУРНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СІЛЬСЬКОЇ МІСЦЕВОСТІ**

**Анотація.** Обґрунтовано місце житлового будівництва в системі інфраструктурного забезпечення сільської місцевості. Доведена актуальність проблеми забезпечення соціальним типом житла для громадян Одеської області та України в цілому. Узагальнено трактування поняття «інфраструктура ринку». Встановлено, що стан та перспективи житлового будівництва в сільській місцевості визначаються сукупним розвитком освітньої, наукової, виробничої, інноваційної, інформаційної, комунікаційної, інформаційної, соціальної, транспортної, ринкової, маркетингової інфраструктури. Описані типи житлових будинків для мешканців сільських територій з різним рівнем доходів: соціальне, економ–класу, бізнес–класу, еліт–класу. Запропоновані варіанти забудови сільських територій спорудами відповідного типу.

**Ключові слова:** житлове будівництво, інфраструктура, сільська місцевість.  
Формул: 0; рис.:0, табл.: 0, бібл.: 10

**Zapsha G. M.**

*Doctor of Science in Economics, Professor,  
Head of the Department, Department of Management,  
Odessa State Agrarian University; Ukraine;  
e – mail: galina.zapsha@mail.ru*

**Sakhatskyi P. M.**

*management and project management departments assistant,  
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture; Ukraine;  
e-mail:psakhatskyi@readdle.com*

## **HOUSING DEVELOPMENT IN SYSTEM OF INFRASTRUCTURAL PROVIDING OF RURAL LOCALITY**

**Annotation.** A housing place is reasonable in the system of the infrastructural providing of rural locality. The urgency of the problem of social housing support was proven. for the citizens of Odessa region and Ukraine in general. Interpretation of concept "market infrastructure" is generalized. It is also proved that the state and prospects of housing in rural locality are determined by the combined development such infrastructures as: scientific, productive, innovative, informative, of communication, informative, social, transport, market, marketing. The types of houses for rural residents with different income levels, including social, economy class, business class, elite class were described. The relevant type of area building was suggested.

**Key words:** housing, infrastructure, rural locality.

**JEL classification:** R31, R38, R58

Formulas: 0; fig.: 0, tabl.: 0, bibl.: 10

**Запша Г. Н.**

*д.э.н., профессор,  
заведующая кафедры менеджмента,  
Одесский государственный аграрный университет; Украина;  
e-mail: galina.zapsha@mail.ru*

**Сахацкий П. Н.**

*ассистент кафедры менеджмента и управления проектами,  
Одесская государственная академия строительства и архитектуры; Украина;  
e-mail: psakhatskyi@readdle.com*

**Аннотация.** Показано место жилищного строительства в системе инфраструктурного обеспечения сельской местности. Обобщены трактовки понятия «инфраструктура рынка». Доказана актуальность проблемы обеспечения социальным типом жилья для граждан Одесской области и Украины в целом. Обосновано, что состояние и перспективы жилищного строительства в сельской местности определяются совокупным развитием образовательной, научной, производственной, инновационной, информационной, коммуникационной, информационной, социальной, транспортной, рыночной, маркетинговой инфраструктуры. Описаны типы жилых домов для жителей сельских территорий с разным уровнем доходов: социальные, эконом-класса, бизнес-класса, элит-класса. Предложены варианты застройки сельских территорий зданиями соответствующего типа.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, инфраструктура, сельская местность.  
Формул: 0; рис.: 0, табл.: 0, библи.: 10

