

УДК 728 (351.824)

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У РЕГІОНАХ**Карлова О.А.****INVESTMENT POTENTIAL OF HOUSING CONSTRUCTION IN REGIONS****Karlova O.A.**

У статті визначено передумови розвитку галузі житлового будівництва. Виявлено тісний зв'язок якісних змін соціально-економічного розвитку регіону та інтенсивності інвестиційних процесів у житловому будівництві. В якості основної умови подальшого розвитку інвестиційного потенціалу житлового будівництва запропоновано вважати її стійке та збалансоване функціонування. Встановлено послідовність оцінки стану та перспектив розвитку житлового будівництва, що базується на дослідженні темпів та характеру змін основних показників і можливостей галузі у забезпеченні якісних перетворень, що створюють передумови потенційного розвитку. Дж. 10.

Ключові слова: інвестиційний потенціал, житлове будівництво, фінансування, інвестиційні джерела, регіональний розвиток.

Постановка проблеми. Формування і використання інвестиційного потенціалу житлового будівництва на регіональному рівні є важливим завданням регіональної житлової політики. Актуальним для України залишаються питання як залучення приватних інвестицій у житлове будівництво, пошук джерел сумісного фінансування житлових об'єктів, так і встановлення прав та обов'язків держави як суб'єкта інвестиційної діяльності. Протягом останніх 4-5 років в Україні створені необхідні макроекономічні умови для формування сприятливого інвестиційного середовища, закладені основи інвестиційної інфраструктури, розроблена певна правова база. Однак слід відзначити, що накопичений в ці роки інвестиційний потенціал не був використаний повною мірою. Тому подальших досліджень потребують напрями використання інвестиційного потенціалу регіонів для забезпечення розвитку житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання інвестиційного розвитку окремої галузі, фінансування і відтворення інвестиційного потенціалу у регіоні розглядається у роботах Карп'як Я.С. [1], Воськало В.І. [1, 9], Аніна В.І. [2], Гірної О.Б. [3], Дорофієнка В.В. [4], Завори Т.М. [5], Балик Т.В. [6], Воробійової І.М. [7], Ісаєнка Д.В. [8], Уманець Т.В. [10]. Авторами напрацьовані методологічні підходи до визначення, оцінки інвестиційного потенціалу, вибору напрямів розвитку житлового будівництва та моделювання стратегій його розбудови і

державної підтримки, але визначення напрямів найбільш ефективного використання інвестиційного потенціалу житлового будівництва для забезпечення регіонального соціально-економічного розвитку не здійснювалося.

Мета дослідження. Метою дослідження є вивчення можливих напрямів формування інвестиційного потенціалу розвитку житлового будівництва у регіоні.

Результати дослідження. Приділення особливої уваги до інвестицій та капітальних вкладень, їх складу та структури, джерел формування інвестицій пов'язане з тим фактом, що організація будь-якої справи (бізнесу) потребує початкового вкладання коштів для придбання приміщень, устаткування, сировини, матеріалів та наймання робочої сили. Для виробництва продукції чи надання послуг потрібен певний час; лише після цього в обмін на товари чи послуги можуть бути одержані гроші для відшкодування витрат первинного капіталу, а в разі перевищення одержаних грошей над сумою вкладених - для одержання прибутку.

В інвестиційній політиці підприємств та їхніх добровільних об'єднань дуже важливо приймати обґрунтовані рішення щодо відтворювальної структури капітальних вкладень, котра відображає співвідношення довгострокових витрат на просте й розширене (технічне переозброєння і реконструкція, розширення діючих підприємств, нове будівництво) відтворення основних фондів. Головна тенденція зміни відтворювальної структури капітальних вкладень протягом останніх років полягає в значному збільшенні частки витрат на технічне переозброєння та реконструкцію діючих підприємств у більшості галузей виробничої сфери.

