

УДК69.003:658

О.В. Федосова

РИНКОВІ ЗАСАДИ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

В Україні інвестиціям починає належати визначна роль в розвитку економіки країни, в тому числі в галузі будівництва, і зокрема в житловому будівництві. Саме вони дають змогу ввести нові технології, зменшивши витрати ресурсів та збільшивши якість і обсяги виробництва продукції й надання послуг населенню.

В кінці ХХ сторіччя зношення основних фондів виробничих галузей країни призвело до зниження ефективності виробництва продукції та надання послуг населенню. До 1998 року йшло швидке сповільнення росту ВВП. В 1998 році з'явилась слабка тенденція на економічне зростання: збільшились обсяги промислового виробництва, будівельно-монтажних робіт, транспортних перевезень, зменшилась інфляція. Але таке явище відбувалось лише в 1998 році. З 1999 року світова криза співпала з нестійким фінансовим становищем України, що негативно позначилось на розвитку економіки України: важкий фінансовий стан, недостатні обсяги приватизації та слабке правління державним майном, зниження попиту на продукцію через її високу вартість і низьку конкурентну здатність, брак інвестицій, недосконалість законодавчої бази, дефіцит бюджету, зменшення валютних резервів Національного банку України, обмеженість джерел фінансування бюджету. І в цих умовах значну роль у відновленні основних фондів підприємств і, в тому числі, будівельної галузі – а саме в житловому будівництві, почали набирати інвестиції.

На сучасному етапі розвиток інвестиційних процесів в Україні поки що має повільну динаміку, тому що в країні не створено достатньо доброзичливого клімату, який сприяв би притоку інвестицій. Інвестори не мають ще достатніх гарантій для вкладення своїх коштів у господарство України. Проте, у зв'язку з появою різних форм власності, при впровадженні ринкових відносин в інвесторів з'явилась вже змога обирати такі форми, за яких їм вигідно інвестувати основний капітал. Дані про вкладені інвестиції (в млн. грн.) за найбільш популярними формами власності, існуючими на перетині сторіч, подані в таблиці 1. Аналіз даних свідчить, що більшу долю інвестицій мав поки що колективний сектор, на другому місці – державний сектор, а комунальний та приватний сектор займали лише третє та четверте місця. Доля інвестицій в міжнародний сектор – найменша, тому що привабливість сектору поки ще дуже низька. Доля інвестицій в колективний сектор в період з 1996 по 2001 роки зросла з 40% до 50%, тому що привабливість сектору для інвесторів найбільша.

Таблиця 1

**Розподіл інвестицій за різними формами власності
в фактичних цінах, млн. грн. [2]**

Рік	Всього	За формами власності				
		Державна	Комунальна	Приватна	Колективна	Міжнародна
1996	12557	5859	825	931	4937	5
1997	12401	5038	666	1091	5602	4
1998	13958	5469	797	1117	6487	88
1999	17552	7837	1109	1249	7183	174
2000	23659	9300	1543	1505	11041	240
2001	32573	11870	2231	2001	16093	378

В колективному секторі в 2001 році кількість підприємств в промисловості складала 69,6%, з них 14,6% – акціонерні товариства. Вони виробляли 77,1% продукції, з них акціонерні товариства – 63%. Виробництво продукції і кількість підприємств в колективному секторі грали головну роль у загальному виробництві промислової продукції. Тому і надалі потрібно створювати умови для притоку інвестицій перш за все у підприємства з колективною (акціонерною) власністю.

На перетинанні сторіч сподівання на те, що ринкові умови поліпшать процеси залучення і використання інвестицій не здійснилися. Надання самостійності підприємствам та зниження дії регулятивних процесів з боку держави наблизили кризу виробництва та надання послуг, призвели до збільшення недовіри інвесторів і зменшення інвестицій. За 1991-1996 роки бюджетні інвестиції скоротилися у сім разів, а внутрішні – в чотири рази. Незахищеність інвесторів сприяла значному відтоку капіталів за кордон. Підприємства намагалися накопичувати необхідні інвестиційні ресурси і не мали бажання вкладати свої кошти у нове будівництво. Лібералізація валютного ринку в умовах інфляції також сприяла відтоку українських капіталів за кордон. Для поліпшення цього становища було видано ряд указів Президента України, зокрема, в будівництві – саме в сфері введення в експлуатацію житла для населення. Після впровадження указів Президента країни становище в Україні в сфері залучення інвестицій і розширення будівництва трохи зрушилось з місця на краще, проте не призвело до суттєвих змін. Внутрішні інвестиції склали лише 69%. Основні інвестиції з Державного бюджету в основний капітал зменшились. Капіталовкладення в житлове будівництво склали 14%, а у будівництво – 2%. Найбільше відставання в розвитку галузей відбулося саме у будівництві.