**Вступ.** Актуальність науково прикладного опрацювання проблеми розвитку житлового будівництва в системі інфраструктурного забезпечення сільської місцевості зумовлена низкою чинників, до числа основних з яких слід віднести: необхідність задоволення потреб сільських жителів в житлі, зручність та комфорт якого разом з супутніми житлово-комунальними послугами відповідає запитам людини третього тисячоліття; нагальність подолання гострої соціально-демографічної кризи села, що проявляється через прискорене зменшення чисельності сільського населення, скорочення сільської поселенської мережі та зниження її людності; обмеженість подальшого кількісного зростання та розширення міських агломерацій в зв'язку з техніко-технологічними нововведеннями та роботизацію виробничо-господарської діяльності й вивільненням значного числа зайнятих в ній працівників; перспективність утвердження сільської місцевості в якості привабливої для залучення інвестицій ойкумени, функціонування якої в змозі гармонізувати економічні, соціальні та екологічні сфери людської життєдіяльності; неухильність дотримання положень Державних будівельних норм України стосовно розвитку та реконструкції існуючих і проектування нової забудови сільських поселень; можливість достойно презентувати кожную сільську громаду та відповідну їй територіально-адміністративну одиницю на національному й світовому просторі за рахунок науково обґрунтованого проектування територіального розвитку сільських адміністративних районів та планування й забудови сільських поселень.

**Аналіз досліджень та постановка завдання.** Проблема розвитку житлового будівництва в сільській місцевості порушуються в наукових працях Ажаман І.А. [1], Кравченка В.І., Паливоди К.В. [5], Онищенко В.О., Завори Т.М. [7], Попової О.Л. [9], Плащинського Н.А. [8] та інших науковців, в публікаціях яких проводиться глибокий аналіз стану житлової нерухомості, обґрунтовується необхідність житлового будівництва як чинника сільського розвитку, опрацьовуються організаційно-економічні механізми покращення соціальних умов для сільського населення. В контексті окресленої проблематики важливо висвітлити роль будівництва в системі інфраструктурного забезпечення розвитку сільських територій. Метою проведеного дослідження постає наукове обґрунтування належності будівництва до системи інфраструктурного забезпечення та визначення основних напрямів житлового будівництва в сільській місцевості, що в змозі задовольнити різнопланові потреби покупців.

**Результати дослідження.** Логіка дослідження розвитку житлового будівництва в системі інфраструктурного забезпечення сільської місцевості полягає в тому, що важливо, по–перше, з'ясувати сутність даного соціально–економічного явища та виявити особливості його сучасного перебігу; по–друге, визначити існуючі сегменти споживачів житла в сільській місцевості, чисельність та співвідношення яких за добробутом й соціальним статусом слугує орієнтиром щодо кількісних, якісних та цінових параметрів будівництва житла різного класу та здійснення відповідних житлово–комунальних й інших інфраструктурних послуг.

Згідно «Великого тлумачного словника сучасної української мови» (2004 р.), поняття «інфраструктура» трактується як сукупність галузей та видів діяльності, що обслуговують як виробничу, так і невиробничу сферу економіки (транспорт, зв'язок, комунальне господарство; загальну і професійну освіту, охорону здоров'я тощо) [2, с. 403]. Тут же наведено, як приклад, трактування поняття «інвестиційна інфраструктура», що подається як галузі економіки, підприємства, установи, які забезпечують процес безперебійного інвестування. Інший приклад стосується поняття «інфраструктура ринку», яка трактується вже як банки, товарні, фондові, валютні біржі, біржі праці, холдингові компанії та інші установи, організації, а також підприємства, що обслуговують ринки [2, с. 403].

Оскільки вказаний словник відноситься до авторитетних й загальнодоступних видань, розрахованих на користувачів української мови, то наведені в ньому тлумачення, здебільшого, виступають в якості вихідних положення, що використовується широким загалом, в тому числі науковцями для ідентифікації понятійно–категоріального апарату при проведенні відповідних досліджень. Проте дослідження наведеного словникового визначення й тлумачення терміну «інфраструктура» показує необхідність його уточнення та доповнення.

