

УДК 69.003

Понуровський О.І.

*аспірант кафедри економіки будівництва
Харківського національного університету міського господарства
імені О.М. Бекетова*

ПІДВИЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ ШЛЯХОМ ВИЗНАЧЕННЯ ОПТИМАЛЬНИХ ДЖЕРЕЛ ФІНАНСУВАННЯ

INCREASING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF UKRAINE CONSTRUCTION INDUSTRY BY IDENTIFYING THE OPTIMAL SOURCES OF FINANCING

АНОТАЦІЯ

В статті визначено основні причини та наслідки спаду інвестиційної привабливості будівельного ринку, розглянуто основні нормативно-правові та економічні аспекти функціонування механізму фінансування процесів інвестування будівельного сектору економіки України. Визначено основні джерела та форми здійснення інвестиційної діяльності учасниками будівельного ринку. На основі аналізу запропоновано оптимальні шляхи та механізми залучення інвестиційного капіталу.

Ключові слова: інвестиційна привабливість, криза, інвестиції, нормативно-правова база, ефективність роботи, джерела фінансування.

АННОТАЦИЯ

В статье определены основные причины и последствия спада инвестиционной привлекательности строительного рынка, рассмотрены основные нормативно-правовые и экономические аспекты функционирования механизма финансирования процессов инвестирования строительного сектора экономики Украины. Определены основные источники и формы осуществления инвестиционной деятельности участниками строительного рынка. На основе анализа предложены оптимальные пути и механизмы привлечения инвестиционного капитала.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, кризис, инвестиции, нормативно-правовая база, эффективность работы, источники финансирования.

ANNOTATION

The paper identifies the main causes and consequences of the recession of investment attractiveness of the construction market, the basic normative – legal and economic aspects of the financial mechanism of investment process of the construction sector of Ukraine's economy. The main sources and forms of investment activity participants in the construction market. Based on the analysis suggested the best ways and mechanisms to attract investment capital.

Keywords: investment attractiveness, crisis, investment, legal framework, operational efficiency, financial sources.

Постановка проблеми. Визначальною рисою будівельної галузі є значна залежність від зовнішніх фінансових ресурсів, без яких процес будівництва майже неможливий. До основних джерел фінансування можна віднести кредити, державні будівельні програми та інвестиційний капітал.

Основним ресурсом, що забезпечує діяльність будівельних підприємств, виступає інвестиційний капітал, який є однією з найбільш ефективних та доцільних форм фінансування будівельної діяльності, що на відміну від державних будівельних програм або кредитів в

повній мірі відповідає сучасним ринковим відносинам та свідчить про рівень інвестиційної привабливості держави.

Без належного безперервного фінансового забезпечення виникають проблеми в роботі будівельної організації, що тягне за собою низку ризиків, пов'язаних з можливим збільшенням витрат через зміну зовнішніх чинників, таких як зміна ціни на матеріали, відсоткової ставки та ін., що в кінцевому підсумку може призвести до значного відставання від строків закінчення роботи або до замороження проекту.

Сьогодні інвестиційна привабливість будівельної галузі України знаходиться в стані ризику, адже спостерігається значний відтік капіталу, це перш за все обумовлено нестійкою зовнішньополітичною та економічною ситуацією, тому аналіз причин спаду інвестиційних надходжень в будівельний сектор економіки має пріоритетне значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням інвестиційної привабливості, її аналізом та оцінкою займалися як вітчизняні науковці, так і закордонні, це зокрема, Бланк І.А., Фрідман Д., Назаренко А., Павлова Н.Л., Беренс В., Холт Р., Пересада А.А., Валітурова Л.С. і Казакова О.Б., В.В. Бочаров, Киселева Н.В., Боровикова Т.В., Захарова Г.В. [1, с. 432].

Дослідженням теоретичних та прикладних проблем регулювання ризиків інвестування житлового будівництва здійснювали також іноземні та українські науковці: Реверчук Н.Й., Скоморович І.Г., Верчено П.І., Останкова Л.А.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проблеми визначення основних причин зменшення інвестиційної привабливості будівництва та визначення основних економічно доцільних та оптимальних джерел фінансування залишаються недостатньо вивченими.

