

УДК 330.322.3:332.8

Г.В.КОРШУНЕВСЬКА

*Донецький державний університет управління*

## **ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ УКРАЇНИ**

Проаналізовано основні особливості житлово-комунального комплексу, визначено причини гальмування його розвитку, досліджено інвестиційний потенціал ринку житлово-комунальних послуг. Запропоновано потенційні шляхи залучення інвестиційних потоків в господарський комплекс.

Проанализированы основные особенности жилищно-коммунального комплекса, определены причины торможения его развития, исследован инвестиционный потенциал рынка жилищно-коммунальных услуг. Предложены потенциальные пути привлечения инвестиционных потоков в хозяйственный комплекс.

The main features of the housing-and-municipal complex are analyzed. The causes deceleration of development, the investment potential of the market of housing and communal services identified. Potential ways of attracting investment flows in the economic complex are proposed.

*Ключові слова:* житлово-комунальне господарство, житлово-комунальні послуги, інвестиційний потенціал, фінансування, потенційні інвестори, приватні компанії, венчурне інвестування.

Житлово-комунальний комплекс України є невід'ємною складовою ринкової системи господарювання та соціально-економічного життя суспільства. Функціонування ринку житлово-комунальних послуг на сучасному етапі має ряд економічних, фінансових, адміністративних, технічних, інформаційних недоліків та недосконалостей системи управління. На шляху до розвитку галузі через подолання певних перешкод значного впливу набуває залучення інвестицій. Недостатність фінансових ресурсів та підтримки гальмують усі теоретично ефективні спроби налагодження стану житлово-комунального господарства. Соціальна значущість галузі у поєднання із занепадом інфраструктури надання житлово-комунальних послуг визначає її як інвестиційно привабливу для потенційних інвесторів.

Над актуальним питанням на сьогодні інвестиційного забезпечення житлово-комунального господарства плідно працюють О. Апостолюк [1], І. Запатріна, Т. Лебеда [3], П.Й. Атамас [4], Ю.В. Болгаров [5], І.А. Горчаківа, О.С. Чепурко [6], О.А. Кириченко, В.С. Нотевський [7] та ін. Проте визначальним та необхідним залишається питання визначення потенційних шляхів та механізмів залучення інвестицій в житловий комплекс України.

Метою дослідження – розкрити основні результати теоретичних, методологічних і науково-практичних узагальнень і досліджень інвестиційного потенціалу ринку житлово-комунальних послуг.

Система надання житлово-комунальних послуг (ЖКП) має велику кількість особливостей, що пов'язано з різноманіттю як послуг, так і їх користувачів. Узагальнення всіх особливостей дає змогу класифікувати основні з них за групами (рисунок).

Така класифікація ілюструє не тільки основний зміст роботи житлового комплексу України, а й ті основні особливості, де можуть виникати своєрідні проблеми та потенційні бар'єри для ефективної роботи.

Причини гальмування розвитку житлово-комунального господарства (ЖКГ) витікають з його особливостей. Фінансові особливості у вигляді державного цільового фінансування вказують на його недостатність. Управлінські особливості у вигляді державного контролю вказують на зарегульованість державними нормативними актами; виробничі – технічною відсталістю та зношеністю. Ці причини стримують процес формування конкурентного середовища на ринку ЖКП, що свідчить про невміння пристосовуватися до ринкових відносин, створити відповідні ринкові інститути, узгодити інтереси учасників цього ринку [1, С. 11-12].

Особливості та проблеми дають змогу оцінити потенціал житлового комплексу, а звідси й його інвестиційну складову та привабливість.

Розглядаючи потенціал ринку ЖКП слід звернути увагу на його структуру, реалізовані та нереалізовані можливості, ресурси, необхідні для реалізації можливостей потенціалу, знання, навички й уміння менеджменту, що дають змогу використовувати ресурси цього ринку.

Слід виділити такі елементи потенціалу ринку житлово-комунальних послуг: виробничий, ресурсний, фінансовий, інвестиційний, трудовий, управлінський, інноваційний, інформаційний. Кожен із визначених елементів потенціалу має специфічну мету використання та розвитку, перебуває під впливом різних чинників і становить сильну або слабку сторону [1, С. 6].

Як об'єкт для дослідження необхідно виділити інвестиційний потенціал, його зміст, особливості, чинники, які його формують. Інвестиційний потенціал характеризується вкладанням різних видів ресурсів для отримання прибутку, ефектів (для ЖКГ це буде соціальний ефект).

Основними джерелами фінансування житлово-комунального комплексу є держава та населення. Населення відшкодовує витрати

підприємств ЖКГ та житлових організації у складі затвердженого тарифу та квартирної плати. Але галузь є дотаційною, насамперед тому, що тариф не перекиває на 100% витрати підприємств ЖКГ.



Особливості системи надання ЖКП (авторська розробка)

Згідно зі ст. 31 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [2] в разі затвердження тарифів на житлово-комунальні послуги нижчими від розміру економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво, місцева влада зобов'язана резервувати в бюджеті відповідні кошти для покриття зазначеної різниці. Таким чином, влада на місцях поставлена перед вибором: «латання дірок», тобто перекривання витрат на виробництво ЖКП, адже тариф затверджений, або технічне оновлення галузі задля підвищення ефективності роботи та зниження собівартості витрат та інших витрат на виробництво [1, С. 8].