Так уточнення потребує трактування поняття «інвестиційна інфраструктура», що подається як галузі економіки, підприємства, установи, які забезпечують процес безперебійного інвестування, має досить спірну позицію. Це стосується, по–перше, вибраного критерію предметно інвестування, що повинно мати «безперебійний» характер. Бо інвестиційний процес може бути дискретним в силу галузевої специфіки, виробничих процесів, сезонності, циклічності, життєвого циклу продукції, а також через можливі за різними причинами збоями та перервами в інвестуванні. Тому «безперебійність» щодо інвестування не є об'єктивним атрибутом, властивістю чи загальною ознакою інфраструктури. По–друге, оскільки підприємства та установи є галузевими складовими, то наведений перелік елементів інфраструктури призводить до змішування мікро– та макрорівнів економічного середовища, за якого втрачається сутнісна чіткість визначення.

Інший приклад поняття «інфраструктура ринку» також потребує уточнення, бо подається вже як банки, товарні, фондові, валютні біржі, біржі праці, холдингові компанії та інші установи, організації, а також підприємства, що обслуговують ринки. Такий підхід показує існуючі складові інфраструктурного забезпечення ринку, проте не відбиває істотних властивостей й суттєвих ознак досліджуваного об'єкту. Тоді як саме властивості й суттєві ознаки виступають базовою основою формування понятійно–категоріального апарату інфраструктурного явища реальної економіки.

Проблемний характер наведеного прикладу полягає в тому, що названі господарюючі суб'єкти, як і транспорт, складські приміщення, споруди, шляхове сполучення, не здійснюють послуги та обслуговування як такі. Ці функції виконують спеціалізовані фахівці, які своєю працею на відповідному об'єкті створюють додатковий продукт та виступають для власника постачальниками доходів і прибутків. Останні в ринковій економіці слугують основним стимулом для підприємництва в інфраструктурному забезпеченні, де визначальною складовою мають визнаватися люди та їх трудова діяльність.

Необхідність доповнення наведеного терміну «інфраструктура» витікає з того, що при його визначенні вказується на обслуговування інфраструктурою виробничої та невиробничої сфери. При цьому наводяться їх відповідні складові – транспорт, зв'язок, комунальне господарство; загальна і професійна освіта, охорона здоров'я тощо. Проте будівництво в

даному переліку відсутнє, а його можливе включення для подовження переліку засвідчує про те, що укладачі словника відносять галузь до числа другорядних. Тоді як за своєю соціально-економічною значущістю, масштабністю, інтегральністю та багатофункціональністю будівництво відноситься до основоположних й пріоритетних галузей національного господарського комплексу.

Аргументами на користь належності будівельної галузі до інфраструктурного сектора економіки слугують їх спільні особливі риси, істотні властивості та суттєві ознаки. Так, за генезисом термін «інфраструктура» походить від латинських слів «infra» – "нижче" та «під» [10, с. 363], і «structura» – «внутрішня будова чогось, певний взаємозв'язок складових частин цілого» [10, с. 706]. Отже в даному випадку інфраструктура прирівнюється до фундаменту, бо є такою, що знаходиться знизу під будівлею. Тим самим має місце своєрідне ототожнювання інфраструктури з технологічним процесом будівництва.

У матеріалі з Вікіпедії термін «інфраструктура» визначається навіть як сукупність споруд, будівель, систем і служб, необхідних для функціонування галузей матеріального виробництва та забезпечення умов життєдіяльності суспільства.

Білоруський вчений Плащинський М.О. при висвітленні взаємозв'язку інфраструктури та ефективності суспільного виробництва вказує на запозичення даного терміну з будівельної сфери. Тут же звертається увага на можливість походження поняття «інфраструктура» з військової термінології, що знову ж ув'язується з наявністю відповідного комплексу споруд [8, с 12–13].

Переконливим доказом належності будівництва до інфраструктурних складових виступає те, що у словниковому тлумаченні інфраструктура подається як сукупність галузей та видів діяльності, що обслуговують як виробничу, так і невиробничу сферу. Будівництво є саме такою галуззю. Його домінантне положення в системі інфраструктурних послуг має об'єктивний характер, бо без споруд та приміщень обслуговування виробничого процесу суттєво ускладнюється, а без житла працюючих виробничо-господарська й інша людська діяльність унеможлиблюється.

