

УДК 69.003:332.834

ВИЗНАЧЕННЯ РІВНЯ РИЗИКУ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ ПРИ ІНВЕСТИВАННІ В ЖИТЛО ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Божанова В.Ю., д.е.н.*ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»*

В статті виконано моделювання умов інвестиційної привабливості. Виконано моделювання умов інвестиційної привабливості для будівельних підприємств при вкладанні коштів в житло. Визначено рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні (на прикладі Дніпропетровської області).

Ключові слова: інвестиційна привабливість, житлове будівництво, ризик інвестицій

The modeling of the investment attractiveness conditions is executed in the article. The modeling of the investment attractiveness conditions of the building enterprises while investing money in accommodation is performed. The risk level of the investment according to the activity category of housing depending on the location in the region (on the example of Dnipropetrovsk region) is defined.

Key words: investment attractiveness, housing, risk of investment.

Актуальність проблеми. Інвестиційна діяльність в житловому будівництві завжди, в першу чергу, орієнтується на довготривалий період вкладень. Тому достатньо актуальною задачею, що виникає перед інвесторами, є досягнення максимальної ефективності від інвестицій. Будь-який інвестиційний проект, що реалізується протягом тривалого періоду в умовах невизначеності, завжди пов'язаний з ризиками. Само явище ризик виникає при невизначеності впливу факторів зовнішнього середовища та відсутності можливості здійснити адекватний достовірний прогноз економічних процесів. Ризик також виникає при наявності альтернативних варіантів вирішення проблеми інвесторами.

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. В регіональному масштабі це залежить від динаміки соціально-економічного розвитку регіонів, від вибору основних пріоритетів житлової

політики на найближчу перспективу, від необхідних фінансових і матеріальних ресурсів, що забезпечують розвиток як держави, так і окремих будівельних організацій.

Головна причина кризової ситуації, що призвела, на сьогодні до загостренню житлової проблеми – це глибокий інвестиційний спад, зниження частки бюджетного фінансування протягом більш 20 років, фінансово-економічна криза (що 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.

В свою чергу, природно, що будь-яка будівельна організація визначає такі критерії своєї діяльності, як прибутковість, рентабельність, фінансову стійкість, конкурентоспроможність на ринку та ін. Але така зовнішня політика на ринку України призвела до задоволенню попиту на житло серед забезпеченої верстви населення. При цьому ризик інвестицій в дороге житло був мінімальний. Але на ринку багато попиту на поліпшення своїх житлових умов серед населення зі значно нижчими інвестиційними можливостями, які мешкають в менш привабливих для інвестування регіонах: потреба на нове дешеве житло, потреба в реконструкції та капітальному ремонті існуючого житла і т.д. Тут також у будівельних організаціях виникає питання доцільності капіталовкладень, питання інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва. Але, у цьому випадку, питання ефективності інвестицій більш актуально, через низькі інвестиційні можливості населення, менші прибутки та більш високий рівень інвестиційного ризику. Але це також ринковий сегмент, на якому можна та необхідно задовольняти потреби населення, з одного боку. З іншого боку, будівельні організації сьогодні мають недостатньо замовлень на виконання своїх робіт. Тому виникає необхідність виконати моделювання умов інвестиційної привабливості та визначити рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні.

Аналіз останніх наукових досліджень. Закон України «Про інвестиційну діяльність» вступив в силу ще 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 та можливі відповідні інвестиційні ризики. Будівельні організації на власне розуміння вирішують такі задачі під впливом факторів ринкового середовища. Багато наукових закордонних та вітчизняних досліджень присвячено питанням досягнення інвестиційної привабливості і інвестиційному ризику, що виникають при цьому (основні з них: Бабкін Д.О., Дука А.П., Залунін В.Ф., Млодецький В.Р., Оліфіров О.В., Ордуэй Н., Покотілов А.А., Тарасевич Є.І., Тянь Р.Б., Федоренко В.Г., Фридман Д.) [8 - 14]. 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 ризику будівельної організації для вибору роботи на сегментах ринку. Крім того, не вирішене питання стабільного залучення коштів населення в житлове будівництво також через великий рівень інвестиційного ризику. Тому виникає необхідність визначити рівень інвестиційного ризику в різних житлових сегментах (зонах, районах), що мають потребу в будівельних послугах та розробити відповідні практичні рекомендації для будівельних організацій в залежності від видів їх діяльності.

