

ництв і послідовного нарощування експортного потенціалу.

За розрахунками спеціалістів, загальний обсяг необхідних іноземних інвестицій в економіку України має перевищувати 40 млрд. дол. США. На сьогодні інвестовано в 30 разів меншу суму. Україна має потенційні можливості для ефективного освоєння інвестицій на суму 2,0-2,5 млрд. дол. США [3, с.134]. Така сума дасть змогу реконструювати пріоритетні галузі промисловості за 5 років. Але щорічні обсяги іноземних інвестицій у 3-7 разів менші. Згідно з оцінкою спеціалістів Європейського Центру досліджень, підприємницький ризик інвестицій в Україну становить 80%. Саме це зумовлює незначний потік прямих інвестицій.

Україна може вийти з кризового стану, насамперед, за рахунок власних сил і коштів. Проте інтенсивний перехід до конкурентоспроможної моделі національної економіки спричинює потребу співробітництва зі світовою системою господарювання, в якій іноземні інвестиції є важливим економічним важелем.

Щоб створити ефективну систему залучення іноземних інвесторів в Україну, необхідно вивчити особливості функціонування найраціональніших систем у ряді країн. Досвід свідчить, що зовнішньоекономічні умови істотно впливають на хід реформування структури національної економіки.

1. Федоренко В.Г. Інвестиційний менеджмент: Навч. посібник. – К.: МАУП, 1999. – С.57.
2. Шпек Р. Іноземні інвестиції в Україні // Урядовий кур'єр. – 1996. – № 62. – С.5.
3. Федоренко В.Г. Інвестиційний менеджмент: Навч. посібник. – К.: МАУП, 1999. – С.134.
4. Про приватизаційну діяльність: Закон України // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 47. – С.1341-1359.

Отримано 19.02.2003

УДК 69.003.658

Л.Г.ЛЕВІТ

Міжгалузевий інститут управління Міністерства освіти і науки України, м.Київ

ПОРІВНЯЛЬНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ

Розглядаються сучасні проблеми інвестування в житлове будівництво, виходячи з того, що в умовах ринку житло перестає бути предметом розподілу з боку держави і є товаром, до якого застосовуються загальні економічні підходи, як до будь-якого товару.

Актуальність проблеми. Вирішення житлової проблеми на сучасному етапі розвитку незалежної України є одним з пріоритетних. На це звертає увагу і Президент України Л.Д.Кучма. У своєму посланні до

Верховної Ради України від 18.06.2002 р. він, зокрема, наголосив: "... Активна житлова політика, перехід до широкомасштабного житлового будівництва – вагомий чинник загального оздоровлення економіки, інтенсифікації розвитку внутрішнього ринку, посилення його соціальної спрямованості" [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій [2, 3], в яких започатковано розв'язання даної проблеми, свідчить, що в них недостатньо розкриті положення про інвестиційні процеси в житловому будівництві, що не відповідає сучасному стану економіки України і вимагає їх вирішення. В умовах ринку житло поступово перестає бути предметом розподілу з боку держави і стає товаром, до якого будуть застосовуватися загальні економічні підходи, як до будь-якого товару. Це і формує відповідну інвестиційну політику в даному напрямку.

Виходячи з цього, основною метою даної роботи є аналіз порівняльної ефективності інвестицій у житлове будівництво за формами власності.

Виклад основного матеріалу. Інвестиції є головним фінансовим фактором, що дає змогу забезпечувати розвиток житлового будівництва в Україні. Після введення різних форм власності інвестиції почали розподілятися між цими формами, вже є динаміка обсягів інвестицій за 1996-2001 рр. (за Статистичним щорічником України за 2001 р. – К.: Техніка, 2002. – С.313). Ця динаміка наведена в табл.1.

Таблиця 1 – Інвестиції в основний капітал у житлове будівництво за формами власності в порівняльних цінах, млн. грн.

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.
Всього	2443	2271	2288	2173	2302	2139
Державна власність	667	485	462	434	388	441
Комунальна власність	273	190	202	221	359	323
Приватна власність	874	969	1006	873	815	746
Колективна власність	628	626	608	640	734	610
Міжнародні організації та юридичні особи інших держав	1	1	10	5	6	19

У приватну власність включаються кошти населення на будівництво власних житлових будинків.

Розрахована питома вага у відсотках інвестицій за формами власності наведена в табл.2.

Як видно з табл.2, найбільша питома вага інвестицій – це інвестиції приватної власності: вона є на рівні 35-44%; на другому місці інвестиції в колективну власність: вони змінюються на рівні 26-32%; на третьому місці йдуть інвестиції в державну власність: вони на рівні 17-

27%; на четвертому місці – інвестиції в комунальну власність: вони на рівні 8-16%; на п'ятому, останньому місці є дуже незначні інвестиції в міжнародну власність.