Істотною властивістю будівництва виступає його функціональність, що також є характерною рисою інфраструктури. Функціональність будівельної діяльності проявляється через її нерозривність з конкретним об'єктом в процесі його обслуговування та під час виконання інтеграційної функції на певній території. Генератором цього процесу в ринковій економіці виступає попит, задоволення якого стимулює розвиток будівництва як складової частини, де інфраструктура є цілим.

Суттєвою ознакою будівництва та інфраструктури постає їх інтеграційна функція, що має місце як в межах господарюючих суб'єктів, так і в регіональних, національних та світових масштабах. Спільним для будівництва та інфраструктури є також широкий номенклатурний спектр виробництва ними продукції та різноплановість здійснюваних послуг. Їх набір в умовах ринкової економіки визначає попит споживачів.

В своєму діалектичному взаємозв'язку будівництво та інфраструктура віддзеркалюють категорію частини й цілого. Тому стан та перспективи житлового будівництва в сільській місцевості визначаються сукупним розвитком освітньої, наукової, виробничої, інноваційної, інформаційної, комунікаційної, інформаційної, соціальної, транспортної, ринкової, маркетингової інфраструктури.

В даному дослідженні інфраструктура як ціле пізнається через будівництво, зокрема його житлову складову. Водночас результат дослідження частини, якою постає житлове будівництво в сільській місцевості, включається в систему наукового знання завдяки тому, що є новим знанням про інфраструктуру як ціле. Сутнісна сторона розвитку житлового будівництва в системі інфраструктурного забезпечення сільської місцевості полягає в формуванні сприятливих умов для здійснення виробничо-господарської та соціально-інституціональної діяльності на мікро-, мезо- та макрорівнях на основі задоволення встановлених потреб споживачів в житлі та відповідному йому сервісному обслуговуванні.

Виходячи з викладеного, наукове опрацювання інфраструктурного забезпечення розвитку житлового будівництва в сільській місцевості передбачає виявлення та формування

потреб конкретних груп споживачів продукції житлового будівництва та визначення заходів з комплексу маркетингу, що в змозі задовольнити інвестора та надати забудовнику можливості здійснювати розширене відтворення в умовах ринкової економіки.

Дослідження засвідчують, що потреби в житлі в сільській місцевості формують різні споживчі сегменти жителів, які проживають як в селі, так і в місті. Адже розвиток транспортної й шляхової інфраструктури робить привабливим для проживання в сільській місцевості жителів міста, в тому числі їх елітного сегменту. Це підтверджує світова практика високорозвинених країн, а також розвиток районів, що знаходяться в приміській зоні промислових та культурних центрів, проживання в яких є досить престижним.

Чисельність та співвідношення споживачів житла за добробутом й соціальним статусом визначають проведення забудовником відповідної маркетингової товарної політики в розрізі масштабів житлового будівництва – соціального, економ–класу, бізнес–класу, еліт–класу. При цьому варто враховувати специфіку проживання жителів в сільській місцевості.

Користувачами соціального житла є соціально незахищені верстви населення, до яких належать: мешканці соціальних гуртожитків; спеціалізованих будинків для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів; спеціалізованих будинків для бідних та безпритульних; а також тимчасових притулків для дорослих громадян без визначеного місця проживання; та інші особи, які користуються правом на соціальне житло і перебувають у черзі на його отримання. Соціальне житло надається громадянам України органами місцевого самоврядування безоплатно та не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі [4].

