

## **Економічні аспекти розвитку інвестиційно–будівельної діяльності відтворення житла**

**Д.Л. Левчинський, к.т.н.**

*Придніпровська державна академія будівництва та архітектури  
49000 Україна, м. Дніпропетровськ, вул. Чернишевського, 24а*

Інструментами розвитку міста є проектування, інвестування й будівництво, за допомогою яких можна оперативніше реагувати на мінливі економічні умови та відслідковувати довгострокові цілі міського розвитку або інвестиційно - будівельної діяльності.

Інвестиційно - будівельна діяльність - це практична (фінансова, організаційна, виробнича, економічна тощо) діяльність держави, юридичних і фізичних осіб по акумулюванню, нагромадженню (одержанню) фінансових ресурсів у вигляді інвестицій в основний капітал з метою їхнього ефективного використання в процесі відтворення основних фондів виробничого й невиробничого призначення. Тому, поняття «інвестиційно – будівельна діяльність» слід розглядати в тісному взаємозв'язку з основною метою діяльності – реалізацією інвестиційних проектів.

Під поняттям інвестиційний проект варто розуміти плановану й здійснювану систему заходів щодо вкладення капіталу в створювані матеріальні об'єкти, технологічні процеси, а також у різні сфери діяльності з метою їх збереження.

Незважаючи на наявність великої кількості робіт у області інвестиційно-будівельної діяльності, ряд питань, пов'язаних з методикою обґрунтування ефективності відтворення житлових будинків в умовах ринкових відносин залишаються недостатньо дослідженими. Протягом тривалого часу в літературі, присвяченій економіці містобудування, обговорювалося питання про те, що вважати критерієм оптимальності при рішенні завдань в області відтворення житлових будівель, житлових кварталів і мікрорайонів. Це питання виникло у зв'язку з реконструкцією районів старої міської забудови в процесі розробки генеральних планів і проектів планування. Як правило, розглядалися

наступні дві альтернативи: реконструювати освоєну територію, тобто знести стару забудову й на території, що звільнилася, побудувати нову або забезпечити той же приріст фонду за рахунок освоєння нових площадок.

При розробці проектів відтворення житлової забудови визначають також і найбільш раціональне використання старих будівель, у тому числі і розміщення в них мережі обслуговування. Але в майбутньому старого фонду опиниться явно не достатньо для розміщення в нім приміщень, призначених для організації дозвілля і суспільної діяльності населення, буде потрібно будівництво спеціальних будівель. В цілому споруда житлових районів з капітальною багатоповерховою забудовою, що склалася, - це процес тривалий, заснований на послідовному поетапному здійсненні затверджених проектах.

Ефективність даних інвестиційних проектів може обчислюватися залежно від конкретних ситуацій, визначених інвестором, у наступних видах:

- комерційна ефективність;
- бюджетна ефективність;
- економічна ефективність.

Комерційна ефективність (фінансове обґрунтування) проекту визначається співвідношенням фінансових витрат і результатів, що забезпечують необхідну норму прибутковості.

Бюджетна ефективність оцінюється з метою обґрунтування проектних рішень, що направляються на реалізацію соціально-економічних завдань, що стоять перед містом. Показники бюджетної ефективності відбивають вплив результатів здійснення інвестиційного проекту на доходи й витрати міського бюджету.

Економічна ефективність (народногосподарська) відбиває ефективність проекту з погляду інтересів усього народного господарства в цілому, а також для регіонів, що беруть участь у здійсненні проекту, (суб'єктів), галузей, організацій і підприємств.

Таким чином, вивчення публікацій, присвячених проблемам оцінки ефективності інвестиційно – будівельної діяльності при відтворенні міської

житлової забудови, дозволяє зробити висновок про те, що дослідження в цій області продовжують розвиватися.

У той же час залишаються невирішеними наступні проблеми:

- існуючі методики оцінки ефективності інвестиційних проектів не повною мірою адаптовані до комплексної реконструкції територій великих міст і до умов обмеженості бюджетних засобів;

- для оцінки інвестиційних проектів по комплексній реконструкції міських територій і відбору їх для фінансування застосовується обмежений склад критеріїв, що говорить про необхідність розширення їхньої кількості й формування системи критеріїв, що дозволяють комплексно проводити оцінку й відбір;

- не розроблена методика встановлення пріоритетності інвестиційних проектів відтворення територій великих міст при їхньому відборі для фінансування з використанням системи критеріїв та ієрархічності системи керування міським житловим фондом;

- не представлено вдосконалення методичного апарату з розрахунку та оптимізації частки власності при реалізації інвестиційних проектів комплексної реконструкції територій великих міст в умовах необхідності одержання частки міста достроково й по завершенні інвестиційних проектів.