

ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОГРАМ У ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОМУ КОМПЛЕКСІ

Вступ. Проблеми забезпечення умов для розширеного відтворення житла та створення його ефективного ринку є найбільш актуальними. Вони активно досліджуються в розвинутих країнах, у Східній Європі та Росії. В Україні такі проблеми залишаються майже не розробленими. Це стримує трансформаційні зміни в економіці, реальну приватизацію житлового фонду, введення в торговий оборот землі, розвиток іпотечного кредитування, реконструкцію старих житлових забудов, запровадження нових інвестиційних та фінансово-кредитних механізмів розширеного відтворення житла. Першочерговим у забезпеченні стабільного розвитку є створення ефективного механізму взаємодії відтворення житла із загальним макроекономічним і соціальним розвитком.

Постановка задачі. Метою досліджень у напрямку оцінки інвестиційних програм має стати науково-методичне обґрунтування, розробка теоретичних положень, проведення науково-аналітичної оцінки розвитку житлового будівництва в Україні і за кордоном, забезпечення сталого розвитку житлового сектора економіки в процесі ринкових трансформацій та подальше практичне удосконалення механізму підвищення ефективності функціонування та надійності діяльності підприємств галузі в цілому. Що в свою чергу досягається за рахунок забезпечення раціонального використання інвестиційних ресурсів та стимулювання їх залучення у вигляді інвестиційних проектів різноманітних видів в умовах ризику.

Методологія. Методологічну основу роботи складають фундаментальні положення економічної теорії з розвитку соціально орієнтованої ринкової економіки, системний аналіз, наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених з питань економіки житлової сфери. Інформаційною базою дослідження є закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, матеріали Державного комітету статистики України, дані обстежень стану підприємств. У дослідженні використовувались наукові праці зарубіжних і вітчизняних авторів, монографії, статті у наукових збірниках.

Результати дослідження. Проблема будівництва житлових і офісних приміщень в Україні є актуальною, і потрібно з'ясувати величини впливу економічних важелів на обсяги введення житлових будинків та розробити рекомендації щодо їх використання в підготовці стратегії відтворення житла. Постає проблема трансформації житлового фонду і реформування житлового сектору економіки. За відсутності ефективного механізму господарювання житлове будівництво в Україні залишається однією з найгостріших соціально-економічних проблем. В Україні питома вага в ВВП будівництва становить близько 8%. Комплекс охоплює майже 10% усіх зайнятих в народному господарстві і тісно пов'язаний з іншими галузями. Насамперед, за його участю створюється значна частина основних (виробничих й невиробничих) фондів. З іншого боку, комплекс є споживачем продукції багатьох галузей. Будівництво використовує 10% продукції машинобудування, 20% прокату чорних металів, 40% лісоматеріалів, вироби хімічної промисловості (лаки, фарби, пластмаси) тощо.

Кожного року спостерігається тенденція зростання кількості приїжджого до м. Києва населення, що значно відображається на попиті на житло, який постійно зростає. За перший квартал 2007 р. приріст цін на нерухомість в місті Києві на вторинному ринку був меншим, ніж за аналогічний період попереднього року. Проте з урахуванням приросту попередніх років, коли в цілому зростання цін на житло слідувало тенденції притоку населення, в такому разі можна очікувати попит на житло в столиці на рівні, принаймні, такому ж, як і в попередньому, при зниженні темпу зростання цін в цілому (рис. 2).



Рис. 2. Міграційний фактор росту цін на житло

Порівняно з іншими столицями зарубіжних країн Київ має низький рівень комерційного нерухомого майна. Так, наприклад, у Москві кількість офісних забудов складає понад 1,4 млн. кв.м, а у Варшаві кількість забудов складає близько 2 млн. кв.м. Кількість офісних приміщень на одну людину у м. Києві майже вдвічі нижча ніж у Москві і складає 0,13 кв.м на одну людину. Порівнюючи м. Київ з містами країн Західної Європи, де показник кількості офісних приміщень коливається від 1 - 2 кв.м до 9 – 10 кв.м на душу населення, можна зробити висновок, що забезпеченість офісними приміщеннями в столиці у розрахунку на одну людину досить незначна (рис.1).