Мета статті полягає в аналізі основних передумов спаду інвестиційної привабливості будівельної галузі України та пошуку основних нормативно-правових та економічних шляхів виходу підприємств галузі з кризового стану

шляхом визначення основних джерел фінансування будівельних проектів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Інвестиційний клімат будівельної галузі України, незважаючи на значний за останні роки спад, має значний потенціал, адже будівництво нових виробничих та житлових будівель на місці старих об'єктів або на новому місці виглядає найбільш привабливим в Україні, особливо для іноземного інвестора. Різні дані за останні роки свідчать про те, що близько 50% будівельних конструкцій є новобудови, близько 30% – реконструкція і 20% – збільшення; частина нових будівель перевищує 60% серед інженерних об'єктів, в обох випадках є тенденції до зростання. Як показує досвід західних країн, таких як Польща, Угорщина, Чехія, Словаччина, серйозні інвестиційні компанії воліють, щоб почати бізнес з нуля, йдучи навіть незважаючи на те, що це може вийти дорожче. Для України характерним є велика кількість старого фонду виробничої та невиробничої нерухомості, що в даний час значно відрізняється від аналогічного фонду в новостворених членів ЄС в момент початку інвестиційного буму в цих державах. По-перше, в Україні велика частина існуючих виробничих будівель є морально застарілими і фізично старими, особливо які вже були порожні не перше десятиліття або побудовані більше 30 років тому. У порівнюваних країнах більша частина виробничих потужностей були побудовані в 1980-х роках, крім того, протягом усіх цих років рівень їх обслуговування був набагато вищим.

Основними перепонами на шляху зростання темпів росту показників роботи будівельних підприємств перш за все виступають відсутність прозорості та ефективності роботи будівельної системи в цілому, що значно гальмує розвиток будівельного сектору.

До основних причин спаду інвестиційної привабливості можна віднести:

- 1) адаптація вітчизняного будівельного законодавства до законодавства ЄС відбувається повільними темпами;
- 2) власне будівельне законодавство України має низку недоліків пов'язаних як з процесом дозвільно-погоджувальних процедур, так і з процесом контролю;
- 3) неефективність системи мінімізації ризиків та механізму захисту інтересів інвесторів;
- 4) відсутність кредитних програм (іпотека) або їх висока вартість;
- 5) значні валютні коливання;
- 6) високий рівень збитковості підприємств;
- 7) нестійку зовнішньоекономічну та політичну ситуацію в країні;
- 8) значна недовіра потенційних інвесторів викликана негативними чинниками, такими як бюрократія, відсутність механізму захисту та прозорості;
- 9) зменшення платоспроможного попиту.

Визначені чинники негативно впливають на інвестиційну привабливість галузі, адже з неефективним управлінням та контролем, що супроводжується ростом цін на матеріали та послуги, не збільшується купівельна спроможність потенційних інвесторів, що на даному етапі є чи не найважливішою проблемою.

Для більш повного розуміння ситуації на будівельному ринку необхідно проаналізувати стан галузі, який показує, що будівельні підприємства України в січні-березні 2015 р. скоротили обсяги робіт порівняно з аналогічним періодом минулого року на 31,3% – до 8339 млн. грн.

За даними Держкомстату, обсяг робіт з будівництва будівель зменшився на 22%. При цьому обсяг робіт з будівництва житлових будинків збільшився на 8,9%, а з будівництва нежитлових будівель – скоротився на 44,6%. Обсяг робіт з будівництва інженерних споруд знизився на 40,2%. Держкомстат зазначає, що роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переозброєння у січні-березні склали 86,4% від загального обсягу, роботи з капітального ремонту – 6,3%, а з поточного ремонту – 7,3%.

Окрім того, в будівництво інвестовано 7 млрд. 291 млн. грн., в операції з нерухомим майном – 1 млрд. 823 млн. грн.

На рис. 1 проілюстровано обсяги капітальних надходжень за 2012–2014 рр.

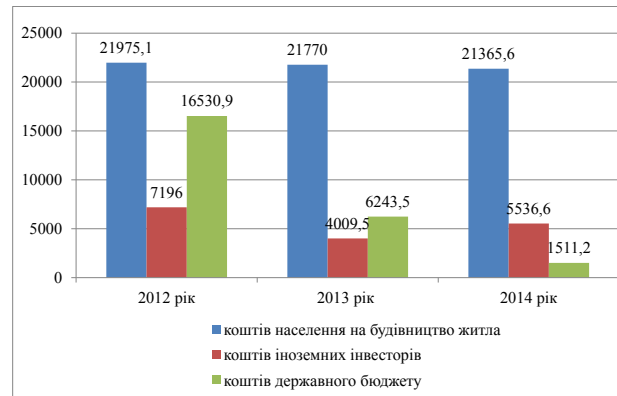


Рис. 1. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування за 2012–2014 рр. [2, с. 1]

За останні кілька років в Україні відбувається падіння темпів будівництва в нежитловій (комерційній) галузі, а з 2015 р. знизилася темп і для житлової нерухомості. Основні причини – девальвація гривні і зниження купівельної спроможності, хоча вартість у валюті знизилася, але в гривні ціна значно зросла. Загалом зниження склало близько 30% в 20 областях України. Найбільше перестали будувати інженерні споруди та нежитлові приміщення.