При будівництві соціального житла варто передбачати його комплексність через доповнення можливою забудовою спеціалізованими спорудами, в яких здійснюються послуги медичного, побутового, рекреаційного й іншого характеру, що потребують наведені вище соціальні групи населення. Результативність маркетингу забудовника при будівництві соціального житла полягає в отриманні замовлень на комплексну забудову, безплатній маркетинговій комунікації в частині некомерційної реклами, налагодженні стратегічної співпраці з органами місцевого самоврядування стосовно можливостей використання належних їм основних та оборотних засобів, матеріальних, земельних, організаційних та інших ресурсів.

Поточного періоду, починаючи зі звіту за 2015 рік, державне статистичне спостереження за формою № 4–житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень», скасовано. Тому офіційна статистика тих, хто потребує житлових квартир подається за 2014 рік. Згідно даних Головного управління статистики в Одеській області на кінець 2014 р. кількість сімей, які перебували на квартирному обліку становила 34 тисячі. Протягом 2014 р., кількість сімей, які одержали житло протягом року, становила 78 одиниць. При цьому має місце стійкий тренд постійного скорочення одержаного житла [3].

За таких умов, навіть якщо виходити з припущення, що в подальшому квартирна черга не буде поповнюватися, а чисельність сімей зі щорічним одержаним житлом не буде зменшуватися, то і в цьому випадку для повного задоволення потреб жителів Одещини в соціальному житлі необхідно більше ніж 435 років. Щоб уникнути цієї невідповідності та своєчасно виконати соціальне замовлення на житло з боку громади регіону, забудовники мають налагоджувати тісну співпрацю з органами місцевого самоврядування на предмет права здійснення житлової нерухомості за кошти місцевого бюджету та в рахунок вартості активів, в тому числі земельних ділянок, виділення яких передбачається під майбутні інвестиційні конкурси.

Цілком справедливо стверджувати про наявність значно більшої потреби в житлі, ніж в наведеному офіційному статистичному переліку. Адже форма «Квартирна черга та надання житлових приміщень» заповнювалася відповідно до положень Житлового кодексу Української РСР, Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», Закону України «Про охорону дитинства», Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», Закону

України «Про житловий фонд соціального призначення», Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Україні, й іншими законами та нормативно-правовими актами. В реальному житті потребують житла або його покращення сім'я та особи, які не відповідають зазначеним вище вимогам, чи з якихось причин не включені в квартирну чергу.

Будівництво житла економ-класу зорієнтовано, здебільшого, на громадян з грошовими доходами, які мають нижче середнього та середній достаток. Оскільки до такої категорії людей належить абсолютна більшість населення країни й сільських жителів, то й відповідно, саме на житло економ-класу найвищий попит та найбільша питома вага від поточного загального будівництва житлової нерухомості. Квартири економ-класу, за визначенням, продаються за відносно низькими цінами. Отримання прибутку забезпечується за рахунок зниження собівартості будівництва. Тому в будівництві житла економ-класу, за дотримання державних будівельних нормативів та стандартів, мають переважати типові панельні будинки без особливих архітектурних вишукувань.

Здешевлює будівництво здійснення квартирної планування з дотриманням допустимих мінімальних параметрів та використання не дорогих будівельних матеріалів вітчизняного та місцевого походження. Витрати будуть суттєво нижчі завдяки забудові на ділянках, що не відносяться до престижних районів, й поступаються їм рівнем інфраструктурного розвитку. При будівництві в сільській місцевості багатоквартирних будинків солідну економію інвестору забезпечує відсутність огорожі прибудинкової території, підземного паркінгу та інших інфраструктурних вишукувань.

Економічна результативність маркетингу забудовника при будівництві житла економ-класу забезпечується за рахунок значного прошарку населення, яке потребує дешевого житла. Досвід будівництва житла економ-класу може використовуватися як на теренах країни, а також за її межами. Значні обсяги будівельних робіт та економія на масштабах дозволяє забудовникам нарощувати в абсолютних величинах прибуток. Це приваблює господарюючих суб'єктів, спричинюючи на даному ринковому полі досить суттєву конкуренцію. Проте в довгостроковому плані значного посилення конкуренції ринку житла економ-класу очікувати не варто. Бо відносно низька ціна не є привабливою для світового рівня потужних будівельних структур, стримуючи тим самим появу нових солідних конкурентів.