Таблица 2 – Питома вага інвестицій за формами власності, %

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.
Всього	100	100	100	100	100	100
Державна власність	27,4	21,4	20,2	20,0	16,8	20,7
Комунальна власність	11,2	8,3	8,8	10,2	15,7	15,2
Приватна власність	35,8	42,6	44,0	40,2	35,5	34,9
Колективна власність	25,8	27,6	26,6	29,5	31,9	28,6
Міжнародні організації та юридичні особи інших держав	0,2	0,1	0,4	0,1	0,1	0,6

Інвестиції в державний сектор мають тенденцію до зменшення, знижується також їх питома вага. Інвестиції в комунальну власність мають тенденцію до збільшення, зростає також їх питома вага. Інвестиції у приватну власність мають тенденцію до зменшення, знижується їх питома вага. Інвестиції у колективну власність мають тенденцію до зростання, підвищується також їх питома вага.

За рахунок інвестицій здійснювалось житлове будівництво в Україні. Результати введення в дію житлових будинків наведено в табл.3 (за Статистичним щорічником України. – К.: Техніка, 2002. – С.313).

Як видно із табл.3, введення в експлуатацію житлових будинків має тенденцію до зменшення: від 6754 тис. м² в 1996 р. до 5939 тис. м² у 2001 р. Це відповідає тенденції зменшення інвестицій: з 2443 млн. грн. в 1996 р. до 2139 млн. грн. в 2001 р. Спостерігається також зменшення введення будинків за рахунок інвестицій в державну власність: з 1198 тис. м² в 1996 р. до 699 тис. м² в 2001 р., що відповідає зменшенню інвестицій у цю власність. У комунальній власності введення в експлуатацію будинків за останні роки збільшується: з 422 тис. м² в 1996р. до 493 тис. м² в 2001 р., що відповідає збільшенню інвестицій у цей сектор власності: з 190 млн. грн. в 1997 р. до 323 млн. грн. в 2001р. У секторі приватної власності зберігається відносна рівновага введення в експлуатацію житлових будинків на рівні 3500 тис. м², хоч обсяг інвестицій зменшується: з 874 млн. грн. в 1996 р. до 746 млн. грн. в 2001 р. Введення в експлуатацію житлових будинків у секторі міжнародної власності незначне.

Питома вага введення в експлуатацію житлових будинків в різних секторах власності наведена в табл.4

Таблиця 3 – Введення в експлуатацію житлових будинків за формами власності, тис. м² загальної площі

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.
Всього	6754	6369	5848	6147	5558	5939
Державна власність	1198	853	762	822	504	699
Комунальна власність	522	444	379	422	422	493
Приватна власність	3485	3503	3322	3333	3386	3486
Колективна власність	1543	1536	1372	1546	1238	1236
Міжнародна власність	6	33	13	24	8	23

Таблиця 4 – Питома вага введення житлових будинків, %

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.
Всього	100	100	100	100	100	100
Державна власність	17,7	13,4	13,0	13,4	+19,1	11,8
Комунальна власність	7,7	7,0	6,5	6,9	7,6	8,4
Приватна власність	51,6	55,0	56,8	54,2	61,0	58,7
Колективна власність	22,9	24,3	23,5	25,2	22,3	20,8
Міжнародна власність	0,1	0,3	0,2	0,3	0,01	0,3

З табл.4 видно, що питома вага введення в експлуатацію житлових будинків у державному секторі зменшується: від 17,7% в 1996 р. до 11,8% в 2001 р.; у комунальному секторі зростає: від 7,7% в 1996 р. до 8,4% в 2001 р.; у приватному секторі зростає: з 51,6% в 1996 р. до 58,7% в 2001 р.; у колективному секторі спостерігається рівновага; в міжнародному секторі є незначною.

Таким чином, можна зробити висновок, що питома вага інвестицій в державному секторі зменшується з 27,3 в 1996 р. до 20,7% в 2001 р., а питома вага інвестицій у комунальну власність зростає з 11,2% в 1996 р. до 15,2% в 2001 р., питома вага інвестицій у приватну власність залишається на рівні 36-40%, питома вага інвестицій в колективну власність зростає з 26% в 1996 р. до 29% в 2001 р. Відповідно до цього виявляється питома вага введення в експлуатацію житлових будинків: у державному секторі вона зменшується, а в комунальному й приватному секторах збільшується.

Ефективність засвоєння інвестицій можна встановити з табл.5, де наведено їх обсяг на 1 м² житлової площі.

