

А. А. ПОКОТІЛОВ (ДНТ)

ФАКТОРИ І ПАРАМЕТРИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

У статті розглянуто фактори й параметри інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва, виконано їхню класифікацію за характером впливу.

Ключові слова: об'єкт житлового будівництва, інвестиційна привабливість, класифікація

В статье рассмотрены факторы и параметры инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства, выполнена их классификация по характеру воздействия.

Ключевые слова: объект жилищного строительства, инвестиционная привлекательность, классификация

In the article the factors and parameters of the investment attractiveness of housing projects are considered, their classification according to the nature of influence is completed.

Keywords: housing project, investment attractiveness, classification

Актуальність проблеми

Розвиток житлової сфери визначає наявність об'єктивної потреби населення в поліпшенні житлових умов. В Україні житлова проблема є однією із самих актуальних в силу дефіциту житла, доступного за ціною. Рівень, динаміка й коливання платоспроможного попиту серед населення на житло залежить від ступеня, а також стабільності доходів конкретних споживачів, ціни на будівельну продукцію й від стану економіки країни в цілому.

Цінова політика на ринку нерухомості істотно й для інвесторів, і для потенційних споживачів. Ціна на житлі визначається безліччю факторів: параметрами планування, місцем розташування в місті (районі), наявністю інфраструктури й т.д. Таким чином, ціну на об'єкти житлового будівництва житла визначають два фундаментальних фактори, що діють на ринку: попит з боку платоспроможних покупців; обмеженість пропозиції. Свою чергу ці фактори формують ступінь інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Оцінки ефективності інвестицій і оцінки інвестиційної привабливості житлового будівництва розглядаються закордонними й вітчизняними вченими в межах дослідження проблематики:

- аналізу і оцінки ефективності інвестицій: Беренсом В., Бірманом Г., Бланком І. А., Божановою В. Ю. та ін. [4 – 7];

- аналізу і оцінки інвестиційної привабливості житлового будівництва: Грибовським С. В., Ордуєєм Н., Фрідманом Д., Зюма-

ліною А. Р., Назаренко А., Третьяковим А. Г. та ін. [9 – 13].

Однак, більш детальної проробці вимагає питання визначення факторів і параметрів впливу на інвестиційну привабливість об'єктів житлового будівництва, що й обумовило актуальність даної роботи.

Мета роботи – визначити фактори і параметри інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва та виконати їх класифікацію за характером впливу.

Виклад основного матеріалу дослідження

Інвестиційна діяльність у житловому будівництві визначається факторами, які на неї впливають. Ці фактори, визначають інтенсивність і ефективність інвестиційних процесів, знаходиться в сфері уваги місцевої, регіональної й державної влади. Сукупність цих факторів визначає інвестиційну привабливість конкретної країни, регіону, міста, галузі, підприємства й ін.

Інвестиційна привабливість є комплексною характеристикою, що може застосовуватися до різних об'єктів: від конкретного інвестиційного проекту (підприємства, фінансового інструмента, до галузевого комплексу або території). Цей параметр відображає факт відповідності даного інвестиційного об'єкта конкретним цілям певного інвестора.

Коли мова йде про інвестиційну привабливість сфери житлового будівництва, законодавчі й виконавчі органи влади, впливаючи на її параметри, забезпечують стійкий приплив внутрішніх і іноземних інвестицій у її сферу через удосконалення законодавчої бази, формування й реалізацію активної інвестиційної політики, зниження інвестиційних ризиків [1, 2].

В Законі України «Про інвестиційну діяльність» поняття інвестицій визначене як сукупність всіх видів грошових, майнових і інтелектуальних цінностей, вкладених у реалізацію різних програм і проектів виробничої, комерційної, соціальної, культурної або якої-небудь іншої сфери з метою одержання прибутку (доходу) або одержання соціально-економічного ефекту [1].

Інвестиції в об'єкти житлового будівництва – це вкладення капіталу в організацію бізнесу в житловій сфері. Мета цього – одержання соціально-економічного ефекту інвестором та споживачам: прибутку й забезпечення стандартних умов проживання громадян.

На передінвестиційному етапі реалізації будівельного інвестиційного проекту інвестиції в житлову сферу – це авансовані вкладення капіталу для придбання землі, що служить просторовою базою розміщення об'єктів житлового, соціально-культурного й побутового призначення, які формують кінцеву вартість готової будівельної продукції.

