

УДК 69.003:332.834

В.Ю.БОЖАНОВА, д-р екон. наук

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, м. Дніпропетровськ

В.В. ГРИНЕНКО, канд. екон. наук

Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова

ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ВИЗНАЧЕННЯ РІВНІВ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ КРАЇН (РЕГІОНІВ) ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ПІДПРИЄМСТВАМИ

В статті виконано маркетингові дослідження рівнів інвестиційної привабливості ринків країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами. Розроблена та апробована методика визначення рівня інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла. Сформульовано практичні рекомендації щодо підвищення інвестиційної привабливості сфери житлового будівництва в Україні.

В статье выполнены маркетинговые исследования уровней инвестиционной привлекательности рынков стран (регионов) для строительства жилья предприятиями. Разработана и апробирована методика определения уровня инвестиционной привлекательности стран (регионов) для строительства жилья. Сформулированы практические рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности сферы жилищного строительства в Украине.

Marketing research of levels of investment attractiveness of the markets of the countries (regions) for the construction of housing enterprises has been done. The method of determining the level of investment attractiveness of countries (regions) for the construction of housing has been developed and tested. Practical recommendations to increase the investment attractiveness of the sphere of housing construction in Ukraine has been formulated.

Ключові слова: будівництво житла, інвестиції, інвестиційна привабливість, фактори інвестиційної привабливості країни (регіону), регулювання містобудівної діяльності.

Актуальність проблеми. Житлове будівництво України сьогодні формується на частковій ринковій, «змішаній» основі економіки перехідного періоду, з орієнтацією будівельних організацій на високі якісні й економічні результати. Справжній ринок в Україні поки не сформувався, оскільки не працюють фондовий і фінансовий ринки, немає справжніх фондових бірж із їхньою вільною купівлею-продажем акцій, облігацій (у тому числі цих цінних паперів будівельних компаній).

Залучення інвестицій в будівництво житла завжди здійснюється протягом довготривалого періоду в умовах невизначеності та завжди пов'язаний з ризиками. Відомо, що ризик виникає при невизначеності впливу факторів зовнішнього середовища та відсутності можливості здійснити адекватний достовірний прогноз економічних процесів. Тому достатньо актуальною задачею, що виникає перед інвесторами, є вкладення коштів в проекти, що інвестиційно привабливі.

Залучення інвестицій в сферу житлового будівництва пов'язана з задачею їх ефективного використання, а значить вирішується задача інвестиційної привабливості того, чи іншого об'єкту інвестування. Особливо важливими є регуляторні фактори для будівельної сфері, де держава втручається в інвестиційні проекти на всіх етапах, починаючи від проектування житла і закінчуючи його введенням в експлуатацію.

Найголовніша причина кризової ситуації, що сьогодні призвела до загостренню житлової проблеми – це глибокий інвестиційний спад, зниження частки бюджетного фінансування протягом більш 23 років, циклічний характер фінансово-економічної кризи, розпочалась у 2008 році і бюрократичні труднощі, що виникають при затвердженні проектно-кошторисних документів, документів дозволу на будівництво, а також зниження інвестиційних можливостей населення на будівництво житла та поліпшення своїх житлових умов.

Аналіз останніх наукових досліджень. Закон України «Про інвестиційну діяльність» вступив в силу в 1991 році [1], але в ньому не достатньо уваги приділено особливостям інвестування в житлову сферу, де виникає багато питань про інвестиційну привабливість об'єктів інвестування. Будівельні організації на власне розуміння вирішують задачі інвестування в будівництво об'єктів під впливом факторів ринкового середовища. Багато наукових закордонних та вітчизняних досліджень присвячено аналізу і оцінці інвестиційної привабливості житлового будівництва та зниженню інвестиційного ризику, що виникає при цьому. Серед основних провідних фахівців можна відзначити наступних: Бабкін Д.О., Грибовським С.В., Дука А.П., Іваніловим О.С., Назаренко А.А., Оліфіров О.В., Ордуэй Н., Федоренко В.Г., Фридман Д. [4, 7, 11-16].

Але сьогодні, в період кризової ситуації, яка достатньо сильно впливає на розвиток будівельної галузі, дуже гостро стоїть питання в наявності незадоволеного попиту населення на будівельні послуги та визначенні рівня інвестиційної привабливості для вибору роботи на сегментах ринку. Будівельним підприємствам не вистачає замовлень на виконання своїх послуг. Деякі підприємства простоюють та припиняють свою діяльність через все це, на маючи для використання відповідних економічних інструментів. Тому ринкові відносини в сфері інвестиційно-будівельної діяльності перебувають на етапі становлення й розвитку, а зростаюча самостійність будівельних організацій знаходить свій прояв у тім, що вони самі визначають мети своєї діяльності, перспективи розвитку, партнерів-учасників проектів і т.д. В цьому разі виникає необхідність визначити рівень інвестиційної привабливості країн (регіонів), для інвестування в житло.

