УДК 332.834:330.31

Н.І.Верхоглядова, д.е.н.,
Д.Л.Левчинський, к.т.н.,
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури,
м. Дніпропетровськ

ВИЗНАЧЕННЯ ВПЛИВОВИХ ФАКТОРІВ НА ІНВЕСТУВАННЯ У ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

У статті проведено відбір найважливіших інвестиційно-значущих характеристик, що забезпечують достатньо повне охоплення основних складових елементів загальної інвестиційної привабливості відтворення житлового фонду та охарактеризовано принципи формування системи показників для оцінки інвестиційної привабливості відтворення житла за регіонами України.

В статье проведен отбор важнейших инвестиционно-значимых характеристик, которые обеспечивают достаточно полное освоение основных составных элементов общей инвестиционной привлекательности воспроизводства жилищного фонда и охарактеризованы принципы формирования системы показателей для оценки инвестиционной привлекательности воспроизводства жилья по регионам Украины.

The selection of major investment-meaningful descriptions which provide the complete enough mastering of basic component elements of general investment attractiveness of reproduction of housing fund and principles of forming of the system of indexes are described for the estimation of investment attractiveness of reproduction of habitation on the regions of Ukraine are conducted in this article.

Ключові слова: інвестиційний процес, відтворення житлового фонду, інвестиційна активність, інвестиційна привабливість.

Економічна самостійність регіону виражає ступінь забезпеченості його економічними (в першу чергу інвестиційними) ресурсами для самостійного, зацікавленого і відповідального вирішення соціально-економічних питань відтворення житлового фонду, які входять в компетенцію регіонального рівня господарювання [1, с.34].

Ефективність управління інвестиційними процесами може бути оцінена тільки при використанні сукупності показників, що характеризують з одного боку зміну параметрів інвестиційній привабливості, з іншої – зміна параметрів інвестиційній активності, тобто зміна притоки інвестицій в сферу відтворення житла.

Проблемі формування механізму інвестування жилого будівництва в останній час приділялася значна увага як в теоретичному, так і в методичному аспектах. Істотний внесок в цій області внесли праці вітчизняних і зарубіжних вчених: В.Агапкіна, А.Асаула, В.Бузирева, Н.Васильєва, А.Горбунова, Я.Рекитара, Є.Смирнова, С.Хачатряна, Г.Циліної, Н.Ордуей та ін.

Визначення ролі ефективності управління інвестиційними процесами та виділення основних факторів, що впливають на інвестиційну ситуацію в Україні взагалі є метою даної статті.

Для нас принципово важливим представляється те, що регіон, будучи цілісним соціально-економічним утворенням з особливими формами прояву стадій відтворення, в той же час є частиною єдиної соціально-економічної системи держави. Розвиток житлового фонду регіону визначається, з одного боку, його власним економічним потенціалом, а з іншого боку – виробничими і інвестиційними ресурсами, що виділяються для цього регіону державою. Чим

менше розвинений власний регіональний економічний потенціал, тим більша залежність від зовнішніх інвестиційних ресурсів.

Інвестиційний клімат визначається взаємодією двох його складових частин – інвестиційної привабливості регіону і інвестиційної активності в регіоні. На нашу думку, регіональна інвестиційна активність – динаміка розвитку і ступінь інтенсивності інвестиційного процесу на мезорівні, що характеризуються об'ємом і темпами залучення інвестицій в основний капітал регіону [8, с.124].

Інвестиційна активність у сфері відтворення житлового фонду характеризується групою показників, які дозволяють виявити і спрогнозувати об'єми інвестицій у відтворення житлового фонду, характеризувати джерела інвестицій і напряму їх вкладень.

Позитивна динаміка показників інвестиційної активності не дозволяє зробити висновок про ефективне функціонування системи управління інвестиційними процесами. Зростання інвестиційної активності, обумовлене проведенням організаційних, технічних, нормативно-правових і економічних заходів, повинне неодмінно породжувати зміну параметрів інвестиційного клімату сфери відтворення житлового фонду.

Регіональна інвестиційна привабливість складається з трьох компонентів: інвестиційного потенціалу регіону, рівня регіональних інвестиційних ризиків і інвестиційного законодавства мезорівня [7, с.132].

Оскільки приватних показників економічного і соціального розвитку багато і вони мають різну розмірність (одиниці вимірювання), побудова інтегральних показників потребує перехід до якихось одноманітних характеристик.

Першим етапом пропонованої методики є відбір найважливіших інвестиційно-значущих характеристик, що забезпечують достатньо повне охоплення основних складових елементів загальної інвестиційної привабливості відтворення житлового фонду. Другий етап включає знаходження інтегрального показника, що дає комплексну оцінку інвестиційному процесу відтворення житла для порівняльного аналізу інвестиційної привабливості відтворення житла за регіонами [6, с.147].