Позитивним слід вважати й те, що задоволення потреб споживачів житла економ-класу вирішує важливу соціальну проблему, сприяє формуванню позитивного іміджу забудовника та дозволяє йому налагоджувати перспективні зв'язки з різноплановими контактними аудиторіями. Особливу увагу з інформування про служіння будівельного підприємства потребам сільської громади слід приділити: фінансовим структурам (банкам, інвестиційним компаніям, акціонерам), засобам масової інформації (газетам та журналам, радіостанціям та телебаченню), органам місцевого самоврядування та державним установам, які встановлюють, регулюють та контролюють дотримання будівельних норм, правил, стандартів та процедур, що стосуються безпеки праці, будівництва, послуг; а також громадським організаціям та рухам, місцевому населенню, яке проживає поблизу місцезнаходження підприємства, або знаходяться на території, на яку поширюється його будівельна діяльність; широкому громадському загалу, яким постає масовий потенційний споживач; внутрішньогосподарській контактній аудиторії, яку формують працівники підприємства (менеджери, фахівці, виконавці).

При будівництві житла бізнес-класу необхідно орієнтуватися, переважно, на громадян з середнім рівнем достатку. Квартири бізнес-класу мають продаватися за найбільш привабливим співвідношенням ціна-якість. Якщо йдеться про багатоквартирні будинки, то житло бізнес-класу може мати достатньо високий рівень інфраструктурного обслуговування побутового, транспортного, рекреаційного характеру. Його доцільно підвищувати додатковими зручностями внутрішнього будинкового комплексу, якими є огорожена територія, охорона, дитячі площадки, паркінг, зелена зона, квітникові клумби, ігрові комплекси для дітей шкільного віку, спортивні майданчики тощо.

Вища якість житла бізнес-класу забезпечується будівництвом з дотриманням державних будівельних нормативів та діючих міжнародних стандартів системи управління якістю. Такий підхід повною мірою відповідає маркетинговим вимогам, бо міжнародний стандарт сприяє прийняттю процесного підходу під час розроблення, запровадження та поліпшення результативності системи управління якістю для підвищення задоволеності замовника виконанням його вимог [6]. При цьому доцільно використовувати високоякісний будівельний матеріал як вітчизняних, так зарубіжних товаровиробників, та застосовувати будівельні технології, що дозволяють отримувати екологічно безпечне та енергетично економне житло.

При тому, що за параметрами бізнес-житло є досить близьким до економ-класу, за концепцією планування воно наближається до житла еліт-класу. В багатоквартирних будинках не повинно бути прохідних кімнат, маленької кухні, невдало розташованих вікон тощо. Комфорт в квартирах досягається завдяки високим стелям, затишним кухням, панорамному скління, гнучкому плануванню з врахуванням побажань потенційних покупців.

Результативність маркетингу забудовника при будівництві житла бізнес-класу забезпечується за рахунок клієнтів, які погоджуються заплатити більш високу ціну за якість та комфорт. Ними дотримується загальновідоме правило: «Ми не настільки багаті, щоб купувати дешеві квартири». Додаткові витрати, що понесені в процесі будівництва житла бізнес-класу, компенсуються вдячністю покупців у формі відповідного грошового винагороджування. При цьому забудовник позиціонує себе на ринку як добросовісний товаровиробник з високоякісною будівельною продукцією. Це дозволяє мати сталий контингент покупців та активно освоювати нові ринки.

Будівництво житла еліт-класу зорієнтовано, переважно, на заможних громадян, які досягли значних результатів в житті (в торгівлі, в управлінні, в політиці, в спорті тощо) в силу власних виняткових здібностей. Тобто житло еліт-класу – це житло для успішних. Його місце розташування – райони зі зручною високорозвиненою інфраструктурою, наявність красивого краєвиду з вікна, близькість рекреативної зони (парку, пляжу, водойми тощо). Для цієї категорії споживачів позитивно сприймаються нові для місцевої громади будівельні проекти, в яких досить оригінальні фасади та стильний дизайн.

