

УДК 330.322.1: 624.332.122

ПРОБЛЕМИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ РЕГІОНУ

*Шарова С.В.**Запорізький національний технічний університет*

В роботі розглянуто проблеми інвестиційного забезпечення будівельного комплексу регіону шляхом створення фондів фінансування будівництва (ФФБ), розглянуто недоліки нормативного регулювання цієї сфери, а також проаналізовано капітальне будівництво як один з важелів, що складає матеріальну основу інвестиційно-виробничої діяльності та забезпечує формування й розвиток виробничого потенціалу матеріальної сфери, його інфраструктуру.

In the paper the investment ensuring problems of region construction complex by means of construction financing fund (CFF) creation is examined, the drawbacks of the this sphere normative regulation are considered and capital constructions analyzed as one of the levers that presents the material basis of investment – production activity and ensures the formation and development of production potential of material sphere, its infrastructure.

Ключові слова: інвестиційна діяльність, ефективність функціонування, будівельний комплекс, капітальне будівництво, регіон.

Актуальність проблеми. Однією з умов здійснення ефективної інвестиційної діяльності є капітальне будівництво, у якому – функціональна система матеріального виробництва, реальні інвестиції перетворюються в основні фонди у вигляді готових до експлуатації об'єктів і споруд.

У сукупності з машинобудуванням, капітальне будівництво складає матеріальну основу інвестиційно-виробничої діяльності та забезпечує формування й розвиток виробничого потенціалу матеріальної сфери, його інфраструктури.

Внаслідок функціонування будівельного комплексу реалізується інвестиційна політика держави, визначаються народногосподарські пропорції, масштаби й темпи розвитку окремих галузей, науково-технічного прогресу й ефективність інвестицій в усіх галузях економіки. Про це наочно свідчать цифри, згідно яких 45% капітальних вкладень становлять будівельно-монтажні роботи та інші капітальні роботи і

витрати, виконувані будівельними організаціями (до інших капітальних робіт і витрат тут віднесена вартість проектно-дослідницьких робіт, проектних та ін.). І майже половина капітальних вкладень направляється на придбання устаткування.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Завдання акти-візації надходжень інвестицій актуальні як в Україні, так і в усьому світі. Питанням виявлення і ефективного залучення інвестиційних ресурсів присвячені роботи закордонних і вітчизняних вчених таких, як О.Амоша, П. Беленький, Є.Бойко, В.Бородюк, А.Даниленко, Б.Данилишин, М.Долішній, О. Кухленко, М.Портер, В.Яворський та інші. Разом з тим проблема підвищення ефективності інвестиційної діяльності в регіоні є актуальною і вимагає глибоких теоретичних досліджень.

Мета роботи. Проаналізувати проблеми інвестиційного забезпечення розвитку будівельного комплексу регіону та напрямки його розвитку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Узагальнюючи найбільш розповсюджені підходи до оцінки змісту категорії «інвестиції», доцільним розглядати інвестиції по – перше, як фінансовий важіль впливу фінансових відносин на господарський процес; по-друге, як частину бухгалтерського балансу на суму власного капіталу і довгострокових зобов’язань підприємства; по-третє, як конкретний процес вкладень з певною метою і в конкретні об’єкти. Тобто, процес інвестування розуміється як стратегічно спрямоване вкладення різних економічних ресурсів, здійснюване з метою набуття суб’єктом (групою інвесторів) індивідуальних конкурентних переваг щодо одержання в будь-якій формі (фінансових, майнових, нематеріальних та ін.) вигод у майбутніх періодах, тобто, інвестування являє собою спосіб впливу фінансових відносин на господарський процес, у результаті якого з’єднуються ті, хто пропонує тимчасово вільні кошти, із тими, хто їх потребує.

Сучасний стан розвитку регіонів України супроводжується значною активністю у сфері будівництва як об’єктів виробничого і невиробничого призначення. Будівництво – дуже чутливий показник стану економіки країни. Так, фаза підйому в економіці найперше відчувається саме у будівництві, бо швидко збільшуються капіталовкладення в основні фонди.

Зростання рівня життя населення відбувається на розширенні житлового й соціально-культурного будівництва.

Тому будівництво шляхом створення фондів фінансування будівництва (ФФБ), попри певні недоліки нормативного регулювання даної сфери, є одним з найефективніших в Україні способів інвестування будівництва.

Варто зазначити, що, на відміну від фондів операцій з нерухомістю, цей правовий інститут розвивається досить швидко; житлові комплекси, збудовані за допомогою ФФБ, є не лише в Києві, але й в регіонах України.