За результатами спеціальних досліджень та оцінкою фахівців, оптимальним (або близьким до нього) можна вважати співвідношення витрат на просте й розширене відтворення основних фондів, яке дорівнює відповідно 35 і 65% від загального обсягу валових капітальних вкладень. Саме в такій пропорції нині змінюється відтворювальна структура валових капітальних вкладень у підприємства різних сфер і галузей економіки України. Співвідношення окремих часток загальної суми чистих капітальних

вкладень становить орієнтовно: технічне переозброєння і реконструкція діючих промислових підприємств — 50—60; розширення підприємств — 15—20; нове будівництво — 20—35%.

Переважне спрямування капітальних вкладень на технічне переозброєння, реконструкцію та розширення існуючих підприємств триватиме і в найближчій перспективі розвитку народного господарства України. У будь-якій підприємницькій діяльності інвесторами можуть бути як юридичні, так і фізичні особи, тобто як підприємства, так і окремі власники капіталу. Для сутнісно-змістової характеристики інвестицій істотно теоретичне і практичне значення має визначення різновидів інвестицій за окремими ознаками, тобто за їхнім функціонально-елементним складом.

Ефективність довгострокового фінансування модернізації існуючих і будівництва нових виробничих і невиробничих об'єктів багато в чому залежить від пропорцій між державними та приватними інвестиціями. Природно, що з активізацією розвитку роздержавлення і приватизації власності, акціонування державних підприємств усе більшою ставатиме частка приватного капіталу в загальному обсязі інвестицій. Це сприятиме підвищенню рівня ефективності як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій.

В сучасних умовах, що характеризуються негативним впливом низки факторів зовнішнього та внутрішнього походження на галузь житлового будівництва, на перший план виходять питання забезпечення стійкості функціонування як передумови подальшого розвитку. Досліджуючи сутнісне наповнення терміну «стійке функціонування», слід зазначити, що його основною метою виступатиме забезпечення подальшого розвитку галузі житлового будівництва. На користь наведеної тези свідчить визначення стійкості як одного з найважливіших факторів розвитку [4]. Власне термін «стійкість» походить від англійського наукового визначення «sustainable development». В економічній літературі наголошується на системних ознаках самого поняття «стійкість», що передбачає досягнення ефективних параметрів галузі житлового будівництва, які можуть привести до зміни поведінки системи [4]. В монографії Воськало В.І. розвиток повинен виступати предметом аналізу у вигляді здатності галузі житлового будівництва до саморозвитку, самодостатності в ринковому середовищі, гарантування відтворення соціальних і матеріальних умов [9].

На сьогодні виділяють три основних підходи до виявлення сутності розвитку галузі житлового будівництва [7, 8]: за першим підходом передбачається інтегральна стійкість галузі

житлового будівництва з погляду збалансованості підсистем, стабільності динаміки показників, позитивності структурних змін; за другим – стійкий розвиток тісно пов'язаний з питаннями економічної безпеки; за третім – основним критерієм виступає рівень досягнення екологічної безпеки.

Означені підходи вимагають конкретизації з метою формування на їх основі специфічних характеристик. Зокрема, стійке функціонування як інструмент забезпечення розвитку галузі житлового будівництва повинно характеризуватися наступними ознаками:

- інтегральною стійкістю галузі житлового будівництва;
- стабільністю динаміки показників;
- збалансованістю функціонування галузі житлового будівництва;
- позитивним характером структурних змін.

В цілому, проблема проведення оцінки стійкості функціонування галузі житлового будівництва, вибору показників для оцінки, визначення їх оптимальної кількості, а також обробки отриманих результатів в сучасних умовах досі не вирішена однозначно. Ситуація, що склалася, пояснюється складністю визначення кількісних характеристик стійкості функціонування.

Базуючись на тісному зв'язку понять «функціонування» та «розвиток», слід зазначити про існування ще однієї категорії змін, що має прояв у «зростанні». Акцентування уваги на категорії «зростання» пояснюється тим фактом, що саме економічне зростання має на увазі при реалізації заходів регіональної політики, що, на думку Уманець Т.В., пов'язане з наступними умовами: «...економічне зростання на противагу економічному розвитку піддається кількісній оцінці, тому його зручно використовувати в дослідженні та практиці; ... ряд дослідників розуміють зростання як розвиток, але це різні речі: зростати означає збільшуватися у розмірах, а об'ємах, а розвиток – це специфічний процес змін, результатом якого є виникнення якісно нового» [10, с.23]. На підтвердження наявної відмінності у смисловому наповненні таких понять як «розвиток» та «зростання» виступає також той факт, що загально визнаною головною метою державного управління виступає саме розвиток, а не зростання [4].

