

**УДК 332.6**

Шарова С.В.

к.е.н., доцент кафедри «Фінанси і кредит»

Запорізький національний технічний університет

**ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ТА ОСНОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО  
ПРОЦЕСУ НА РИНКУ ПЕРВИННОГО ЖИТЛА**

Sharova SV

Ph.D., assistant professor of "Finance and Credit"

Zaporizhzhya National Technical University

**ECONOMIC ESSENCE AND FEATURES OF THE MARKET INVESTMENT PRIMARY  
RESIDENCE**

**Анотація.** Для ефективного управління інвестиційною привабливістю необхідно прийняття обґрунтованих та аргументованих рішень, розробка яких має бути підкріплена аналітичними висновками. Різноманіття умов і факторів, під впливом яких відбувається розвиток локальних ринків первинного житла, на сучасному етапі, визначає гостру необхідність у розробці єдиного системного підходу до оцінки інвестиційної привабливості локальних ринків, що враховує всі умови і фактори їх інвестиційного розвитку. Така комплексна оцінка спрямована на вирішення наступних завдань: підвищення ефективності використання бюджетних інвестиційних ресурсів; формування оптимальних територіальних, галузевих і інших напрямів інвестиційних потоків; створення більш сприятливого інвестиційного клімату; стратегічне планування і формування інвестиційно-будівельної політики; вдосконалення механізмів обґрунтування і залучення інвестицій; зниження ступеня ризиків для інвесторів і кредиторів.

**Summary.** To effectively manage the investment attractiveness necessary to make informed and reasoned decisions, the development of which should be supported by analytical conclusions. The variety of conditions and factors which influenced the development of the local market is the primary housing at the present stage, identifies the urgent need to develop a unified system approach to

assessing the investment attractiveness of the local markets, taking into account all the conditions and factors of investment development. This comprehensive assessment focused on the following objectives: improving the efficiency of budget investment resources; formation of optimal territorial, industry and other areas of investment flows; create a more favorable investment climate; strategic planning and investment and construction policy; study and improve mechanisms for investment attraction; reduce the risks to investors and creditors.

**Ключові слова.** Ринок житла, інвестиційна привабливість, фактори, розвиток, планування, будівельна політика.

**Keywords.** The housing market, investment attractiveness, factors, development, planning, construction policy.

**Постановка проблеми** Для ефективного управління інвестиційною привабливістю необхідно прийняття обґрунтованих та аргументованих рішень, розробка яких має бути підкріплена аналітичними висновками. Різноманіття умов і факторів, під впливом яких відбувається розвиток локальних ринків первинного житла, на сучасному етапі, визначає гостру необхідність у розробці єдиного системного підходу до оцінки інвестиційної привабливості локальних ринків, що враховує всі умови і фактори їх інвестиційного розвитку.

**Огляд останніх джерел досліджень і публікацій.** Вихідний поштовх для економічного аналізу нерухомості як об'єкта ринкових відносин надали роботи таких зарубіжних дослідників, як Ч.Вюртзебах, С.Голдберг, С.Джилльберто, Б.Ігла, М.Колеман, Фр.Компані, Дж.Крайснер, А.Морис, Н.Ордуей, С.Рулак, Дж.Уебб, Дж.Фішер, Дж. Фридман, С.Хадсон-Вільсон, Г.Хариссон, М.Шнайдерман, Д.Єккерт, Л.Єлвуд. Ці фахівці основну увагу приділяють дослідженню інвестиційних можливостей ринку нерухомості, фінансових і кредитних засобів та інструментів управління портфелем нерухомості, визначенню її вартості.

Зацікавленість в цій оцінці, перш за все, виникає у органів державних інвестиційних інститутів, організацій, що складають інфраструктуру

інвестиційного ринку, іноземних інвесторів, які часто мають неадекватні уявлення про сучасної російської дійсності. Дослідження економічної сутності та основних характеристик інвестиційного процесу в цілому дозволить взаємопов'язати вихідні категорії, визначити сферу застосування та роль кожної з них в управлінні інвестиційним процесом на ринку первинного житла.

**Постановка завдання.** Мета статті полягає в аналізі економічної сутності та основних характеристик інвестиційного процесу на ринку первинного житла.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Аналіз позитивних і негативних сторін різних підходів до визначення інвестиційної активності дозволив запропонувати наступне визначення даної економічної категорії: інвестиційна активність являє собою інтенсивність інвестиційних операцій в заданій соціально - економічній системі, яка характеризується відношенням поточного обсягу вкладених інвестицій до обсягу інвестицій за попередній період. Даний підхід дозволяє визначити інвестиційну активність в житловій сфері в кількісному вигляді і використовувати її при аналізі інвестиційного процесу на ринку первинного житла.

Нерозривно з категорією «інвестиційна активність» пов'язана категорія «інвестиційна привабливість». Найбільш точно сутність категорії «інвестиційна привабливість», на нашу думку, відображається таким визначенням: «інвестиційна привабливість економічної системи - це сукупність різних об'єктивних ознак, властивостей, засобів, можливостей системи, що визначають потенційний платоспроможний попит на інвестиції в рамках даної соціально-економічної системи ( країни, регіону, галузі, підприємства, інвестиційного ринку)» [1,2]. Таким чином, інвестиційна привабливість включає в себе дві складові - інвестиційний потенціал та інвестиційний ризик і характеризується взаємодією цих категорій.

На відміну від фінансового ринку, ринку цінних паперів або робочої сили, ринок нерухомості має чітко виражену регіональну специфіку, оскільки

«прив'язаний» до конкретного місця розташування об'єктів нерухомості. Тому величина і характер попиту на об'єкти житлової нерухомості зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними та культурними факторами, станом інфраструктури і наявністю потенційних робочих місць, рівнем економічного розвитку регіону в цілому. Сукупність усіх факторів формує в кожному регіоні особливий характер місцевого ринку нерухомості (Табл.1).