З цієї таблиці видно, що інвестиції на 1 м² житлової площі виділяються на рівні 360-414 грн. і стійкої тенденції не мають. Найбільше інвестицій припадає на державний і комунальний сектори, значні інвестиції в колективній власності, а в приватну власність їх виділяється найменше, у міжнародній власності тенденція йде на значне збільшення.

Таблица 5 – Обсяг інвестицій на 1 м² житлової площі, грн.

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.
Всього	362	357	391	354	414	360
Державна власність	557	568	606	510	770	630
Комунальна власність	522	427	533	523	850	655
Приватна власність	248	277	302	262	241	214
Колективна власність	407	407	443	414	592	493
Міжнародна власність	166	30	769	208	750	826

Вкладення інвестицій у житлове будівництво приносить велику користь: населення покращує житлові умови, зменшується черга на потреби в житловій площі, що видно з табл.6 (за Статистичним щорічником. – К.: Техніка, 2002. – Табл.19,5).

Таблица 6 – Квартирна черга на поліпшення житлових умов, тис. чол.

	1996р.	1997р.	1998р.	2000р.	2001р.
Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку на кінець року	2298	2164	2029	1624	1624
Кількість сімей та однаків, які одержали житло за рік	56	47	37	32	29
У відсотках до загальної кількості тих, хто перебував на квартирному обліку на кінець попереднього року	2,3	2,1	1,7	1,6	1,6

З табл.6 видно, що кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку, зменшилась з 2298 тис. в 1996 р. до 1624 тис. в 2001 р., а кількість таких сімей та однаків, які одержали житло за рік, зменшилась з 56 тис. в 1996 р. до 29 тис. в 2001 р. Але ще існує велика потреба в житлі.

Для з'ясування залежності введення житлових будинків y , тис. м², від обсягу інвестицій в житлове будівництво x_1 , млн. грн., грошових доходів населення x_2 , млн. грн., квартирної черги x_3 , тис. сімей, використали дані табл.7 і розрахували економетричну модель:

$$y = 1140 - 2,06x_1 + 0,022x_2 + 1,17x_3.$$

для якої коефіцієнт множинної детермінації $R = 0,8$ достатньо високий, відносна похибка $H = 1,2\%$, коефіцієнт еластичності за першим фактором x_1 дорівнює $-0,77$, за другим фактором x_2 складає $+0,21$, за третім фактором x_3 становить $1,34$.

Висновок з цього дослідження і перспективи подальших розробок в даному напрямку в тому, що ці розрахунки показують, що є стійка залежність між введенням житлових будинків і визначеними фактора-

ми: обсягом інвестицій, грошовими доходами населення і квартирною чергою.

Таблица 7 – Показник і фактори для житлового будівництва

	1996р.	1997р.	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.	
Введення житлових будинків, тис. м ²	6754	6369	5848	6147	5558	5939	y
Інвестиції у житлове будівництво, млн. грн.	2443	2271	2288	2173	2302	2139	x ₁
Грошові доходи населення, млн. грн.	40311	50069	54379	61865	86911	109391	x ₂
Квартирна черга, тис. чол.	2298	2164	2029	1901	1765	1624	x ₃

Новизною дослідження є з'ясування пріоритетів різних форм власності в житловому будівництві: державної, комунальної, колективної, приватної, міжнародної, а також отримання економетричної моделі залежності показника введення житлових будинків від обсягу інвестицій в житлове будівництво, грошових доходів населення і квартирної черги.

Перспектива подальших досліджень зводиться до збирання статистичних даних для створення багатокритеріальної моделі, що дасть змогу управляти цим процесом.

1.Європейський вибір: Виступ Президента України Л.Д.Кучми у Верховній Раді України 18 червня 2002 року. Послання Президента України до Верховної Ради України. – К.: Преса України, 2002. – С.78.

2.Бадеян Г.В. Основные направления политики жилищного строительства в условиях рынка // Містобудування та територіальне планування. Вип. 5. – К.: КНУБА, 200. – С.101-105.

3.Шутенко Л.Н. Теоретические основы формирования жизненного цикла городского жилого фонда // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.33. – Техніка, 2001. – С.152-173.

Отримано 11.02.2003

УДК 69.003 : 658

О.І.МОЛЯКА

Київський національний університет будівництва і архітектури

СИСТЕМНИЙ ПІДХІД ПРИ СКЛАДАННІ БІЗНЕС-ПЛАНУ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ ДЛЯ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Викладено особливості системного підходу при складанні бізнес-планів залучення інвестицій для розвитку будівельних підприємств, розглядається комп'ютерна система для створення фінансової моделі розвитку будівельної організації.

Актуальність проблеми. Розвиток ринкової економіки потребує