Значні позитивні зрушення виконання указів Президента України відбулися лише в грошово-кредитній політиці [3], що призвели до: відносної стабільності офіційного курсу гривні до іноземних валют; збільшення обсягів валютних ресурсів; призупинення емісії грошей; удосконалення структури

кредитної емісії; зростання кредитних вкладень в економіку країни; підвищення ліквідності банківської системи; стимулювання процесу залучення вкладів населення; підвищення кредитної активності комерційних банків; стимулювання інвестицій у діяльності банків; зупинення темпів зростання інфляції; зниження кредитних ставок банків. І хоча, банки намагаються здійснювати короткострокове кредитування, частка довгострокових кредитів зросла в 1999 році аж до 22 %. В 2001 році банки надавали вже кредити в будівельну галузь в розмірі 2 % від загальної величини кредитування. Проте банки ще неспроможні забезпечити кредитування в належній мірі; населення має ж низькі доходи і тому не може інвестувати розвиток економіки. Це призвело до зниження ролі кредитних коштів в регулюванні інвестиційних процесів, тому з'явилась велика необхідність залучення додаткових іноземних інвестицій від міжнародних організацій та банківських структур. Велика частина коштів з цих інвестицій – 1,6 млрд. дол. США, що надані Світовим банком для підтримання курсу економічних реформ, використана на структурну перебудову. З 1993 по 2000 роки здійснилась реалізація 12 інвестиційних проектів за рахунок 800 млн. дол. США, наданих Світовим банком. Для розвитку приватного сектора Європейський банк надав кредит на суму 121 млн. дол. США та 100 млн. євро. Кошти також були направлені на підготовку до приватизації „Укртелекому”.

Основні форми залучення подібних інвестицій – внески у формі рухомого і нерухомого майна: 60,5% (у прирості іноземних інвестицій за відповідний період) у 1995 році, 62,3% – у 1996 році, 49,8% – у 1997 році, 32,4% – у 1998 році, 28,8% – у 1999 році, 30% – у 2000 році. Найбільші прямі інвестиції, що здійснені в економіку України, наведені в таблиці 2.

Таблиця 2

Країни, які здійснили найбільші прямі інвестиції в економіку України [3]

Країни	За станом на 1 січня			
	1995 рік		2001 рік	
	Млн. дол. США	%	Млн. дол. США	%
США	96,6	20	635,8	16,4
Кіпр	28,5	5,9	372,6	9,6
Нідерланди	11,8	2,4	361,8	9,3
Росія	19,1	4,0	314,3	8,1
Англія	33,8	7,0	299,4	7,7
Німеччина	101,3	21,0	237,9	6,1
ВСЬОГО	483,5	100	3865,5	100

Іноземні інвестиції отримали 7794 підприємств України, з них припадають найбільш частіше на підприємства: м. Києва – 1309 млн. дол. США (3331 підприємство); Київської області – 340,8 млн. дол. США (173 підприємства); Донецької області – 305,3 млн. дол. США (301 підприємство);

Запорізької області – 220,9 млн. дол. США (145 підприємств); Полтавської області – 214,2 млн. дол. США (131 підприємство); Одеської області – 207,6 млн. дол. США (540 підприємств); Дніпропетровської області – 186 млн. дол. США (379 підприємств). Але ці всі кредити не стосуються житлового будівництва. Отже, на перетинанні сторіч на житлове будівництво взагалі іноземні інвестиції практично не залучались.