Інвестиційна привабливість відтворення житла регіону характеризується надмірною складністю та багатогранністю і потребує дослідження великої кількості показників, кожен з яких одночасно має самостійне значення і є складовою узагальненої властивості. Для його ефективної реалізації сучасна теорія і практика статистичного аналізу оцінки стану економічних систем приділяють значну увагу розробці методологічних і методичних засад побудови та використання формалізованих методів згортання значної кількості аналітичних характеристик з метою переходу до порівняно невеликої кількості узагальнюючих (інтегральних) показників [5, с.204].

Нами було визначено, що головним недоліком більшості з існуючих методик оцінки інвестиційної привабливості є використання показників, по яких відсутня необхідна інформаційна база. Так, інформація, отримана в одних

регіонах, часто відсутня в інших, а це, в свою чергу, стає перешкодою для їх вільного порівняння. Актуальним завданням стає також розробка універсальної методики розрахунку інвестиційної привабливості відтворення житлового фонду регіонів [3, с.10].

Наступним кроком є надання визначення "системи статистичних показників". Система статистичних показників є сукупністю взаємопов'язаних даних, за допомогою яких можна всебічно охарактеризувати складні соціально-економічні явища, процеси і складні характеристики, зокрема інвестиційну привабливість. При її формуванні для статистичного аналізу інвестиційної привабливості ми керувались такими принципами (табл. 1):

Таблиця 1

Принципи формування системи показників
для оцінки інвестиційної привабливості відтворення житла за регіонами

Принцип	Характеристика
Об'єктивність та адекватність	Використання достовірної перевіреної інформації про інвестиції та житловий фонд
Цілеспрямованість	Структура показників має бути сформована для вирішення визначеної мети – державного регулювання інвестиційного процесу відтворення житлового фонду за регіонами
Наукова обґрунтованість	Відбір показників до системи необхідно здійснювати з врахуванням впливу різновекторних чинників
Системність та комплексність	Вивчення та оцінка інвестиційної привабливості відтворення житлового фонду здійснюється поступово від інвестиційного процесу до процесу відтворення житла, системно характеризуючи всі етапи дослідження

Показники, що формують систему, взаємопов'язані і застосовуються для характеристики рівня інвестиційної привабливості, надаючи можливість відстежувати динаміку її змін, проаналізувати ефективність використання інвестиційних ресурсів, а також є характеристикою результатів господарської діяльності.

Основними проблемними питаннями при розробці методики оцінки інвестиційної привабливості відтворення житлового фонду регіонів є визначення переліку змістовних і відносно незалежних статистичних показників та вибір методу побудови інтегрального показника.

Інвестиційна привабливість в силу своєї багатоплановості вимагає одночасного врахування впливу багатьох чинників, тобто потребує багатовимірного комплексного підходу, однак не завжди доцільно збільшувати кількість факторів, особливо якщо немає необхідної бази для проведення аналізу, так як існує закономірність, згідно якої зі зростанням кількості факторів зростають і ускладнення, які перешкоджають дослідженню [4, с.96].

Тому при виборі показників, по-перше, слід подбати про те, щоб використана інформація забезпечувала оцінку інвестиційної привабливості відтворення житлового фонду, була об'єктивною і нагромаджувалась протягом тривалого часу [2, с.58]. По-друге, показники не повинні дублювати один одного або бути сильно корельованими. Вони повинні бути порівняними з точки зору критеріїв, що використовуються у визначений час.

Детально вивчивши, критично проаналізувавши та систематизувавши існуючі статистичні показники, що характеризують інвестиційну привабливість відтворення житлового фонду регіонів, ми їх згрупували за запропонованими нами укрупненими блоками: рівень загальноекономічного розвитку регіону; рівень розвитку будівельної інфраструктури регіону; демографічна характеристика регіону; рівень розвитку ринкових відносин та інвестиційної інфраструктури регіону; рівень ризиків.

Кожний синтетичний показник складається з аналітичних показників. Рівень загальноекономічного розвитку регіону дозволяє оцінити потенційну потребу в інвестиційних ресурсах, можливість формування інвестиційних ресурсів за рахунок власних джерел. Цей рівень визначається за допомогою таких показників: валовий регіональний продукт; обсяг виробництва на душу населення; середній рівень заробітної плати в регіоні; обсяг та динаміка капітальних вкладень в регіоні в розрахунку на одного мешканця; кількість будівельних компаній та фірм всіх форм власності в регіоні.

Для оцінки рівню розвитку будівельної інфраструктури використовуються наступні показники: кількість будівельних компаній; обсяг місцевого виробництва основних видів будівельних матеріалів; виробництво будівельних матеріалів на душу населення.