Слід зазначити, що поєднання категорій «стійке функціонування», «зростання» та «розвиток» вважається можливим за умови розглядання зростання як прояву стійкого функціонування, метою якого, у свою чергу, є забезпечення розвитку. Таким чином, під стійким функціонування галузі житлового будівництва пропонується розуміти такий стан, за яким забезпечується збереження позитивних тенденцій

при русі у часі. Проявом стійкого функціонування виступатиме зростання значень показників, для яких нарощування є позитивною тенденцією, та зменшення значень показників, що позитивно характеризуються лише при скороченні результатів.

Метою стійкого функціонування виступає забезпечення якісних позитивних зрушень, наслідком чого стає створення передумов розвитку галузі житлового будівництва. Базуючись на наданому визначенні та встановленій меті, методика оцінки передумов розвитку галузі житлового будівництва передбачає двоетапні дослідження:

- оцінка темпів та характеру змін основних показників галузі житлового будівництва;

- дослідження можливості галузі житлового будівництва у забезпеченні якісних перетворень, що створюють передумови розвитку.

Розглядаючи галузь житлового будівництва у такий спосіб, стає можливим отримати відповіді на наступні питання:

чи є функціонування галузі стійким (якщо ні, то які фактори виступають як дестабілізуючі)?

чи має галузь резерви для подальшого розвитку?

При оцінці передумов розвитку галузі житлового будівництва виправданим є використання діалектичного підходу, що містить дедуктивний та індуктивний прийоми. Згідно до дедуктивного прийому перша стадія оцінки передумов розвитку галузі житлового будівництва проводиться шляхом аналізу від загального до частки. Друга стадія оцінки передумов розвитку галузі житлового будівництва передбачає проведення узагальнення шляхом вивчення складових частин [10]. При використанні означених прийомів проведення оцінки повинно базуватися на основних статистичних методах – ланцюгових підстановок, що дозволяють провести розрахунок середніх темпів зростання, а також базисних підстановок, що забезпечує розрахунок темпів приросту. На результатах розрахунку за пропонованою методикою стане можливим визначити організаційно-економічні проблеми, що обмежуватимуть подальший розвиток галузі житлового будівництва.

Кон'юнктура ринку житлового будівництва складається з ряду факторів, основним з яких є циклічність розвитку ринкового відтворення. Крім того, на попит впливають фактори нециклічного характеру як постійно діючі (демографічні зміни; політика, що здійснюється державою; науково-технічний прогрес; сезонність тощо), так і епізодичні (стихійні лиха, війни, страйки та ін.). Циклічність розвитку будівництва відповідає загальному економічному циклу, але має свої особливості, пов'язані з характером будівельної галузі, у

процесі створення якої приймають участь трудові ресурси, засоби праці (машини і механізми) і предмети праці (матеріали, конструкції). Взаємодіючи між собою, основні елементи будівельного процесу дозволяють створити кінцеву будівельну продукцію (будівлі, споруди, об'єкти) в натуральному і грошовому виразі.

У будівельному процесі виділяють 3 етапи:

I - підготовка будівництва - включає техніко-економічні дослідження доцільності будівництва об'єкту; проектування об'єкту і інженерно-технічну підготовку будівництва;

II - власне будівництво - на будівельному майданчику відбувається створення будівельної продукції, формування витрат будівельного виробництва;

III - реалізація будівельної продукції, задача готових об'єктів в експлуатацію - введення закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію і передача їх замовнику як основних засобів (фондів).

Трьом етапам відтворення відповідають три стадії кругообігу капітальних вкладень:

1) виробництво як процес створення основних засобів;

2) реалізація як форма перетворення будівельної продукції в основні засоби;

3) підготовка наступного циклу відтворення з метою чергового перетворення грошових коштів в товар [6].