Ціль роботи – дослідити та визначити рівні інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами за допомогою розробки методики оцінки рівня інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла.

Виклад основного матеріалу дослідження. Виходячи з викладеного вище, базою для аналізу та дослідження обрано Україну та країни, близькі до України за культурними особливостями, рівнем та особливостями соціально-економічного розвитку, тобто країни регіону Східної Європи та Центральної Азії (переважно країни колишнього СРСР та соцтабору).

Найбільш системні та повні дослідження інвестиційної привабливості у світі проводить Всесвітній Банк. Всесвітній Банк збирає та регулярно публікує статистичні дані, що включають 137 індикаторів інвестиційної привабливості по 125 країнам світу [9]. Дані про Україну наведені починаючи з 2002 р.

В роботі обґрунтований та розрахований інтегральний індекс інвестиційної привабливості країни, регіону для будівництва житла на самі основі статистичних даних Всесвітнього Банку [9].

В попередніх наукових роботах [8, 10] автором Гриненко В.В. виділено три групи факторів, що визначають інвестиційну привабливість країни, регіону для будівництва житла: 1) рівень бюрократичності процедур регулювання будівництва житла (надання дозволів на будівництво та ін.); 2) рівень корупції в сфері регулювання будівництва житла; 3) рівень доступності земельних ділянок для будівництва.

Далі було відібрані індикатори, що відбивають зазначені групи факторів. До індикаторів рівню бюрократичності процедур регулювання будівництва житла належать: I_1 – дні, щоб отримати дозвіл на будівництво; розраховується як середня затримка, в днях, при отриманні дозволу на будівництво з моменту звернення заявника з повним комплектом необхідних документів до моменту отримання дозволу; I_2 – частка робочого часу вищого менеджменту, що витрачається на роботу з вимогами органів регулювання; розраховується як середня частка часу вищого менеджменту, що витрачаються протягом типового робочого тижня на задовольняння вимог органів регулювання, включаючи роботу з посадовими особами органів регулювання, скарги та ін.; I_3 – відсоток фірм, що визначають надання дозволів органами регулювання, як головний бар'єр ведення бізнесу; розрахунок індикатора заснований на оцінці даного фактору, як потенційного бар'єру для поточних операцій фірми.

Рівень корупції в сфері регулювання будівництва житла можна охарактеризувати через наступні індикатори: I_4 – відсоток фірм, які

передбачають необхідність платити неформальні платежі, щоб отримати належні послуги органів регулювання; визначається, як відсоток установ, які вважають, що схожі з ними фірми платять неформальні платежі чи дають хабарі представникам регулюючих органів, щоб отримати від них належні послуги; I_5 – відсоток фірм, які передбачають необхідність давати хабарі, щоб отримати дозвіл на будівництво; розрахунок індикатора заснований на оцінці імовірності того, що даний фактор може вплинути на поточні операції організації; I_6 – відсоток фірм, які передбачають необхідність давати хабарі, щоб отримати підключення до електромережі; I_7 – відсоток фірм, які передбачають необхідність давати хабарі, щоб отримати підключення до телефонної мережі; I_8 – відсоток фірм, які передбачають необхідність давати хабарі, щоб отримати підключення до водогону; I_9 – значення індексу Графта, який являє собою відношення частку інстанцій в яких організація або очікувала давати хабарі, або платити неформальні платежі при зверненні по шість різних послуг регулюючих органів; I_{10} – відсоток фірм, що визначають корупцію, як головний бар'єр ведення бізнесу; розрахунок індикатора заснований на оцінці даного фактору, як потенційного бар'єру для поточних операцій фірми; I_{11} – відсоток фірм, які вважають, що судова система у країні є справедливою та не корумпованою.

Найкращим індикатором рівню доступності земельних ділянок для будівництва є показник I_{12} – відсоток фірм, які придбали земельні ділянки.