Виходячи з цього, в даній науковій роботі поставлена наступна ціль.

Мета роботи – моделювання умов інвестиційної привабливості та визначити рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні.

Викладення основного матеріалу дослідження. В попередніх наукових працях автором було проаналізований вплив регіональних факторів місця розташування населеного пункту на вартість житла на прикладі Дніпропетровської області [5, 7]. Розроблений методичний підхід визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла, що дозволив визначити зони, привабливі для інвестування в будівництво житла з урахуванням місцеположення населеного пункту в регіоні. Спочатку було визначено регіональний коефіцієнт, що характеризує залежність вартості вторинного житла типових серій від місцезнаходження населених пунктів Дніпропетровської області (табл. 1) [7].

Таблиця 1. Визначення регіонального коефіцієнта, що характеризує залежність вартості вторинного житла типових серій від місцезонашування населених пунктів Дніпропетровської області [7]

Найменування населеного пункту	Чисельність населення, на 01.01.2011, тис. осіб	Коефіцієнт K_a	Коефіцієнт K_{bx}	Регіональний коефіцієнт $K_{M1} = K_a * K_{bx}$	Середньоринкова вартість СРВ вторинного житла типових серій на 01.01.2011 р., тис. грн/кв.м
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

На підставі цих результатів була побудована графічна модель впливу регіонального коефіцієнта на середньоринкову вартість житла в населених пунктах Дніпропетровської області (рис. 1) [7].

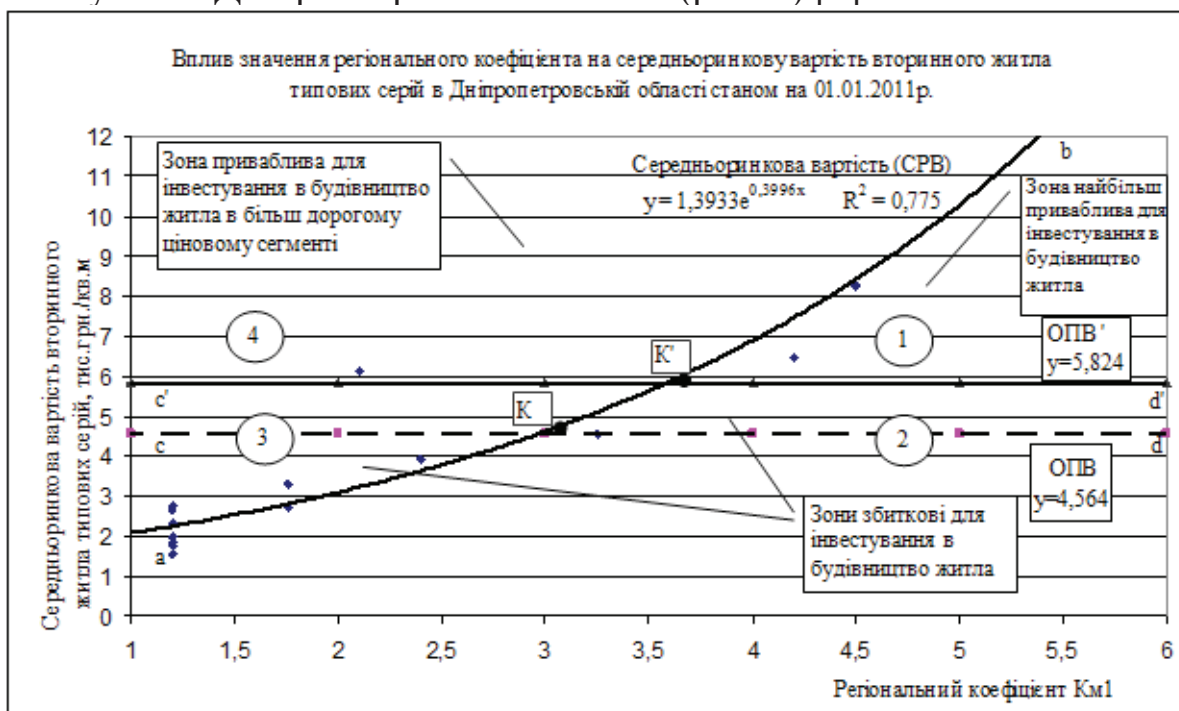


Рис. 1. Графічна модель впливу регіонального коефіцієнта на середньоринкову вартість житла в населених пунктах Дніпропетровської області станом на 01.01.2011р. [7]