З метою порівняння, згідно з європейськими статистичними даними, загальний економічний спад в країнах Європи зупинився в 2014 р. У період 2015–2017 рр. загальне економічне

зростання очікується в усіх країнах Європи. За прогнозами 79-ї конференції Євробудівництва, рівень будівельної діяльності в 2015 р. складе близько 1,360 млрд. євро. Темпи зростання загального обсягу виробництва очікується на рівні 1,9% і, за прогнозами, стабілізується на 2,5% протягом наступних двох років. Зростання будівництва буде вище, ніж загальне економічне зростання в 2017 р., хоча обсяги будівництва будуть ще значно нижче докризового рівня (-14% по відношенню до 2007 р.).

Накопичення зростання нового будівництва прогнозується близько 10% в 2015–2017 рр. в реальному вираженні (0,9 в. п. вище у порівнянні з попередніми прогнозами).

У 2015–2017 рр. у всіх трьох основних сегментах будівельної галузі прогнозується прогрес. Як очікується, найбільше зростання – близько 3,1% – в цивільному будівництві, в тому числі темпів зростання двозначними в країнах Центрально-Східної Європи, де нові інфраструктурні проекти в галузі транспортної та енергетичної продукції стимулюватимуть ринок ще більше в Польщі. Темпи зростання решти основних сегментів буде значно нижчим і дорівнюватиме приблизно 2% на рік в житловому будівництві, а також близько 2,2% для нежитлового будівництва. Аналогічну картину можна побачити в нежитловому будівництві, де, як очікується, воно буде зростатиме на 3,6% щорічно до 2017 р. (країни Західної Європи: + 2,1%).

Аналізуючи позитивний досвід будівельної галузі країн Європи, можна зробити висновок, що Україні необхідно швидко реанімувати сферу будівництва шляхом підвищення інвестиційної привабливості, що дасть змогу підвищити довіру інвесторів до визначеної сфери та збільшити обсяги фінансування в будівництво.

Для створення ефективної стратегії розвитку необхідно розуміти, що основними критеріями, на які звертає увагу інвестор, це прибуток та ризики, що він може понести, тому для підвищення інвестиційної привабливості необхідно:

1) створення законодавчої бази, адаптованої до європейського будівельного законодавства Єврокодів;

2) формування механізму захисту інтересів інвесторів з метою зменшення фінансових ризиків та втрат, що закріплені на законодавчому рівні;

3) зменшення кількості збиткових будівельних підприємств та організацій;

4) державна підтримка та сприяння розвитку будівельного сектору економіки шляхом створення та реалізації будівельних фінансових програм та стратегій;

5) зменшення податкового навантаження з метою стимулювання процесів залучення інвестицій;

6) створення уніфікованої та відкритої системи електронного забезпечення щодо надання послуг в сфері будівництва;

7) децентралізація повноважень в сфері містобудівної діяльності на місця;

8) формування інноваційного досвіду в будівництві, тобто використання енергоефективних та енергозберігаючих технологій;

9) публічність інформації щодо всіх суб'єктів ринку з метою запобігання порушення прав та свобод учасників будівельного процесу;

10) доступ до нормативних документів у галузі будівництва та ін. [1, с. 20].

Визначені шляхи підвищення інвестиційної привабливості будівельних підприємств України повинні бути перш за все закріплені на законодавчому рівні, тобто держава повинна вести прозору та ефективну політику, направлену на створення оптимальних та рівних умов для всіх учасників будівельного ринку. Це дасть змогу створити відповідне правове поле, де інтереси інвесторів та покупців будуть захищені на рівні держави.

Інвестиційна привабливість галузі залежить також від доступності джерел фінансування, тобто за умов стабільного розвитку економіки та її складових можна виділити та згрупувати наступні джерела фінансування будівництва:

1) державне цільове фінансування;

2) інвестиції населення, що включають власні фінансові ресурси та запозичені;

3) кошти комерційних і некомерційних організацій, власні та залучені (кредити).

Визначені групи джерел фінансування будівельної галузі України створюють економіко-правові відносини між багатьма учасниками будівельного ринку, що передбачають участь суб'єктів ринку в процесі фінансування будівництва та мають певні права та обов'язки, що в результаті мають за кінцеву мету отримання прав власності або прибутку (чи збитку).

В умовах кризи, що є характерною для будівельної галузі України за останні роки та яка супроводжується зазвичай коливанням валют, ростом банківських ставок, інфляцією та іншими економічними показниками, створює дефіцит інвестиційних ресурсів, що передбачає зменшення платоспроможного попиту і, відповідно, інвестиційної спроможності населення та створює інвестиційні ризики для комерційних та некомерційних організацій, що негативно впливає на інвестиційну складову будівельної галузі в цілому.