Інтегральний індекс інвестиційної привабливості країн, регіонів для будівництва житла розрахований як середня арифметична зважена від проміжних індексів інвестиційної привабливості країн, регіонів для будівництва житла з точок зору бюрократичності, корумпованості та доступності земельних ділянок (формули 1, 3)

$$Q_{\text{int}} = w_{\text{bur}} \frac{\sum_{i=1}^3 Q_i}{3} + w_{\text{cor}} \frac{\sum_{i=4}^{11} Q_i}{8} + w_{\text{land}} Q_{12} \quad (1)$$

де

$$Q_i = \frac{I_i}{I_{et}} 100\% , \text{ або } Q_i = 100 - \left(\frac{I_i}{I_{et}} 100\% \right), \quad (2)$$

$$w_{\text{bur}} = \frac{I_{14} T_e}{I_{13} T_e + I_{14} T_e + I_{15} T_e}, \quad w_{\text{cor}} = \frac{I_{15} T_e}{I_{13} T_e + I_{14} T_e + I_{15} T_e},$$

$$w_{\text{bur}} = \frac{I_{13} T_e}{I_{13} T_e + I_{14} T_e + I_{15} T_e}, \quad (3)$$

де I_{et} – еталонне значення показника I_i ; T_e – загальна кількість підприємств, що брали участь в опитуванні; Q_{12} – відношення рівнів доступності земельних ділянок в країні, регіоні – об'єкті аналізу до найкращого (еталонного) зразку країн, регіонів бази порівняння.

Для визначення напрямів підвищення інвестиційної привабливості для будівництва житла в Україні складені рейтинги інвестиційної привабливості для будівництва житла країн Східної Європи та Центральної Азії (ЕСА) за індексами бюрократичності, корупції, доступності земельних ділянок та інтегральним індексом інвестиційної привабливості для будівництва житла. Результати дослідження наведено на рис. 1.

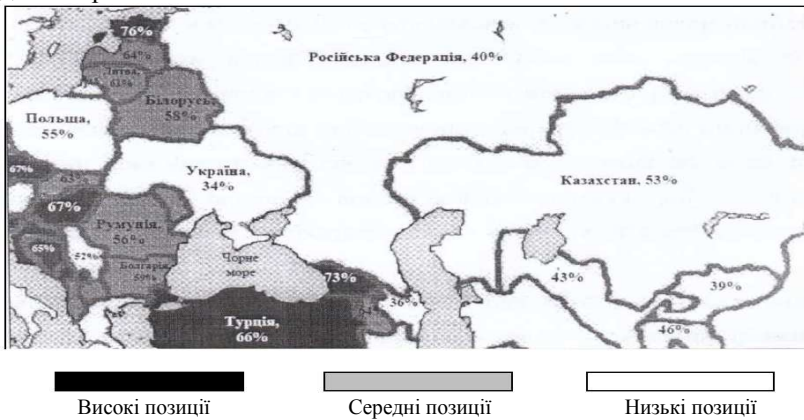


Рис. 1 – Якість регулювання містобудівельної діяльності в країнах Східної Європи та Центральної Азії

Отримані дані показали, що Україна, на жаль, знаходиться на останньому місці за інвестиційною привабливістю для будівництва житла серед усіх країн регіону. Особливо важка ситуація склалася з доступністю земельних ділянок для ведення будівництва житла, лише 14 відсотків опитаних Всесвітнім Банком підприємств придбали земельні ділянки. Також процеси отримання дозволів на будівництво в Україні є найбільш бюрократичними серед країн регіону.

Аналіз динаміки показників інвестиційної привабливості для будівництва житла в Україні показав, що не зважаючи на всі реформи у галузі за останнє десятиріччя, ситуація залишається стабільно важкою. Інтегральний показник інвестиційної привабливості будівництва житла у 2002 році складав 28,4%, у період з 2005 по 2008 роки ситуація дещо покращилась, значення даного показника підвищилось до 35%, але в останні роки ситуація знову погіршилась. Доступність земельних

ділянок зростає, але дуже повільно – з 5% у 2002 році до 17,4 % у 2010 році.

В попередніх наукових роботах [5,6] автором Божановою В.Ю. розроблений методичний підхід щодо визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів є одним з важливих напрямів нормативної грошової оцінки земель, тому що саме тут зосереджені основний виробничий та соціальний потенціал країни. Найбільша кількість операцій з майном відбувається у населених пунктах, тому має велике теоретичне та практичне значення. Перш за все, це необхідно для визначення розміру земельного податку, орендної плати за земельні ділянки та інші випадки, що встановлено законодавством [2,3]. Тому ці нормативні документи й є основою для розробки методичний підхід щодо визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла.