Основні причини такого становища полягають в тому, що інвестиції на Україні не достатньо захищені від сваволі чиновницького апарата, не мають відповідних гарантій нормального інвестування з поверненням вкладених коштів. Залучення інвестицій здійснювались в основному за державної підтримки гарантій інвесторам, тому інвестувались і продовжують інвестуватись переважно порівняно великі галузеві проекти. Їх реалізація впливає на суміжні галузі і опосередковано на житлове будівництво через потребу в забезпеченні житлом робітників – виконавців цих проектів. Вплив проектів торкається міжрегіональних потоків продукції; темпів розвитку галузей, регіонів; національної економіки в цілому, в тому числі відбивається на зміні банківських ставок, розміру кредитів і курсу валют. Істотно змінюється структура зайнятості населення, рівень життя різних груп населення, активізувався вплив на навколишнє середовище, тому що до таких великих проектів мали відношення соціально-економічні, економічні, оборонно-конверсійні та інші національні програми. На специфіку великих проектів також впливали і продовжують впливати різні форми власності: державна, комунальна, колективна і приватна. Для держави важливо отримати соціально-економічний ефект, тому на виконання проектів більше залучалися державна власність, бо учасники проекту з інших форм власності дбають більше лише про прибутки. В ринкових умовах реалізація великих проектів є більш приваблива на змішаних засадах: інвестори роблять свої вклади з надією отримати дивіденди в залежності від поставленої кожним з них особистої мети. В ланцюзі галузей господарства країни сучасне житлове будівництво віднесено до соціальної інфраструктури, яке як підгалузь будівництва поки що має найнижчий пріоритет (знаходиться на останньому місці) в розвитку в економіці країни. Отже, попит на житло в Україні, в значній мірі, залежить від соціальної політики та соціальних програм, що впроваджуються на державному рівні.

Підвищення успішності сучасного рівня життя населення включає такі фактори як збільшення валового внутрішнього продукту, доходів населення, забезпечення громадян товарами, послугами, житлом. Проте, на даному етапі розвитку економіки в Україні продовжує спостерігатись зменшення доходів значної частини громадян і збільшення розриву між заможними та пересічними верствами населення, що також призводить до підсилювання соціальної

напруженості в суспільстві. Великий податковий тягар для більшості населення є причиною зниження його життєвого рівня. Саме в ці роки до 30 % громадян України мали середньодушовий дохід нижчий за межу малозабезпеченості. А реформи продовжують впроваджуватись так, що збагачуються багаті, а бідні залишаються бідними. Цей негатив продовжує впливати на забезпечення житлом значної частини населення України за рахунок його платоспроможного попиту.

Для здійснення соціальних програм потрібні ресурси, кращі нормативні законодавчі акти, що відповідають інтересам всього населення країни, та влада, яка може забезпечити виконання прийнятих законів. Зрушення у цьому напрямку відбуваються дуже повільно. На сучасному етапі потрібно впроваджувати здійснення законодавчих актів, які б були направлені на подолання саме кризових явищ в економіці України: на посилення мотивації до праці, на забезпечення зайнятості та підвищення реальних доходів населення. Основним джерелом грошових доходів найманих працівників та основного матеріального достатку їх сімей в ринкових умовах стає заробітна плата. Продовжує спостерігатися розрив між темпами зростання заробітної плати та виробництвом господарчої продукції на користь заробітної плати. Така тенденція стала стійкою на підприємствах приватної власності порівняно з державною і колективною формами. Коефіцієнт диференціації між найнижчою і найвищою заробітною платою становить 2,5 рази. Спостерігається значне майнове розшарування. Зниження рівня життя широких верств населення проявляється у погіршенні структури та якості споживання, що супроводжується зростанням відмінностей спожитих окремими групами населення товарів та послуг. В кінці XX та на початку XXI сторіч продовжувала зменшуватися частка заробітної плати у внутрішньому валовому продукті і також у сукупних доходах населення: за роки незалежності України ВВП зменшився в 2,5 рази, продуктивність праці – в 1,5 рази, реальні грошові доходи зменшились в 4,4 рази, реальна заробітна плата стала меншою у чотири рази, розбіжність між індексами споживчих цін та реальних доходів зменшилася, відбулося скорочення частки оплати праці до 50%, інші надходження в грошових доходах становили 20%. Населення змінило пропорції використання своїх коштів: витрати населення на купівлю товарів, в тому числі харчових, становлять біля 62-72%. При такому становищі в економіці країн важливими чинниками, які забезпечують відповідні ринкові зміни, становляться: роздержавлення власності, ефективність приватизації, державні пріоритети розвитку галузей і територій, інвестиційна та податкова політика, зміна ринку праці, збільшення доходів населення, зменшення рівня безробіття.

На початку XXI сторіччя офіційно рівень безробіття склав 4,3%, з них третина – це молоді люди віком від 15 до 24 років. На обліку незайнятих

громадян було 2,3 млн. чоловік. Прогнозні дані про ситуацію на ринку праці на цей період свідчать про те, що безробіття буде зростати. Одночасно з цим реструктуризація, реорганізація та приватизація підприємств породжує вивільнення без працевлаштування великої кількості працюючих, ліквідацію частини робочих місць внаслідок вибуття основних фондів по причинах морального і фізичного старіння.