Нівелювання ризиків, пов'язане з розбалансованістю економіки, можливе лише за умов зваженої та ефективної політики як з боку держави, так і окремих суб'єктів будівельного ринку, що, зокрема, можливе за допомогою розвитку та удосконалення механізмів інвестування.

Підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі України значною мірою залежить від механізмів інвестування в будівельну сферу мають законодавчо закріплені нормативи, що визначають регламентовані правила поведінки в сфері нормативно-правових відносин учасників будівельного ринку.

Політика держави повинна бути направлена на формування оптимального механізму державного регулювання інвестиційно-інноваційного розвитку будівельної сфери, реалізація якої забезпечила б стабільне, ефективне і системне функціонування будівельних організацій галузі на основі новітніх технологій і стала б потужним стимулом для розвитку національної економіки.

На сьогоднішній день нормативно-правова база в сфері будівництва визначає наступні механізми фінансування будівельної галузі України:



Рис. 2. Механізми фінансування будівельної галузі України

Основними законами, що регламентують діяльність будівельних організацій, є: Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ, суть якого зводиться до того, що інвестування й фінансування житлового будівництва може здійснюватися винятково через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, а також через випуск безпроцентних (цільових) облигацій, за якими базовим товаром є одиниця такої нерухомості; Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19 червня 2003 р.

Механізм залучення інвестиційного капіталу шляхом використання фондів фінансування будівництва (ФФБ) та фондів операцій з нерухомістю (ФОН) загалом подібний, різниця полягає у тому, що ФФБ створюються з метою отримання їх довірцями житла у власність, у той

час як метою ФОН є отримання доходу власниками його сертифікатів, у тому числі шляхом участі у фінансуванні будівництва житла.

Послуги ФФБ, зокрема, направлені на осіб, що зацікавлені придбати майно, ФОН має за мету одержання прибутку від реалізації майна чи його оренди.

Порівнюючи ці дві форми інвестування, можна зробити висновок, що ФФБ є більш оптимальним, адже передбачає собою обов'язковий контроль цільового використання коштів забудовником з боку фінансової установи, що нівелює неможливість нецільового використання коштів ФФБ. ФОН, відповідно, має меншу актуальність серед інвесторів.

Продаж майнових прав та інвестування через фонд фінансування будівництва є найбільш поширеними на ринку України.

Недержавні пенсійні фонди мають змогу вкладати тимчасово вільні кошти в об'єкти нерухомості. Визначена послуга є різновидом банківського забезпечення, де недержавні пенсійні фонди виступають в ролі посередника.

Інститути спільного інвестування. Регламентований Законом України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» механізм спільного інвестування будівництва включає в себе пряме, змішане та опосередковане інвестування. Головною особливістю є відтерміноване оподаткування.

Іншою формою фінансування будівництва можуть виступати цільові облигації, що полягає у випуску безпроцентних цінних паперів, які дають змогу отримувати прибуток, однак не передбачають право власності на нерухомість.

Цільові облигації є ефективним методом фінансування будівництва, що характеризується пролонгацією від сплати податків.

Кожен з визначених законів та інструментів фінансування будівництва має певні недоліки, що стосуються безпосередньо процесу реалізації механізму фінансування будівництва та мають низку правових норм, що потребують негайного перегляду або навіть скасування, зокрема:

1) основним недоліком визначених законів виступає недостатній рівень захищеності інтересів інвестора, що негативно впливає на процесі акумуляції капіталу в будівництво;

2) недостатність та непрозорість інформації щодо учасників будівельного ринку, зокрема, забудовника чи управителя (фінансова компанія), що може призвести до втрати коштів інвестором;

3) неефективна система визначення відповідальності учасників будівельного ринку;

4) неефективність системи податкового навантаження та, відповідно, пільг, що стримує потенційного інвестора від вкладання коштів.

Висновки. Низький рівень інвестиційної привабливості та нерозвинений механізми фінансування процесів будівництва негативно впливають на будівельну галузь України в цілому, зокрема, значні ризики, пов'язані з політико-

економічною нестабільністю, сприяють відтоку капіталу, що стримує розвиток основних фондів країни.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Инвестиционная деятельность : [учеб. пособ.] / [Н.В. Киселева, Т.В. Боровикова, Г.В. Захарова и др.] ; под ред. Г.П. Подшиваленко и Н.В. Киселевой ; 2-е изд., стер. – М. : КНОРУС, 2006. – 432 с.
2. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування 2012–2014 роки / Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ekon/kapinv_u.htm.
3. European Construction Recovery Gains Momentum 12th June, 201579th EUROCONSTRUCT Conference in Warsaw, Poland [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.euroconstruct.org/pres_sinfo/pressinfo.php.
4. Перешкоди для інвестицій в Україну // Інвестгазета. – 2008. – № 6. – С. 18–25.