Потребують особливої уваги проблемні питання, пов'язані із практикою інвестування у нерухомість шляхом використання фондів фінансування будівництва, а саме:

- стан функціонування ФФБ;
- нормативно-правове регулювання управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю;
- встановлення основних засад фінансово-кредитних механізмів будівництва в Україні.

Як відомо, інвестування у житло шляхом створення ФФБ регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978 – IV від 19 червня 2003 року [2]. Цей законодавчий акт, незважаючи на ряд серйозних недоліків, пов'язаних, насамперед, з великою кількістю мертвих правових норм та відсутністю підзаконних нормативно-правових актів, прийнятих на його виконання, тим не менш встановлює основні засади фінансово-кредитних механізмів для будівництва в Україні.

Одним з наріжних каменів функціонування ФФБ є, звичайно ж, договір між управителем та забудовником, або, іншими словами, договір про створення ФФБ. Такий договір регулює взаємовідносини управителя та забудовника в частині організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління. Коло осіб, які можуть виконувати функції управителя обмежено ст.2 Закону України.

Розглянувши деякі аспекти функціонування ФФБ, можна зробити висновок, що управителем може бути фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством та Правилами фонду, та отримала в установленому порядку дозвіл або ліцензію.

Таким чином, управителем ФФБ може стати лише банк або інша фінансова установа. Що ж стосується фінансових установ, які здійснюють виключні види діяльності, такі як, наприклад, компанії з управління активами, то вони згідно із законодавством позбавлені виступати управителем ФФБ.

Доцільність формування такого будівельного комплексу знаходить конкретне змістове і повнокровне економічне наповнення саме на регіональному рівні, адже його територіальні межі детерміновані економічно доцільним радіусом перевезення найбільш важких будівельних матеріалів і конструкцій. При цьому, як географічний центр комплексу, повинні прийматися вузли зосередженого будівництва, котрі, як правило, збігаються з регіоноутворюючими центрами – містами. Функціональним призначенням регіонального будівельного комплексу є створення матеріально-речової бази, яка забезпечує умови для соціально-економічного відтворення регіону шляхом перетворення грошової форми інвестицій у конкретні об'єкти виробничого і невиробничого призначення на його території. У такому сенсі регіональний будівельний комплекс матеріалізує результат діяльності загальноекономічного регіонального комплексу у формі виробничих і невиробничих нагромаджень та створює умови для ефективного функціонування систем регіонального виробництва і споживання.

Доцільність і важливість розглядання цих проблем не можна переоцінити, розглянувши основні напрямки впливу капітального будівництва на інвестиційні процеси в регіоні, а це:

- капітальне будівництво бере участь в здійсненні капітальних вкладень. Майже половина загальної суми капітальних вкладень припадає на будівельно-монтажні роботи, проектно-дослідницькі та інші будівельні роботи, виконувані будівельними і будівельно-монтажними організаціями;

- капітальне будівництво забезпечує ріст основних фондів виробничих потужностей підприємств і, отже, сприяє розвитку галузей народного господарства, розвитку виробництва і підвищенню добробуту населення;

- забезпечуючи застосування на підприємствах нової техніки і технології, будівництво сприяє впровадженню досягнень науково-технічного прогресу у виробництво;

- особлива роль будівництва в процесі розширення виробничої сфери економіки полягає в тому, що здійснюючи поряд з будівництвом будинків і споруд монтаж технологічного, енергетичного й іншого видів устаткування, воно забезпечує умови для введення в дію виробничих підприємств і таким чином завершує загальний процес їхнього створення;

- до будівельної галузі відносяться проектні організації і, отже, проектно-вишукувальні роботи, пов'язані з розробкою будівельних інвестиційних проектів як підготовчою стадією будівельного виробництва. При цьому будівництво відіграє важливу роль у розробці сучасних, економічних проектів з новим обладнанням, забезпечує впровадження досягнень науково-технічного прогресу в інвестиційних проектах.

Проаналізувавши існуючі сьогодні фонди фінансування будівництва, можна побачити, що хоч вони і являють собою ефективний спосіб інвестування будівництва, але їх розвиток ускладнюється економічними проблемами, а саме: низьким рівнем державного управління інвестиційними процесами у нерухомість, що призводить до надмірного втручання в процес інвестування державних службовців з метою задоволення власних потреб. В цьому аспекті має неабияке значення тіньовий експорт капіталу, який зменшує вітчизняні інвестиційні можливості.