Якщо йдеться про багатоквартирні будинки, то житловий комплекс виграє за малою загальною кількістю квартир, кожна з яких оснащена сучасною побутовою технікою та системами зв'язку. У внутрішньо будинковому комплексі необхідно оформити цікавий ландшафтний дизайн із зеленими зонами та квітниковими клумбами, розміщувати спортивні майданчики, дитячі площадки, ігрові комплекси для дітей шкільного віку. Обов'язковим постає огороження території з контролем доступу, цілодобове відео спостереження, наявність підземного паркінгу, в якому на квартиру приходиться одне і більше парко місць.

Квартири еліт-класу вирізняє підвищена за розмірами площа, що передбачає комфортне або вільне планування, чи можливість перепланування. Важливими вимогами до будинків еліт-класу постає наявність високої стелі, що гармонійно поєднується з панорамним склінням. Віконні конструкції від підлоги до стелі замінюють шпалери і картини стін на мальовничі краєвиди за вікном, візуально розширюють простір, умовно об'єднуючи приміщення і вулицю; дозволяють краще освітлювати приміщення сонячним світлом, оздоровлюючи тим самим людину. Турбота про життєві інтереси користувачів житла еліт-класу проявляється в зонуванні гостьового простору, зони відпочинку, фітнесу, спа-зони, басейну, затишної зеленої території, наявності щонайменше двох санвузлів.

Результативність маркетингу забудовника при будівництві житла еліт-класу забезпечується за рахунок клієнтів, які можуть дозволити собі купівлю квартир за ціною вищою, ніж в економ-класі та бізнес-класі. Для цієї категорії покупців не ціна, а престижність та комфорт є більш вагомими аргументами для здійснення купівлі квартири. Проте при формуванні ринкової пропозиції квартир еліт-класу варто враховувати надзвичайно обмежену на сьогодні й найближчу перспективу чисельність таких вітчизняних покупців.

Задоволення вимог щодо параметрів й планування, дизайну, якості, району розміщення та інших, що пред'являються до такого житла з боку, зазвичай, надзвичайно вибагливого покупця, має компенсуватися ціною продажу. Наявність певного завищення початкової ціни на такі квартири дозволяє робити в процесі торгу досить суттєві індивідуальні знижки, що стимулює клієнтів на остаточне прийняття рішення стосовно купівлі. Загалом, ведення підприємництва на ринку житла еліт-класу для забудовника є виграшним з позицій формування власного фірмового стилю, нарощування нематеріальних активів за рахунок брендінгу, а також дещо меншої конкуренції, ніж на ринках житла економ-класу та бізнес-класу. Подальші маркетингові перспективи розширення будівництва житла еліт-класу пов'язані з довгоочікуваним підвищенням життєвого рівня населення країни.

**Висновки.** 1. Чисельність та співвідношення населення в сільській громаді за добробутом й соціальним статусом визначає проведення забудовником відповідної маркетингової товарної політики в розрізі масштабів будівництва житла за категоріями: соціальне, економ-класу, бізнес-класу, еліт-класу. 2. Цінова політика продажу житла в багатоквартирному будинку сільської місцевості має бути диференційованою: економ-клас – орієнтується на громадян з низькими грошовими доходами та передбачає продаж квартир за відносно низькими цінами; бізнес-клас – орієнтується на громадян з середнім рівнем достатку та передбачає продаж квартир за найбільш привабливим співвідношенням ціна-якість; еліт-класу – орієнтується на заможних громадян, для яких престижність та комфорт при здійсненні купівлі квартири є більш вагомими аргументами ніж ціна. Соціальне житло надається громадянам України органами місцевого самоврядування безоплатно.