Отже, пріоритетним напрямком на цей час перехідного періоду ринкового розвитку України повинна продовжуватись виважена політика доходів населення, що спрямована на поступове підвищення рівня життя громадян, поліпшення його матеріального добробуту. Необхідно забезпечити державні соціальні гарантії населенню та починати відновлювати роль матеріальних доходів від трудової діяльності як основного джерела грошових накопичень громадян і важливого стимулу розвитку виробництва при підвищенні трудової активності працівника.

Державна політика щодо збільшення доходів громадян повинна спиратись на методологічні принципи реформування заробітної плати, розвиток соціального страхування, реформування пенсійного забезпечення та підвищення платоспроможності населення.

В соціальній сфері розробка та реалізація стратегії подолання бідності на основі піднесення економіки та зростання доходів основної частини населення з перерозподілом їх на користь найменш забезпечених є рубіжною на шляху економічного становлення країни. Тому політика держави щодо поліпшення соціальних умов життя населення на початку XXI сторіччя повинна визначити за головний напрямок розвитку життєвого рівня українців послідовні та виважені дії у сфері впорядкування оплати та доходів населення з відповідним рівнем соціального захисту. Саме це повинно слугувати покращенню умов життя в країні. Політику держави щодо сфери послуг слід спрямувати на формування інфраструктури споживчого ринку, за якої можливо забезпечити високий рівень побутового обслуговування та задоволення потреб населення. Слід продовжувати розбудовувати в Україні, враховуючи отриманий досвід кінця XX століття, якісно нову економічну політику, що має поєднати систему реформ економічного зростання з активною соціальною політикою. Тільки економіка являє собою основу успішного соціального розвитку. Тільки її розвиток на ринкових засадах забезпечить істотні зрушення в поліпшенні життєвого рівня населення і надасть змогу задовольнити його житловою площею за рахунок відповідного підвищення платоспроможного попиту.

Викладені концептуальні основи щодо соціально-економічних особливостей розвитку країни на перетинанні сторіч обумовлюють вибір і формування системи факторів, від яких залежить стратегічний розвиток

житлового будівництва як інтегруючої галузі економіки України. І саме тому розробка прогнозів введення в дію житлових будинків, як складова процесу розробки програми соціально-економічного розвитку України, є важливим елементом науково-методичного обґрунтування розрахунків з розвитку цієї галузі. Проте, особливості таких прогнозів полягають в тому, що терміни, числові характеристики аналізованих показників та прогнозованих факторів щодо відповідних обсягів мають ймовірний характер і обов'язково потребують внесення в прогнозні розрахунки послідовних коректувань. Тому вони є безперервні, для їх ефективною дієвості яких повинна існувати система відповідного моніторингу.

Література:

1. Таукач Г., Федосова Е., Киерз Я. Митгельштанфт Европи и шансы Украины. – Киев, Фенікс, 1997. – 220 с.
2. Статистичний щорічник: Україна в 2001 р. – К.: Техніка, 2002. – 313 с.
3. Україна за роки незалежності 1991-2001. – К.: Адміністрація президента України, 2002. – 260 с.
4. Федосова Е.В., Левит Л.Г. К вопросу прогнозирования объемов жилья в Украине. // Зб. Наук. праць у 2 книгах „Науково-технічні проблеми сучасного залізобетону”, вип. 59. кн.2. – К.: ДНДІБК, 2003. - С. 211-214.

Анотація

Показано, що житлове будівництво в Україні розвивається дуже повільно і це не дає можливості задовольнити платоспроможний попит населення на житлову площу. Потрібні інвестиції, які мають різні ефективність в державній, колективній, приватній та кооперативній власності. Необхідно змінювати соціально-економічні чинники розвитку галузі з метою підвищення життєвого рівня населення. Для підвищення ефективності і контролю розвитку галузі і країни в цілому, слід ввести в дію систему моніторингу по введенню в експлуатацію житлових будинків.

Аннотация

Показано, что жилищное строительство в Украине развивается еще медленными темпами. Неблагоприятный финансовый климат (большие риски, слабые гарантии, значительные банковские проценты за кредиты) недостаточное инвестирование, обеспечение ресурсами, низкая платежеспособность населения – таковы основные причины того, что современное жилищное строительство не в состоянии удовлетворить потребности населения в жилищной площади. Необходимо пересматривать и изменять социально-экономическую политику страны для развития отрасли с целью повышения жизненного уровня населения, создав соответствующую систему мониторинга.