В попередніх наукових роботах автором, на підставі ряду нормативних документів [2, 3], була отримана наступна математична модель для визначення значень регіонального коефіцієнту K_{m_1} (1) [5,7] :

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

де x - мінімальне значення регіонального коефіцієнта (K_{m_1}), при якому забезпечується прибуток від інвестицій; ОПВ - опосередкована вартість будівництва 1 кв.м житла [4]; D - середній розмір ставки по річних депозитних внесках у реальному секторі економіки в частках, що забезпечують мінімальний розмір прибутку інвесторів; Z - розмір резервного фонду в частках, які встановлює забудовник самостійно (дорівнює 0, або у межах 10% вартості проекту в рік), b , c - довільні константи, коефіцієнти рівняння, отримані в результаті апроксимації побудованої експонентної кривої.

Підставляючи значення в розроблену математичну модель в попередній науковій роботі, отримано відповідно: $K_{m_1}=2,96$ і $K_{m_1}'=3,58$.

Отримані зони були охарактеризовані з погляду інвестиційної привабливості. Даний похід довів привабливість і ефективність інвестування коштів у будівництво житла в населених пунктах з метою розвитку житлового будівництва в регіоні (області) і підвищення доступності житла для населення.

Але, недоліком цього методичного підходу було відсутність визначення оцінки рівня інвестиційного ризику, а також відсутність практичних рекомендацій щодо ефективної інвестиційної діяльності в житло в різних ринкових сегментах та видах будівельних робіт. Внаслідок цього – деяка обмеженість використання цього методичного підходу. Тому виконаємо його удосконалення.

Регіональний коефіцієнт – індикатор соціально-економічного розвитку окремого регіону (району, зони). Виконаємо моделювання умов інвестиційної привабливості та визначимо рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні (на прикладі Дніпропетровської області) (табл. 2).

Таблиця 2. Моделювання умов інвестиційної привабливості та визначення рівня ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні (на прикладі Дніпропетровської області)

Найменування населеного пункту	Номер зони	Зачення параметра PB_0 типового житла	Характеристика зони	Умови інвестиційної привабливості для будівництва житла	Рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві				
					Для будівництва нового житла		Для капітального ремонту житла		Для реконструкції житла
					дорогого	доступного за ціною	індивідуального	типового	
м. Дніпропетровськ, Дніпропетровський р-н	1		Зона найбільш приваблива для інвестицій в будівництво житла; швидке повернення залучених коштів	$\begin{cases} y \leq sx + b \\ y \geq ОПВ' \end{cases}$	Низький	Низький	Низький	Низький	Низький
м. Жовті Води, м. Кривий Ріг, м. Марганець, м. Орджонікідзе, м. Павлоград, м. Першотравенськ, м. Вільногірськ	2	$PB_n < CPB$	Зона збиткова для інвестицій в будівництво житла; попит задовольняється за рахунок старого житла типових серій, що мається на ринку і інвестицій в індивідуальне житлове будівництво	$\begin{cases} y \leq sx + b \\ y \geq ОПВ' \end{cases}$	Високий	Високий	Середній	Середній	Низький