З одного боку, інвестиції в об'єкти житлового будівництва збільшують їхню вартість. З іншого боку – вони забезпечують необхідний рівень комфортності цих об'єктів.

Таким чином, крім економічної прибутковості, інвестиційні вкладення в житлову сферу дають ще позитивний соціальний ефект, який проявляється у вигляді поліпшення умов життя й побуту населення, збільшення кількості власників, стабілізації рівня життя в суспільстві й ін.

Інвестиції в житло також розглядаються як інвестиції в реальні активи, це: освоєння земельних ділянок, будівництво безпосередньо будинків, проведення ремонтно-реконструктивних заходів, технічне житлового-комунальне обслуговування житлового будинку.

Форма здійснення інвестицій буває в двох проявах:

- прямі інвестиції: вкладення капіталу безпосередньо в спорудження, в будинки, що реконструюються та ремонтуються;

- портфельні інвестиції: придбання акцій та облігацій, часток, паїв підприємств у інших учасників інвестиційного процесу.

Відомі наступні особливості інвестицій в житло:

- довгостроковість вкладень;
- тривалість періоду обертання інвестованого капіталу;
- необхідний великий розмір стартового капіталу для входження в галузь;

- безліч джерел фінансування;
- надійність і ефективність вкладень;
- значні витрати для професійного управління і житлово-комунального обслуговування житла.

Але, головною особливістю інвестування в будь-яку галузь економіки вважається формування сприятливого інвестиційного клімату країни, що, насамперед, залежить від економічних і політичних факторів усередині самої країни.

В дисертаційній роботі д.е.н., професора Аніна В. І. поняття «інвестиційний клімат» визначено наступним чином. Інвестиційний клімат – це комплекс політичних, соціально-економічних організаційно-правових, соціокультурних, фінансових і географічних факторів, на підставі яких іноземний підприємець оцінює ступінь ризику своєї діяльності, визначає припустимий рівень прибутковості від капіталовкладень і в результаті приймає рішення про здійснення інвестицій [3].

Інвестиційний клімат може бути оцінене як сприятливий, так і не сприятливий. Сприятливий інвестиційний клімат – це клімат, що сприяє активної діяльності інвесторів, що стимулює приплив капіталу. Несприятливий інвестиційний клімат – це клімат, що підвищує ризик для інвесторів, що веде до відтоку капіталу й загасанню інвестиційної діяльності.

На інвестиційний клімат впливають дві групи факторів:

- об'єктивні (до них відносять: природно-кліматичні умови, оснащеність сировинними та енергетичними ресурсами, географічне місцезнаходження, демографічна ситуація й ін.);

- суб'єктивні (до яких відносять фактори, що пов'язані з управлінням діяльністю людей).

Інвестиційна привабливість має наступні рівні: державний, регіональний, галузевий, підприємства, проектний, окремих фінансових інструментів.

У Великому економічному словарі за редакцією Азриліяна А. Н. наведено наступне визначення: «інвестиційна привабливість – це система заходів, що стимулює інвестиції (податкові пільги, прямі дотації та ін.) спрямована на встановлення структури й масштабів інвестицій, напрямків їхнього використання і джерел одержання в сферах і галузях економіки» [8].

В статті Назаренко А. наведено наступне поняття: «інвестиційна привабливість – це відносне поняття, що відображає думку певної групи інвесторів відносно співвідношення рівня ризику, рівня прибутковості й вартості фі-

нансових ресурсів у тій або іншій країні/регіоні/галузі, а також співвідношення рівня ризику/прибутковості/вартості ресурсів у різних країнах/регіонах/галузях».

Поняття «інвестиційна привабливість» складається з двох взаємодоповнюючих складових: «інвестиційний потенціал» та «інвестиційний ризик».

Під ризиком розуміють ймовірність того, що отриманий надалі дохід та інші вигоди від реалізації проекту будуть відрізнятись від прогнозованих (за Фрідманом Дж. і Ордуєм Н.) [13].

Під терміном «інвестиційний ризик» мається на увазі платна відшкодовна готовність інвестора вкладати свій капітал у конкретний проєкт при усвідомленій імовірності виникнення збитків або недоодержання доходів у порівнянні із прогнозним варіантом [13].