Ринок житлового будівництва являє собою багатогалузеву систему виробництва, розподілу, обміну і споживання будівельної продукції та послуг будівельного комплексу. Одночасно, ринок житлового будівництва як система включає:

- суб'єкти будівельного ринку;
- об'єкти ринкових відносин;
- інфраструктура ринку будівельного комплексу;

- ринковий механізм;
- державний контроль;
- регулювання та саморегулювання ринку.

Продукція житлового будівництва (кінцева продукція) в чистому виді являє собою закінчені і підготовлені до вводу в експлуатацію побудовані і реконструйовані житлові, соціально-культурні і комунальні будівлі і споруди.

Кінцева продукція житлового будівництва в натуральному вигляді:

1. Об'єкт будівництва - будівля, що окремо стоїть, або споруда з устаткуванням, меблями, інвентарем, підсобними і допоміжними пристроями, а також з прилеглими до неї інженерними мережами і загальномайданчиковими роботами.

2. Пусковий комплекс - група об'єктів (або складових), що є частиною будівництва або

його черги, введення яких в експлуатацію забезпечує досягнення параметрів, прийнятих проектом.

3. Черга будівництва - частина будівництва, що складається з одного або декількох пускових комплексів, споруд і пристроїв, введення яких в експлуатацію забезпечує досягнення параметрів, прийнятих проектом.

4. Будівництво - це сукупність будівель і споруд різного призначення, зведення (розширення, реконструкція або ремонт) яких здійснюється на об'єм продукції, визначений в передпроектних обґрунтуваннях інвестицій по єдиній проектно-кошторисній документації, об'єднаній зведеним кошторисним розрахунком або зведенням витрат.

Будівельна продукція стає товаром як тільки вона потрапляє на ринок купівлі-продажу будівельної продукції. Після здачі в експлуатацію та прийняття готових об'єктів замовником, вони залишають сферу капітального будівництва та набувають форми основних фондів.

Економічна обґрунтованість житлового будівництва залежить від цілей, які забудовник переслідує при його здійсненні. Цими цілями можуть бути:

- 1) капітальні вкладення забудовника (інвестора) в основні засоби;
- 2) будівництво об'єкта (створення майна) для цілей його наступного продажу;
- 3) пайове будівництво.

Залежно від поставлених організацією цілей і завдань, що вирішуються в рамках капітального будівництва, джерелами фінансування інвестицій для забудовників можуть бути:

- 1) власні кошти організацій-збудовників, джерелами яких, як правило, є статутний капітал або нерозподілений прибуток, - при будівництві об'єктів основних засобів або для цілей подальшого перепродажу;
- 2) залучені кошти інвесторів (пайовиків) - при здійсненні пайового будівництва;
- 3) позикові кошти, згодом погашаються за рахунок власних коштів або залучених коштів інвесторів (пайовиків), - для здійснення всіх вищезазначених цілей будівництва.

Для залучених інвесторів (пайовиків) джерелами фінансування капітальних вкладень є власні або позикові кошти.

У системі житлового будівництва як основні учасники процесу виступають:

- 1) інвестор - суб'єкт інвестиційної діяльності, здійснюючий фінансування будівництва об'єкту з власних або позикових засобів,
- 2) замовник - юридична або фізична особа, що прийняла на себе функції організатора і керівника по будівництву об'єкту, починаючи від

розробки техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) і закінчуючи здачею об'єкту в експлуатацію або виходом об'єкту будівництва на проектну потужність (замовник на відміну від забудовника тільки використовує земельну ділянку під забудову на правах оренди);

3) забудовник - юридична або фізична особа, що володіє правами на земельну ділянку під забудову, є землевласником,

4) підрядник - будівельна фірма, що здійснює за договором підряду або контрактом будівництво об'єкту;

5) проектувальник - проектна, проектно-дослідницька або науково-дослідна фірма, що здійснює за договором або контрактом із замовником розробку проекту об'єкту будівництва.

Розвиток галузі житлового будівництва безпосереднім чином пов'язаний із інтенсивністю інвестиційної діяльності. Питання інвестиційної діяльності в будівельній сфері регулюються Законом України «Про інвестиційну діяльність». Зокрема, у відповідності до означеного документу, під інвестиційною діяльністю розуміють сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій.