Основу цього явища складає недовіра власників капіталів до економічного режиму, бажання приховати капітали від непомірного оподаткування та посягань кримінальних структур. Тіньовий експорт капіталів полягає в основі отримання нелегальних доходів керівниками господарств і працівниками державних установ.

Якщо придивитись на галузеву структуру інвестицій в економіку, можна зробити певні висновки щодо переваг сфер вкладання грошей: це сфера послуг та збуту, торгівля та громадське харчування, тобто діяльність, яка не потребує значних інвестицій, має швидку оборотність засобів і розрахована на існуючий великий попит на внутрішньому

ринку, а галузі, а саме, нерухомість та будівництво, які потребують негайних інвестицій, залишаються поза увагою інвесторів (табл.1).

Таблиця 1. Інвестиції в основний капітал за видами економічної діяльності (у фактичних цінах; тис. грн.) [1]

	2005	2006	2007
Торгівля, ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого вжитку	256556	362915	693351
торгівля автомобілями та мотоциклами, їх технічне обслуговування та ремонт	22554	45621	59911
оптова торгівля і посередництво в оптовій торгівлі	121392	125927	479471
роздрібна торгівля, ремонт побутових виробів та предметів особистого вжитку	112610	191367	153969
Діяльність готелів та ресторанів	56737	45736	78980
Операції з нерухомим майном, оренда, інжиніринг, та надання послуг підприємцям	245393	322737	672542
операції з нерухомим майном	201912	270267	592444
здавання в оренду власного нерухомого майна	184209	268591	590241
Будівництво	33875	51826	112150

Для активізації інвестування в ці галузі економіки необхідна політична та фінансова стабільність. Потрібен відповідний рівень прибутковості вкладень як у проект в цілому, так і для інвестора зокрема. Про це свідчить такий факт: якщо норма прибутку в будівництві об'єкта в західноєвропейських країнах складає 38,6%, то в Україні відповідно 21% [1]. Ліквідувати цей розрив не можна ніяким чином, оскільки економіка іноземних країн також не стоїть на місці. Але скоротити розрив, створити найвищу норму прибутковості капіталовкладень у нерухомість на об'єкти будівництва, можна за рахунок структурної перебудови економіки через механізм залучення інвестицій та створення саме таких фондів інвестування, якими являють себе фонди фінансування будівництва.

Великий інтерес у відношенні вкладення капіталу викликають в інвесторів такі галузі економіки як нерухомість та будівництво, але щоб притягнути іноземні інвестиції, нам треба подолати ряд перешкод на шляху здійснення цього процесу. До них можна віднести:

- відсутність відповідного інвестиційного клімату в країні;

- недосконалість ринкового механізму економіки;
- нестабільність політичної ситуації;
- низький рівень ділової і професійної кваліфікації підприємств;
- недостатньо привабливі інвестиційні проекти і водночас нестача зацікавлених партнерів;
- руйнівна податкова система;
- відсутність діючої системи страхування інвестицій;
- надмірна монополізація економіки;
- високий рівень інфляції.

Тому дуже гостро стоїть питання залучення прямих іноземних інвестицій які є надзвичайно необхідними і можуть стати «рятівним колом» на шляху розвитку будівництва в Україні, що в свою чергу призведе до збільшення об'єктів нерухомості, зменшення ціни за них, як слідство, збільшиться попит і пожвавить ринок нерухомості в необхідному напрямку.

Висновки. З метою поліпшення фінансування будівництва та залучення інвестицій в цю галузь економіки, вважаємо за доцільне здійснити такі заходи:

- створити спеціальний фонд резервування та гарантування внесків при інвестуванні будівництва житла;
- заборонити продаж житла інвестиційними компаніями, якщо його готовність не досягла 70-90%;
- забезпечити організацію прозорих тендерів щодо будівництва житла за програмою молодіжного житлового кредитування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Статистичний щорічник: Запорізька область в 2007 році /За ред. В.П.Голо-вешка. – Запоріжжя: Головне управління статистики в Запорізькій області, 2007. – 508 с.
2. Указ Президента України «Про заходи щодо поліпшення інвестиційного клімату в Україні» №512/2007 від 12.07.2007 р.// Урядовий кур'єр. – 2007. – № 136. – С.57-58.
3. Проблеми практики фінансування будівництва за допомогою ФФБ // Інвестиційна газета. – 2007. – № 40-41. – С.7-10.
4. <http://www.ukrstat.gov.ua>
5. <http://www.rada.gov.ua>
6. <http://www.in.gov.ua>