Демографічна характеристика регіону вказує на потенційний обсяг попиту населення на житло та послуги по відтворенню житлового фонду, а також рівень кваліфікації робочої сили. До цієї характеристики надходять наступні показники: питома вага населення регіону в загальній кількості мешканців держави; співвідношення міського та сільського населення в регіоні; питома вага населення, що є зайнятим в економічній діяльності.

Рівень розвитку ринкових відносин та інвестиційної інфраструктури регіону залежить від цілеспрямованої політики місцевих органів влади та оцінюється за допомогою наступників показників: кількість банківських установ в регіоні; кількість страхових компаній в регіоні; кількість бірж в регіоні.

На відміну від існуючої системи показників загальної інвестиційної привабливості регіонів, запропонована нами система включає характеристики щодо інвестування у відтворення житлового фонду. Проте, використовуючи навіть таку комплексну систему показників для характеристики інвестиційної привабливості регіонів, все ж таки не можна дати їй однозначну оцінку. Це пояснюється тим, що показники можуть набувати позитивних чи негативних значень, що і буде свідчити про високий або низький рівень розвитку інвестиційного процесу відтворення житлового фонду цих територій. Таким чином, доцільність комплексного оцінювання зумовлюється необхідністю обґрунтування прийняття однозначних рішень щодо державного регулювання інвестиційних процесів відтворення житлового фонду регіонів. Класичним завданням такого типу є обґрунтування розподілу коштів держави між регіонами.

Традиційні інструменти регулювання інвестиційних процесів, що сформувалися у попередній період розвитку України, не відповідають ринковим умовам господарювання та не дозволяють вирішити проблему якісно нових взаємовідносин між регіонами держави та всередині регіону. На нашу думку, необхідно застосовувати такі інструменти активізації інвестиційних процесів відтворення житлового фонду, які б сприяли оновленню житлового фонду кожного регіону, усували прояви асиметрії у рівнях відтворення та інвестиційного забезпечення цих процесів в регіонах України. Виважений вибір інструментів державного регулювання може забезпечити розвиток інвестиційних процесів відтворення житла в регіонах, вийти із важкого економічного становища стосовно стану житлового фонду та забезпечення якісним житлом населення.

Список використаних джерел:

1. Бичков О. Економічні механізми та фактори відтворення житла Україні / О.П.Бичков. – К.: Либра, 2005. – 175 с.
2. Дєгтяр А.О. Організаційне забезпечення інноваційно-інвестиційного відтворення на регіональному рівні / А.О.Дєгтяр, Т.О.Самофалова // Держава та регіони. – 2007. – №1. – С.52–62.
3. Костецкий Н.Ф. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда / Н.Ф. Костецкий // Экономика строительства. – 2004. – №12. – С.7-18.
4. Корецький М.Х. Роль місцевих бюджетів у системі фінансового забезпечення місцевого самоврядування / М.Х.Корецький // Держава та регіони. – 2007. – №3. – С.90–100.
5. Краснянский Л.Н. Повышение инвестиционной активности в городском строительстве (состояние, проблемы, пути решения) / Л.Н.Краснянский. – М.: ЗАО Издательство «Экономика», 2001. – 311 с.
6. Меняйлова Н.И. Экономика строительства на современном этапе: Учебное пособие / Н.И.Меняйлова. – Белгород: Изд- во БелГТАСМ, 2001. -153 с.
7. Пересада А.А. Основы инвестиционной деятельности / А.А.Пересада. – К.: Либра, 1994. – 180 с.
8. Чистякова Н.М. Державне регулювання інвестиційного процесу в Україні / Н.М. Чистякова // Фінанси України. – 2001. – №3. – С.116-125.

УДК 338.24

М.І.Дикан, Т.М.Рубенок, В.Я.Міщенко, д.е.н.,
Чернівецький факультет НТУ ХПІ,
м. Чернівці

ПРОГНОЗУВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ З УРАХУВАННЯМ ФАКТОРІВ, ЩО ПОСЛАБЛЮЮТЬ НЕГАТИВНИЙ ВПЛИВ

У статті розглянуто прогнозування ефективності інвестиційних проектів з урахуванням факторів, що послаблюють негативний вплив. Наведено модифікацію показника чистої приведеної вартості з урахуванням впливу ризиків.

В статье рассмотрены прогнозирования эффективности инвестиционных проектов с учетом факторов, ослабевающих негативное влияние. Приведены модификацию показателя чистой приведенной стоимости с учетом влияния рисков.

The article deals with forecasting performance of investment projects, taking into account factors laxatives negative impact. An modification of net present value, taking into account the impact of risks.

Ключові слова: чиста приведена вартість, некомпенсовані втрати, фактори послаблюючі зовнішній негативний вплив.

Становлення ринкових відносин зумовило значні структурні зрушення в економіці країни в контексті співвідношення між сферою виробництва та