Таким чином, ризик – це імовірнісна категорія, що виміряється як імовірність певного рівня втрат. Якщо ймовірність мала, то інвестор може здійснювати інвестиційні вкладення. У протилежному випадку інвестор може не зважитися на такі дії. Рівень інвестиційного ризику відображає ймовірність втрати інвестиції та дохід від них [13].

В табл. 1 наведено фактори і параметри інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва.

Але більш поглиблений аналіз показує, що існують фактори, які впливають позитивно та негативно на інвестиційну привабливість об'єктів житлового будівництва.

Перша група – фактори, що підвищують інвестиційну привабливість об'єктів житлового будівництва. До них відносять:

1. Тривалість періоду експлуатації готової продукції об'єктів житлового будівництва.

2. Об'єкти житлового будівництва – це спосіб збереження капіталу, який можна застрахувати (крім таких випадків, як стихійні лиха, землетруси та ін.).

3. Ріст чисельності й потреб населення в поліпшенні житлових умов впливає на ріст попиту на об'єкти житлового будівництва.

4. Попит на об'єкти житлового будівництва не підданий великим коливанням, тобто при стабільній економіці він має найчастіше тенденцію до росту (за винятком кризових ситуацій на ринку).

5. У випадку обмеженості доступної за ціною пропозиції на ринку, вартість об'єктів житлового будівництва зростає, що підвищує їхню інвестиційну привабливість для суб'єктів ринку,

діяльність яких орієнтована на збереження й збільшення капіталу.

Таблиця 1

Фактори і параметри інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва

№ з/п	Фактори	Параметри
1	Географічне положення	Вигідне
2	Забезпеченість природними ресурсами та їх доступність	Рівень забезпеченості природними ресурсами високий і ресурси доступні
3	Стан оточуючого середовища	Екологічна обстановка нормальна
4	Структурна розмаїтість економіки	Структура економіки адекватна вимогам ринку
5	Стан і розвиток інфраструктури ринку	Системи інфраструктури працюють швидко і надійно
6	Розвиток культури й освіти населення	Рівень освіти і кваліфікації населення високий. Існують можливості для навчання необхідним професіям
7	Соціально-політична стабільність	Соціально-політичний клімат безпечний
8	Економічна стабільність	Рівень виробничих витрат, які контролюються владою, низький; існує доступ до інвестиційного капіталу і кредитних ресурсів; виявляється сприяння зовнішньоекономічної діяльності з боку адміністрації
9	Взаємодія органів управління з підприємствами	Взаємодія адміністрації міста і підприємств міста взаємовигідна і прозора
10	Інформаційне і комунікаційне поле	Рівень оснащення передовими технологіями високий
11	Нормативно-правове поле	Стан господарського законодавства і регулювання не обмежують розвиток виробництва
12	Система пільг інвесторам	Податкова система прийнятна і стабільна

6. Об'єкти житлового будівництва можуть виступати як джерело додаткового доходу для власника (в якості оренди).

7. У випадку одержання кредиту об'єкти житлового будівництва найкращі як застава для кредиторів.

8. Об'єкти житлового будівництва менше піддані зношуванню (фізичному або моральному) порівняно з іншими спонукуваними об'єктами інвестування, у зв'язку із чим немає необхідності у регулярному технічному обслуговуванні й ремонті.

9. Об'єкти житлового будівництва прив'язані до однієї земельної ділянки, тому його вартість зростає одночасно зі збільшенням вартості землі або поліпшенням інвестиційного клімату.

Друга група – фактори, що знижують інвестиційну привабливість об'єктів житлового будівництва. До них відносять:

1. Тривалість періоду окупності інвестицій (потрібне відволікання коштів на досить тривалий час в об'єкти житлового будівництва).

2. Необхідність вкладати велику суму коштів у зведення або придбання об'єктів житлового будівництва.

3. Вартість об'єктів житлового будівництва може знизитися у випадку зниження попиту на них.

4. Наявність на інвестиційному ринку інших більш привабливих об'єктів для інвестування, ніж об'єкти житлового будівництва (предмети мистецтва, антикваріат, прибутковий бізнес, цінні папери й ін.).

5. Більш низька ліквідність, ніж в інших об'єктах інвестування на ринку (автомобілі, цінні папери).

6. Складність і ризикованість процесів реєстрації й перереєстрації прав власності на об'єкти житлового будівництва при здійсненні яких-небудь угод з ними.

7. Високі витрати, пов'язані з оновленням або капітальним ремонтом об'єктів житлового будівництва.