За системою (4) визначається значення регіонального коефіцієнту (x), нижче якого інвестування в будівництво житла не є доцільним:

$$x = \frac{\ln\left(\frac{ОПВ(1+D)(1+Z)}{c}\right)}{b}, \quad (4)$$

де ОПВ – опосередкована вартість будівництва житла в регіоні [3], D – середній розмір ставки за річними депозитними внесками в реальному секторі економіки в частках, що забезпечують мінімальний розмір прибутку інвесторів; Z – розмір резервного фонду в частках, які встановлює забудовник самостійно (у межах 10% вартості проекту за рік); x – мінімальне значення регіонального коефіцієнта, при якому забезпечується прибуток від інвестицій.

Із системи (4) знаходимо два значення x – точки K і K' – перетинання регресійного рівняння і двох прямих, що характеризують значення ОПВ і ОПВ' без урахування тимчасового аспекту ($D = 0$) і фінансового резерву ($Z = 0$) і з їхнім урахуванням відповідно.

Результати апробації запропонованого методичного підходу на прикладі Дніпропетровської області за станом на 01.01.2011 р. представлені в таблиці і на рис. 2.

В результаті аналізу графічної моделі отримані зони можуть бути охарактеризовані з точки зору привабливості інвестування коштів у житлове будівництво. Запропонований методичний підхід достатньо об'єктивне, легко може бути перевірений і оперативно скорегований.

У зв'язку із цим, виникає необхідність у комплексному урахуванні принципів ринкової економіки, що формуються в будівництві національному, житловому: господарська самостійність будівельних організа-

цій, свобода підприємництва, участь держави в розробці й реалізації програм забезпечення житлом населення, різноманіття форм власності, ліквідація монополізму відомств і будівельних організацій, свобода внутрішнього й зовнішнього ринку, регулювання взаємин між організаціями на основі договорів і вільних цін.

Такий комплексний підхід доводить привабливість і ефективність інвестування коштів у будівництво житла в населених пунктах з метою розвитку житлового будівництва в країні (регіоні), підвищення доступності житла, розвитку підприємств, що інвестують кошти в будівництво житла.

Запропонований методичний підхід дозволяє визначити зону, привабливу для інвестування в будівництво житла з урахуванням місцеположення населеного пункту в регіоні, а також інфляційних коливань.

Визначення регіонального коефіцієнта, що характеризує залежність вартості вторинного житла типових серій від місце розташування населених пунктів Дніпропетровської області

Найменування населеного пункту	Чисельність населення, 01.01.2011 тис. осіб	Коефіцієнт K_a	Коефіцієнт K_{ex}	Регіональний коефіцієнт $K_{M1}=K_a*K_{ex}$	Середньоринкова вартість СРВ вторинного житла типових серій на 01.01.2011 р., тис. грн./м ²
Дніпропетровська область	3374,228				
м. Дніпропетровськ	1019,831	3	1,5	4,5	8,273
м. Вільногірськ	23,773	1,2	1	1,2	2,644
м. Дніпродзержинськ	251,994	2	1,2	2,4	3,920
м. Жовті Води	49,538	1,2	1	1,2	1,993
м. Кривий Ріг	678,897	2,5	1,3	3,25	4,544
м. Марганець	49,789	1,2	1	1,2	1,540
м. Нікополь	125,599	1,6	1,1	1,76	3,295
м. Новомосковськ	69,882	1,4	1,5*	2,1	6,120
м. Орджонікідзе	44	1,2	1	1,2	1,770
м. Павлоград	111,151	1,6	1,1	1,76	2,712
м. Першотравенськ	29,091	1,2	1	1,2	1,820
м. Синельніково	31,569	1,2	1	1,2	2,757
м. Тернівка	29,14	1,2	1	1,2	2,328
Дніпропетровський р-н	82,172	3	1	4,2	6,450

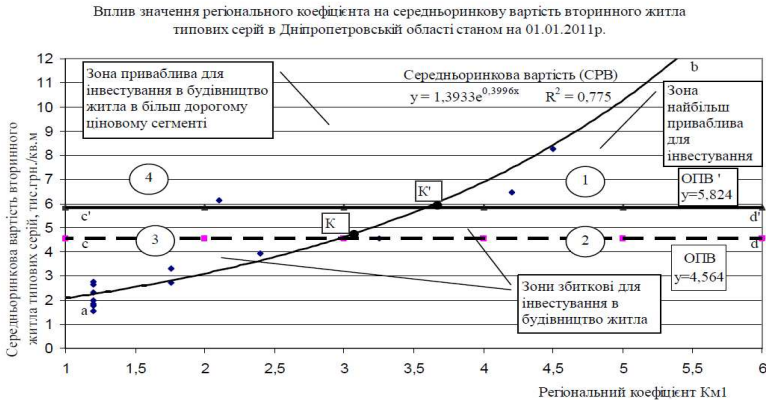


Рис. 2 – Графічна модель впливу регіонального коефіцієнта на середньоринкову вартість житла в населених пунктах Дніпропетровської області станом на 01.01.2011 р.