Продовження таблиці 2

Найменування населеного пункту	Номер зони	Зачення параметра PB_0 типового житла	Характеристика зони	Умови інвестиційної привабливості для будівництва житла	Рівень ризику для інвестицій				
					Для будівництва нового житла		Для капітального ремонту житла		Для реконструкції житла
					дорогого	доступного за ціною	індивідуального	типового	
м.Дніпро-дзержинськ, м.Тернівка, м.Нікополь, м.Синельніково	3	$PB_n > CPB$	Зона збиткова для інвестицій в будівництво житла; низький рівень попиту на житло, який задовольняється за рахунок старого житла типових серій, що мається на ринку і інвестицій в індивідуальне житлове будівництво	$\begin{cases} y \geq cx + b \\ y \leq OPB' \end{cases}$	Високий	Високий	Середній	Середній	Середній
м.Ново-московськ	4		Зона приваблива для інвестицій, але в більш дорогому ціновому сегменті, ніж той, що аналізується	$\begin{cases} y \geq cx + b \\ y \geq OPB' \end{cases}$	Низький	Середній	Низький	Середній	Середній

Отже, в таблиці 2 виконано моделювання умов інвестиційної привабливості та визначено рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні (на прикладі Дніпропетровської області). Виконана експертна оцінка рівня ризику інвестицій в залежності від того, який вид діяльності обирає будівельна організація та від містоположення населеного пункту в регіоні. Будь-яка будівельна організація, вкладаючи кошти в житлове будівництво, може скоритатись отриманими в таблиці результатами, тобто удосконаленим методичним інструментарієм, при прийнятті управлінського рішення відносно вибору ринкового сегменту.

Висновки. Таким чином, в статті виконано моделювання умов інвестиційної привабливості та визначено рівень ризику для інвестицій за видами діяльності в житловому будівництві в залежності від містоположення в регіоні (на прикладі Дніпропетровської області).

Удосконалений методичний інструментарій оцінки інвестиційної привабливості ринку об'єктів житлової нерухомості, який дозволяє оцінити рівень ризику інвестицій для будівельних організацій в залежності від виду їх діяльності та містоположення об'єкту інвестування в регіоні. В подальших наукових розробках автором планується виконати економіко-математичне моделювання та розрахунок ймовірнісних розмірів ризиків для розглянутих сегментів ринку житлового будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України про інвестиційну діяльність: Від 18 вересня 1991р., №1560-ХІІ / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. – 1991. - № 47. - стор. 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: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95-%EF>.
4. Украина. Министерство регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Прогнозные среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья по регионам Украины на 2011 год: Приказ Министерства регионального развития и строительства Украины от 13 октября 2010 г. № 401 // «Ценообразование в строительстве» - Сборник официальных документов и разъяснений. – 2010. - №11. – С. 125-126.
 5. Божанова В.Ю. Определение привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья / В.Ю. Божанова // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. – Вип. 92. – Харків, 2010. – С. 79 - 89.
 6. Божанова В.Ю. Организационно–экономический механизм повышения доступности жилья для населения / В.Ю. Божанова // Днепропетровск. – Наука и образование, 2007. – 392 с.
 7. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова // - Київ: ДКС Центр, 2011. - 274 с.
 8. Дука А.П. Теорія та практика інвестиційної діяльності. Інвестування: Навч. посіб / А.П. Дука // 2-е вид. - К.: Каравела, 2008. – 432с.
 9. Залунин В.Ф. Стратегия и тактика строительной фирмы в условиях рынка / В.Ф. Залунин // Днепропетровск: Придніпровський науковий вісник, 1998.- 240с.
 10. Олифинов А.В. Управление собственным риском предприятия [Текст]: монография / А.В. Олифинов, Д.А. Бабкин // Донецк: [ДонНУЭТ], 2008. – 160 с.
 11. Покотілов А.А. Фактори і параметри інвестиційної привабливості об'єктів житлового будівництва / А.А. Покотілов // Вісник Дніпропетровського національного університету залізничного транспорту ім. акад. В. Лазаряна. – Вип. 38. – Д.: Вид-во Дніпропетр. нац. ун-ту заліз. трансп. ім. акад. В. Лазаряна, 2011. – С. 34 – 38.
 12. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость: С.-Петербург: С.-Петербургский государственный технический университет, 1996.-235 с.
 13. Федоренко В.Г. Інвестування національної економіки / В.Г.Федоренко // Київ: «Алерта», 2011. – 295с.
 14. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуэй. - М.: «Дело Атд», 1995.- 480с.