Окремо слід зазначити, що держава виступає суб'єктом інвестиційної діяльності через свої інститути, господарські товариства (компанії) та корпорації, фінансово-кредитні установи, інших функціональних учасників. Держава бере участь в інвестиційному процесі як безпосередньо через державний сектор економіки, так і опосередковано, через свої інституції, органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, Національний банк, Фонд держмайна, Державний антимонопольний комітет. В цілому державне інвестування охоплює ті галузі і виробництва, продукція яких має загальнонаціональний характер та які найближчим часом не підлягають приватизації: оборонна галузь, окремі об'єкти загальнодержавної інфраструктури (магістралі, термінали тощо).

Світова практика формування ринкових засад доводить, що безпосередня участь держави в інвестиційному процесі є об'єктивно зумовленою необхідністю. При цьому слід зауважити, що державні інвестиції за умов ринку не є відокремленим джерелом фінансування. На зміну прямим дотаціям і субсидіям з боку держави, які довели свою неефективність, повинні прийти нові методи державної інвестиційної політики. Головним критерієм державних вкладень в економіку мають стати їх пріоритетність, ефективність та швидка окупність.

Висновки. В Україні сьогодні повністю відсутня чітка організаційна система руху та контролю за використанням централізованих державних інвестиційних коштів. Механізм

розподілу коштів у позабюджетних і галузевих державних фондах (Фонд розвитку промисловості, Державний інноваційний фонд та ін.) залишається непрозорим, організаційно складним, не забезпечує відбору найефективніших проектів і не має елементів чіткої економічної відповідальності за прийняті рішення. Очевидно, що постала необхідність створення принципово нових організаційних структур для успішного функціонування економічного механізму державної інвестиційної політики. Проте лише інституційного забезпечення недостатньо для ефективної реалізації державних інвестицій. Викликає занепокоєння недосконалість визначення державних пріоритетів інвестування, серед яких продовжують залишатися збитковими, низькорентабельними сфери, які насамперед потребують якісних змін у принципах господарювання. Держава повинна сконцентрувати обмежені фінансові ресурси в галузях, що виробляють кінцеву продукцію, мають значний експортний потенціал, забезпечують швидкий обіг капіталу та стабільні бюджетні надходження.

Література

1. Карп'як Я.С. Інвестування житлового будівництва за договорами часткової (пайової) участі та інвестиційними договорами / Я.С. Карп'як, В.І. Воськало // Науковий вісник НЛТУ України. – 2008. – Вип. 18.10. – С. 194 – 201.
2. Теоретичні основи забезпечення ліквідності активів будівельних інвестицій та платоспроможності організацій, що їх впроваджують / В.І. Анін, В.О. Поколенко, С.П. Стеценко, С.В. Федоренко // Економіка та держава. – 2007. – № 2. – С. 37 – 40.
3. Гірна О.Б. Основні тенденції розвитку ринку житлового комплексу України / О.Б. Гірна, А.В. Полишенкова, Л.А. Янковська // Вісник Нац. ун-ту «Львівська політехніка». Логістика. – 2008. – № 633. – С. 137 – 143.
4. Дорофієнко В.В. та ін. Формирование и использование инвестиционного и инновационного потенциала в регионе: монография / Донбасская национальная академия строительства и архитектуры. — Донецк : [СПД Куприянов В.С.], 2008. — 202с.
5. Завора Т.М. Антикризисное регулювання розвитку житлового будівництва / Т.М. Завора, О.О. Лебеденко // Економіка і регіон. – 2010. – № 1(24). – С. 28 – 33.
6. Балик Т.В. Фінансування житлового будівництва в Україні: тенденції та шляхи удосконалення / Т.В. Балик // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки. Сер. Економічні науки. – 2010. – № 20. – С. 41 – 46.
7. Воробійова І.М. Механізми фінансування житлового будівництва в Україні / І.М. Воробійова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.nbu.gov.ua/portal/Soc...1/39.pdf.
8. Ісаєнко Д.В. Нормативно-правова складова державної політики у сфері житлового будівництва / Д.В. Ісаєнко // Актуальні проблеми державного управління. – 2011. – №1(39) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Apdu/2011_1/index.html.
9. Воськало В.І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні : монографія / НАН України. Інститут регіональних досліджень ; за ред. д.е.н., проф. Шевчук Л.Т. – Львів, 2010. – 176 с.
10. Уманець Т.В. Методологічні аспекти управління економічним розвитком регіону / Т.В. Уманець // Регіональна економіка. – 2003. – № 1. – С. 22-35.