Висновки. В результаті можна відзначити наступне. Підприємствам, що інвестують в будівництво житла, необхідно використовувати комплексний методичний підхід, запропонований авторами. Це дасть їм впевненість при вкладенні коштів та сприятиме їх розвитку. Покращення інвестиційного клімату будівництва житла повинне бути спрямоване, перш за все, на підвищення рівню доступності земельних ділянок для забудовників, зниження бюрократичності процедур отримання дозволів на будівництво та боротьбу з корупцією. В наступних наукових роботах планується розробка методичних інструментів оцінки використання запропонованого комплексного підходу підприємствами, що інвестують кошти в житло країн (регіонів).

1. Закон України про інвестиційну діяльність: Від 18 вересня 1991р., №1560-ХП / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 47. – С. 1351-1359.

2. Україна. Державний комітет по земельним ресурсам, Міністерство аграрної політики, Міністерство будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства, Українська академія аграрних наук. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів: Наказ Державного комітету по земельним ресурсам, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 // «Государственный информационный бюллетень о приватизации». – 2006. – № 7(167). – С. 42-52.

3. Україна. Кабінет Міністрів. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 2003 р. № 213(із змінами, внесеними згідно з Постановами КМУ № 864 (864-95-п) від 31.10.95; № 525 (525-97-п) від 30.05.97; № 951 (951-2001-п) від 08.08.2001; № 843 (843-2004-п) від 05.07.2004): [Електронний ресурс]. – Режим доступу до пост.: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95-%EF>.

4. Бабкін Д.О. Аналіз поняття фінансових ресурсів підприємств: [Електронний ресурс]. – Режим доступу до пост.: <http://www.economovita.com/internet-konferentsija-1/211-kisetska-mv-babkin-do.html>
5. Божанова В.Ю. Определение привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья / В.Ю. Божанова // Комунальне господарство міст: науково-технічний збірник. – Х.: 2010. – Вип. 92. – С. 79 - 89.
6. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова. – К.: ДКС Центр, 2011. – 274 с.
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. Гриненко В.В. Динамічне моделювання механізму регулювання процесів містобудівельної діяльності органів місцевого самоврядування України / В.В. Гриненко // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – Х.: ХНАМГ, 2010. – Вип. 96. – С. 350–356.
9. Гриненко В.В. Моделювання пропускнув спроможності системи надання дозволів на будівництво / В.В. Гриненко // Управління розвитком: зб. наук. робіт. – Х.: ХНЕУ, 2011. – № 5 (102). – С. 230–232.
10. Гриненко В.В. Аналіз процесів регулювання містобудівельної діяльності органів місцевого самоврядування України / В.В. Гриненко // Вчені записки університету «Крок»: у 2-х т. – К., 2011. – Т.1, Вип. 27. – С. 66-71.
11. Дука А.П. Теорія та практика інвестиційної діяльності. Інвестування: навч. посіб / А.П. Дука. – 2-е вид. – К.: Каравела, 2008. – 432 с.
12. Іванілов О.С. Проблеми підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва / О.С. Іванілов // Матеріали міжнародної конференції «Інноваційні моделі розвитку фінансової, економіко-виробничої сфер державності». – Х.: ХІБМ, 2011. – С. 20-25.
13. Инвестиционная привлекательность и стоимость недвижимости: [Электронный ресурс] / А. Назаренко // Commercial Real Estate. – 2006. – № 4 (сентябрь). – Режим доступа к журн.: http://www.kanzas.ua/_go/ru/article--ResourceID--25463--category--estimation--page.html
14. Оліфіров О.В. Інформаційне забезпечення управління підприємством на основі мультиагентних систем / О.В. Олифиров, Ю.І. Соломка. – Торгівля і ринок України: темат. зб. наук. пр. – Донецьк: ДонДУЕТ, 2006. – 6 с.
15. Федоренко В.Г. Інвестування національної економіки / В.Г. Федоренко. – К.: Алерта, 2011. – 295 с.
16. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордудэй. – М.: «Дело Атд», 1995. – 480 с.

Отримано 29.10.2013