8. Вартість об'єктів житлового будівництва може знизитися у випадку зниження рейтингів факторів місця розташування (погіршення екологічної ситуації, зміни в гіршу сторону транспортної розв'язки, погіршення рельєфу місцевості й ін.).

9. Вартість об'єктів житлового будівництва може знизитися у випадку погіршення інвестиційного клімату (політична ситуація в країні, економічні й соціальні умови й т.д.).

З метою підвищення ефективності використання інвестицій ними необхідно управляти, а саме: управляти всіма аспектами інвестиційної діяльності.

Сьогодні в Україні одна з першочергових задач – ефективне управління інвестиціями. В умовах переходу до ринку існує багато різноманітних організаційно-правових форм підприємств будівельної галузі, у яких виникають проблеми розробки інноваційних методів управління інвестиціями. Останні, з одного боку, погоджують інтереси всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу, а з іншого боку – досить легко прив'язуються до специфіки діяльності кожної окремої організації, що розглядається.

Підвищення інвестиційної привабливості можна досягти через проведення заходів, дій та політик на рівні країни або регіону, що зазначені в Законі України про стимулювання розвитку регіонів [2].

На практиці доведено, що високих позитивних результатів можна домогтися при розробці механізмів державного регулювання розвитку суміжних галузей, також механізмів стимулювання залучення інвестицій у галузі/країну /регіон, але при цьому необхідно врахувати інтереси всіх їхніх учасників, удосконалити систему страхування інвестиційних ризиків, підвищити державні гарантії та ін.

Висновки і перспективи подальших наукових досліджень

В статті розглянуто теоретичні основи формування поняття інвестиційної привабливості. Встановлено, що це поняття використовується по відношенню до рівня країн, регіонів, галузей, підприємств, об'єктів інвестування, фінансових інвестиційних інструментів та ін.

Визначено фактори та параметри інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва, виконано їх класифікацію за характером позитивного та негативного впливу на об'єкти житлового будівництва.

В подальших наукових розробках планується розробити економіко-математичну модель оцінки їх впливу на інвестиційну привабливість об'єктів житлового будівництва.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

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

2. Закон України про стимулювання розвитку регіонів [Текст] : Від 20 грудня 2005 р., № 3235-IV / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. – 2005. – № 51. – С. 2662, ст. 548.
3. Анін, В. І. Теоретико-методологічні основи функціонування будівельних організацій в конкурентному середовищі [Текст] : дис. ... докт. екон. наук / В. І. Анін. – К., 2004. – 399 с.
4. Беренс, В. Руководство по оценке эффективности инвестиций [Текст] / В. Беренс, П. Хавранек. – М.: ИНФРА-М, 1995. – 528 с.
5. Бирман, Г. Экономический анализ инвестиционных проектов [Текст] / Г. Бирман, С. Шмидт. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. – 631 с.
6. Бланк, И. А. Инвестиционный менеджмент [Текст] / И. А. Бланк. – К.: ИТЕМ ЛТД, 1995. – 304 с.
7. Божанова, В. Ю. Определение привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья [Текст] / В. Ю. Божанова // Комунальне господарство міст: Наук.-техн. зб. – Вип. 92. – Х., 2010. – С. 79-89.
8. Большой экономический словарь [Текст] / под ред. А. Н. Азрилияна. – 7-е изд., доп. – М.: Ин-т новой экономики, 2008. – 1472 с.
9. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости [Текст] / С. В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 336 с.
10. Зюмалина, А. Р. Инвестиционная привлекательность города: понятие, определения, способы оценки [Текст] / А. Р. Зюмалина // Молодой ученый. – № 8. – Т. 1. – М., 2011. – С. 133-137.
11. Назаренко, А. Инвестиционная привлекательность и стоимость недвижимости [Электрон. ресурс] / А. Назаренко // Commercial Real Estate. – 2006. – № 4 (сентябрь). – Режим доступа: <http://www.kansas.ua/go/ru/article--ResourceID--25463--category--estimation--page.html>
12. Третьяков, А. Г. Управление инвестиционной активностью в регионе [Текст] : автореф. дис. ... канд. екон. наук // А. Г. Третьяков. – М.: ГАГС, 2006. – С. 18.
13. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело Атд, 1995. – 480 с.

Надійшла до редколегії 18.01.2011.

Прийнята до друку 27.01.2011.