References

1. Karp'yak YS Investing housing contracts partial (equity) participation and investment agreements / JS Karp'yak VI Voskalo / / Scientific Bulletin of National Forestry University of Ukraine. - 2008. - Vol. 18.10 . - S. 194 - 201.
2. The theoretical basis for the construction of investment liquidity and solvency of the organizations that implement them / VI Anya , VA Pokolenko , SP Stecenko , S. Fedorenko // Economy and State. - 2007. - № 2. - S. 37 - 40.
3. Hearne OB Major trends in the residential complex of Ukraine / O. Hearne , A. Polyshenkova , LA Yankovska // Bulletin of the Nat. Univ of "Lviv Polytechnic". Logistics . - 2008. - № 633. - S. 137 - 143.
4. Dorofiyenko V. and others. Formation and Using ynovystyssonho and Innovatively potentsiala in region: monohrafiyya / The Donbass natsyonalnaya academy construction and architecture. - Donetsk: [SPD Kupryyanov VS] , 2008. - 202s .
5. Zavora TN Regulation of Housing Crisis construction / T. Zavora , AA Lebedenko // Economy and region . - 2010. - № 1 (24). - S. 28 - 33.
6. Balik TV Housing finance in Ukraine : trends and ways to improve / TV Balik // Scientific Bulletin of Volyn National University. Lesya Ukrainian . Avg. Economics . - 2010. - № 20. - S. 41 - 46.
7. I. Vorobyov Mechanisms of housing finance in Ukraine / IM Vorobyov [electronic resource]. - Mode of access : www.nbu.gov.ua/portal/Soc...1/39.pdf.
8. Isaienko D. The legal part of the state policy in the field of housing / DV Isaienko // Actual problems of public administration. - 2011. - № 1 (39) [electronic resource]. - Mode of access : http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Apdu/2011_1/index.html.
9. Voskalo VI Strategy for Housing Development in Ukraine : monograph / NAS Ukraine . Institute for Regional Studies , ed. prof. Shevchuk LT - Lviv , 2010. - 176 p.
10. Umanets TV Methodological aspects of the management of economic development of the region / TV Umanets // Regional Economics . - 2003. - № 1. - P. 22-35 .

В статті определены предпосылки развития отрасли жилищного строительства. Выявлена тесная связь качественных изменений социально - экономического развития региона и интенсивности инвестиционных процессов в жилищном строительстве. В качестве основного условия дальнейшего развития инвестиционного потенциала жилищного строительства предложено считать его устойчивое и сбалансированное функционирование. Установлена последовательность оценки состояния и перспектив развития жилищного строительства, которая базируется на исследовании темпов и характера изменений основных показателей и

возможностей отрасли в обеспечении качественных преобразований, создающих предпосылки потенциального развития. Ист. 10.

Ключевые слова: инвестиционный потенциал, жилищное строительство, финансирование, источники инвестирования, региональное развитие.

The article defines the preconditions of the housing industry. The close relationship of qualitative changes of socio - economic development of the region and the intensity of investment processes in housing construction. As a basic condition for the further development of the investment potential of housing proposed as its sustainable and balanced functioning. The sequence of evaluation and prospects of housing development, which is based on a study of the rate and nature of changes in key indicators and industry

capabilities in providing qualitative transformations, creating preconditions for potential development. Sources. 10.

Key of words: investment potential, housing, finance, investment sources, regional development.

Карлова Олена Анатоліївна, доктор економічних наук, професор кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова (61002, Україна, м. Харків, вул. Революції, 12, E-mail: eakarlova@gmail.com)

Рецензент: Заблудська І.В., д.е.н., проф.

Статтю подано 25.11.2013