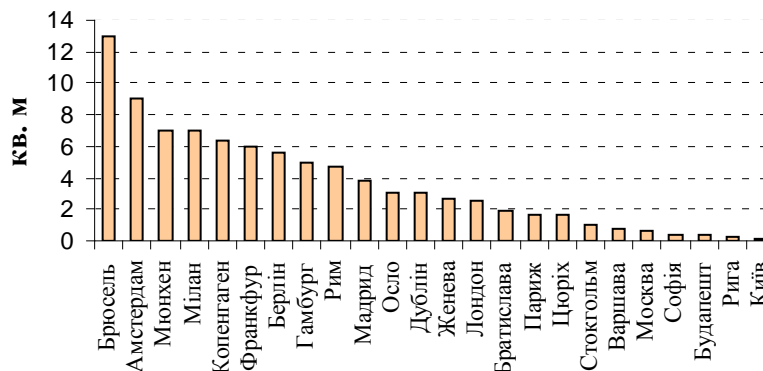


Рис. 1. Кількість офісних приміщень у розрахунку на одну людину
Розраховано за даними: ING Bank N.V. London Branch, United Kingdom. Financial Services Authority

Одним із основних чинників попиту на нерухомість є порівняно невисока забезпеченість населення житлом. Так, в середньому по Україні забезпеченість житловою площею складає 21 кв.м на одну людину. У Київській області на одного жителя в середньому припадає по 17,9 кв.м. У сільській місцевості показник забезпеченості житловою площею найбільший і складає 22 кв.м. Виходячи з поступової урбанізації населення і вимог до вищої якості житла, приріст житлової площі є закономірним. Середній вік працездатного населення в Україні є одним з найбільш низьких в країнах Європи, складаючи 34,9 років, що закономірно відображає високий рівень поточного попиту.

Завдяки стрімкому зростанню попиту на нерухомість за останні 2 роки, її роль у ВВП виросла більш ніж в 2 рази - з 4,3 в 2006 р. до 10,8 % за перший квартал 2007. Разом з тим цей показник залишається на рівні в декілька разів нижчим ніж в розвинутих країнах Європи, що з урахуваннями ступеню розширення сектору банківських послуг залишає перспективу подальшого росту і розвитку банківських послуг в Україні.

Ріст реальних доходів населення і щорічний приріст чисельності населення столиці значно відобразився на зростанні попиту на житло, а також вкладанні коштів у нерухомість. Така тенденція спостерігається під впливом таких факторів: по-перше, відсутність інвестиційних альтернатив для населення, по-друге, низька забезпеченість житлом, яка спостерігалась з середини 90-х років. Усі ці фактори вплинули на ріст попиту на житло, починаючи з 2000 року.

Для прискорення розвитку ринку житла потрібно ширше використовувати іпотечне кредитування, розвивати приватну форму власності, запроваджувати систему державного регулювання, створювати сприятливі умови для інвесторів та умови конкуренції у житловому будівництві, мінімізувати ризики вкладення коштів у нерухомість тощо. Особливу увагу потрібно приділити удосконаленню процесів приватизації, здійснення капітального ремонту існуючих житлових будинків, бюджетному фінансуванню цільових програм ремонту житлового фонду, спонсорській допомозі тощо.

Висновки. Ринок житла і його відтворення є закономірним явищем для розвинутої ринкової економіки, визначає характер економічної системи країни, виконує найбільш важливі функції регулювання економічного розвитку держави. Економічним механізмом впровадження нової житлової політики має бути забезпечення розширення платоспроможного попиту населення на житло як товар, а також зміна форм і методів фінансування житлового будівництва. Інвестиції у житлове будівництво є важливим економічним важелем у сфері будівництва житла, а опосередкована вартість 1 кв.м житла ще не відіграє великої ролі у процесі відтворення житла. Серед чинників подальшого попиту у сфері будівництва можна виділити: високу очікувану активність по видачі іпотечних кредитів фізичним особам; зростання процентних ставок, що може трохи сповільнити ріст цін на житло; подальша приватизація житла; ріст доходів населення; подальший щорічний приріст кількості приїжджого до столиці населення. Перспективи подальших розробок в цьому напрямку полягають у розробці наукових положень аналізу ризику учасників проектів та удосконалення методик оцінки.

Література

1. Бардиш Г.О. Проектне фінансування: Підручник. – Львів: ЛБІ НБУ, 2006. – 463 с.
2. Верба В.А., Загородніх О.А. Проектний аналіз. – К.: Т-во «Знання», 2000. - 322 с.
3. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом. – К.: Лібра, 2002. – 472 с.

4. Тянь Р.Б., Холод Б.І., Ткаченко В.А. Управління проектами: Підручник. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 224 с.
5. Шарп У., Александер Г., Бейли Дж. Инвестиции. Пер. с англ. – М.: Инфра. – М, 2006. - 1028 с.
 6. Державний комітет статистики України (Держкомстат України) //Інвестиції зовнішньоекономічної діяльності у 2006 році // Експрес - доповідь № 39 від 19.02.2007 р.
7. European Bank of Reconstruction and Development (EBRD) // Investment projects to Ukraine.
 8. World Bank Group // Guarantees – Project Finance and Guarantee Notes to Ukraine.