#### Література

1. Ажаман, І. А. Інституційна інфраструктура розвитку промислового та цивільного будівництва в сільській місцевості [Текст] / І. А. Ажаман // Економічний аналіз. – 2014. – Т. 16, № 1. – С. 22–27.
2. Великий тлумачний словник сучасної української мови [Текст] / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. – К. ; Ірпін: ВТФ «Перун», 2004. – 1440 с.
3. Головне управління статистики в Одеській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.od.ukrstat.gov.ua/>
4. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс] : закон України. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua>.
5. Кравченко, В. І. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції [Текст] / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К. : ВД «Києво-Могилянська академія», 2006. – Ч. 1. – 175 с.
6. Системи управління якістю. Вимоги (ISO 9001:2008, IDT). ДСТУ ISO 9001:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.plitka.kharkov.ua/certs/433\\_iso9001.pdf](http://www.plitka.kharkov.ua/certs/433_iso9001.pdf).
7. Онищенко, В. О. Формування соціальної житлової політики регіону [Текст] / В. О. Онищенко, Т. М. Завора // Коммунальное хозяйство городов. – 2008. – № 82. – С. 184 – 188.
8. Пляцинский, Н. А. Инфраструктура и эффективность общественного производства [Текст] / Н. А. Пляцинский. – Минск : Беларусь, 1985. – С. 12–13.
9. Попова, О. Л. Комплексне житлове будівництво у селі як складова сільського розвитку [Текст] / О. Л. Попова // Економіка і прогнозування. – 2013. – № 2. – С.106–115.
10. Словник іншомовних слів [Текст] / за ред. О. С. Мельничука. – 2-ге вид., виправлене і допов. – К. : Головна редакція УРЕ, 1985. – 968 с.

Стаття надійшла до редакції 11.02.2017

© Запша Г. М., Сахацький П. М.

#### References

1. Azhaman, I. A. Instytutsiina infrastruktura rozvytku promyslovoho ta tsyvilnoho budivnytstva v silskii mistsevoosti (2014). *Ekonomichnyi analiz*, 16(1), 22–27.
2. Busel, V. T. *Velykyi tлумachnyi slovnyk suchasnoi ukrainsoi movy*. (2004). Kyiv: Irpin: VTF «Perun».
3. *Holovne upravlinnia statystyky v Odeskii oblasti*. Available at: <http://www.od.ukrstat.gov.ua>.
4. *Zakon Ukrainy. Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia*. Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua>.
5. Kravchenko, V. I., Palyvoda, K. V. *Finansuvannia budivnytstva zhytla: Novitni tendentsii*. (2006). KYIV: Vydavnychiy dim «Kyievo-Mohylianska akademiia».
6. *Natsionalnyi standart Ukrainy. Systemy upravlinnia yakistu. (ISO 9001:2008, IDT). DSTU ISO 9001:2009*. Available at: [http://www.plitka.kharkov.ua/certs/433\\_iso9001.pdf](http://www.plitka.kharkov.ua/certs/433_iso9001.pdf).
7. Onyshhenko, V. O., & Zavora, T. M. Formuvannia sotsialnoi zhytlovoi polityky rehionu. (2008). *Kommunalnoe khoziaistvo gorodov*, 82, 184-188.
8. Plashchynskii, N. A. (1985). *Infrastruktura i effektivnost obshchestvennogo proizvodstva*. Minsk: Belarus, 12–13.
9. Popova, O. L. (2013). Kompleksne zhytlove budivnytstvo u seli yak skladova silskoho rozvytku. *Ekonomika i prohnozuvannia*, 2, 106–115.
10. Melnychuk, O. S. (Ed.). (1985). *Slovyk inshomovnykh sliv* (2nd ed.). Kyiv: Holovna redaktsiia URE.

Received 11.02.2017

© Zapsha G. M., Sakhatskyi P. M.