Теоретично тариф на ЖКП повинен бути встановлений таким, щоб запобігти зрештою не тільки збиткам, а й окрім прибутку включати інвестиційну складову, яка дасть можливість розвивати житлово-комунальний комплекс зсередини [3]. Але при сучасних умовах це неможливо, адже галузь вже є збитковою. Ситуація погіршується низькою платіжною дисципліною споживачів. Наразі поки йде мова про вихід зі збиткового стану та поліпшення соціально-економічного становища.

Отже, у переважній більшості регіонів функціонування і розвиток ЖКГ продовжує підтримуватися за рахунок місцевих бюджетів. За умов високої залежності місцевих бюджетів від дотацій із державного бюджету і значної складової витрат на оплату праці працівникам соціальної сфери в структурі бюджетних витрат місцева влада часто неспроможна самостійно профінансувати житлово-комунальні підприємства [1, С. 8].

Фінансування з бюджету отримують у двох формах: фінансування пов'язане з державним регулюванням цін (дотації, адресні субсидії малозабезпеченим категоріям громадян, пільги споживачам) ті з метою фінансової підтримки і інших цілях (на ремонт основних засобів, субвенції, на підготовку осінньо-зимового періоду та ін.) [4, С. 300].

Існує безліч причин, які стримують інвестування галузі. Серед них: відсутність ринкової моделі господарювання, обмеженість в формах власності, збитковість, суперечливість нормативно-правових актів та інші.

Як показує практика, приватні компанії не інвестують житлово-комунальне господарство. Участь приватних компаній у роботі секторів тепло- та водопостачання в Україні обмежена кількома договорами оренди й концесії із боку місцевих компаній і не має важливого впливу на фінансування інвестиційних потреб. Більшість цих договорів оренди і концесії було укладено непрозоро, без чітко визначених інвестиційних зобов'язань приватних структур [1, С. 9].

Вихід з існуючого стану можливий за умови виявлення потенційних шляхів, що призведуть до розвитку. Перш за все, починаючи зміни необхідно підкреслити, що ЖКГ працює в умовах монополізму, звідси безліч проблем. Комунальні підприємства не несуть відповідальності за низьку якість послуг і втрати, які відбуваються з їх вини. Вирішення цієї проблеми лежить в переході комунальних підприємств до ринкових умовах господарювання, де вони будуть відповідальні за наданні послуги, а споживачі будуть в змозі обирати виконавця на свій розсуд.

Задача переходу до ринкових умов господарювання включає такі основні складові:

- зміна форм власності (приватизація) та обслуговування житла;
- перехід на нову систему оплати ЖКП;
- реформування системи ціноутворення на послуги ЖКГ;
- створення механізмів залучення позабюджетних інвестицій [5,

С. 320].

Реформований таким чином житлово-комунальний комплекс може претендувати на потенційних інвесторів. Цим інвестором може стати як підприємства, організації, установи так і населення. Адже голо-

вна зацікавлена сторона в покращенні умов життя – це населення. Мотивоване гарантією отримання послуг вищої якості, населення спроби може фінансувати галузь за допомогою венчурного інвестування.

Венчурні фонди, створені з платежів населення будуть повертатися їм в рахунок оплати за користування подальшими якісними послугами та у вигляді дивідендів [6, С. 27]. Такий шлях залучення коштів є сучасним поглядом на проблему дефіциту фінансових ресурсів в ЖКГ.

Крім того, одним зі шляхів залучення інвестицій в житлово-комунальну сферу є співробітництво з міжнародними фінансовими та донорськими організаціями. Але задля цього необхідно сформувати об'єктивну інформаційно-аналітичну систему збору, обробки, аналізу та моніторингу інформації про реформування галузі. Адже треба чітко представляти і подавати інформацію про найважливіші інвестиційно привабливі напрями для інвестування.

Загалом, як показує дослідження інвестиційної привабливості та потенціалу ЖКГ, можна зробити висновок, що конкурентне середовище на даному сегменті ринку формується повільно. Його стан не відповідає сповна ринковій економіці, а потенціал використовують недостатньо і неефективно.

Перетворення житлово-комунального комплексу з дотаційної галузі в прибуткову шляхом переходу до ринкових умов господарювання, залучення фінансових ресурсів за допомогою венчурного інвестування, приватних компаній, міжнародних організацій зробити висновок про те, що є шляхи для інвестування і тільки треба ефективно застосувати.

До кола пріоритетних заходів із залучення коштів на ринок житлово-комунальних послуг мають належати фінансове відновлення житлово-комунального господарства, створення стабільної і передбачуваної регуляторної бази та подальший розвиток соціально-економічного становища.

1. Апостолук О. Оцінка потенціалу та стану розвитку ринку житлово-комунальних послуг [текст] / О. Апостолук // Українська наука: минуле, сучасне, майбутнє. – 2008. – Випуск №13. – С. 3-13.

2. Про житлово-комунальні послуги: закон України від 24.06.2004 р. № 875-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

3. Запатрина И. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в условиях макроэкономической нестабильности [текст] // И. Запатрина, Т. Лебеда // Экономика Украины. – 2011. – №10. – С. 16-29.

4. Атамас П.Й. Бухгалтерський облік у галузях економіки: навч. пос. – К.: Центр учбової літератури, 2008. – 392 с.

5. Болгаров Ю.В. Сучасні проблеми розвитку ринку житлово-комунального господарства [текст] / Ю.В. Болгаров // Труды Одесского политехнического университета. –