**Таблиця 1**

**Фактори і показники, що визначають ризикову складову інвестиційної привабливості ринку нерухомості**

| <b>Фактор /Показник</b>                                                       | <b>Формування показника /Джерело інформації</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Політико-законодавчий</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1 Наявність місцевої / регіональної законодавчої та нормативно- правової бази | Якісна оцінка рівня опрацьованості комплексу регіональних і муніципальних законодавчих і нормативно-правових актів з урахуванням їх впливу на інвестиційні процеси ринку первинного житла (на- лений міської ради, Наказів и ін, прийняття на виконання національного проекту «Доступне Житло») |
| 2 Ставлені місцевої бюрократії до інвесторів                                  | Якісна Оцінка «прозорості процедур » узгодження необхідної документації що до проектів житлового будівництва                                                                                                                                                                                    |
| 3 Державна власність в економіці територіальної освіти                        | Частка житла, введеного в експлуацію будівельними організаціями Частка житла, введеного в експлуацію будівельними організаціями з державною участю в муніципальній освіті, %                                                                                                                    |
| 4 Значимість муніципальної освіти в економічному житті країни / регіону       | Оцінка ролі муніципальної освіти в економічному розвитку регіону: внесок муніципальної освіти у виробництво валового регіонального продукту                                                                                                                                                     |
| <b>Ресурсно-сировинний</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 Забезпеченість вільними земельня ділянками для житлового будівництва        | Забезпеченість земельними ділянками в межах муніципальної освіти, придатними для житлового будівництва (якісна оцінка)                                                                                                                                                                          |
| 6 Забезпеченість житлового будівництва необхідними ресурсами                  | Оцінка забезпеченості житлового будівництва на заданій локальній території будівельними матеріалами, конструкціями та іншими ресурсами                                                                                                                                                          |
| <b>Еколого-кліматичний</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7Рівень забруднення навколишнього середовища                                  | Забруднюючі речовини, що відходять від стаціонарних джерел виокремлення, тис. тонн                                                                                                                                                                                                              |
| 8 Обсяг викидів в атмосферу                                                   | За даними статистики, тис. тонн (у регіоні)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9 Рівень екологічної безпеки                                                  | Питома вага знешкоджених речовин викидаються в атмосферу, в частках одиниці                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 Рівень захворювальності в регіоні                                         | Зареєстровано хворих на 1000 чоловік населення, всі хвороби                                                                                                                                |
| <b>Виробничий</b>                                                            |                                                                                                                                                                                            |
| 11 Число будівельників організацій на територіальному ринку первинного житла | За даними статистики, кількість організацій в муніципальній освіті, що виконують роботи щодо чистого виду діяльності «Будівництво », без суб'єктів малого підприємництва                   |
| 12 Обсяг житлового будівництва                                               | Обсяг побудованого житла, тис. кв.м., за даними статистики                                                                                                                                 |
| 13 Зростання виробництва продукції                                           | Відношення обсягу побудованого в поточному періоді житла до побудованому в попередньому                                                                                                    |
| 14 Рівень монополізму в будівельному секторі                                 | Співвідношення питомої ваги обсягу будівництва житла підприємствами-монополістами в загальному обсязі будівництва                                                                          |
| 15 Динаміка обсягу виконаних робіт                                           | Обсяг робіт, виконаних за домовленістю будівельного підряду, тис.руб.                                                                                                                      |
| 16 Обсяги незавершеного будівництва                                          | Кількість (у тис. кв. М.) незавершених будівництвом об'єктів житлової нерухомості на кінець року                                                                                           |
| 17 Середня вартість 1 кв.м. первинного житла                                 | Середня вартість 1 кв.м. на ринку первинного житла (за даними територіальних агентств нерухомості)                                                                                         |
| <b>Споживчий</b>                                                             |                                                                                                                                                                                            |
| 18 Динаміка чисельності населення                                            | Чисельність постійного населення (на кінець року), тис. осіб                                                                                                                               |
| 19 Необхідність у житлі                                                      | Кількість сімей, які перебувають на обліку на кінець року для отримання житла                                                                                                              |
| 20 Динаміка кількості укладених угод                                         | Кількість угод купівлі-продажу житла за рік, за даними органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та угод з ним                                                                   |
| 21 Динаміка цін на вторинне житло                                            | Ціна на вторинне житло, за 1 кв.м. на кінець року                                                                                                                                          |
| 22 Коефіцієнт доступності первинного житла                                   | Ставлення середньорічного доходу сім'ї до середньої вартості стандартної квартири площею 54 кв.м.                                                                                          |
| 23 Площа житла, припадає на одного мешканця                                  | Середня забезпеченість житлом мешканців міста, за даними статистики                                                                                                                        |
| 24 Індекс роздрібного товарообігу                                            | Роздрібний товарообіг у всіх каналах реалізації                                                                                                                                            |
| 25 Заощадження населення                                                     | Вклади населення муніципальної освіти в установах Ощадного банку                                                                                                                           |
| <b>Інфраструктурний</b>                                                      |                                                                                                                                                                                            |
| 26 Благоустрій житлового фонду                                               | Житловий фонд муніципальної освіти, обладнаний водопостачанням,%                                                                                                                           |
| 27 Рівень розвитку об'єктів інфраструктури та їх доступність                 | Оцінка забезпеченості території відкритими для громадського користування аеропортами, річковими або морськими портами, магістралями, автомагістралями, їх якісних показників і доступності |
| 28 Розвиток інституціональних учасників ринку житлової нерухомості           | Кількість агентств нерухомості, страхових компаній, кредитних організацій, пайових інвестиційних фондів та ін організацій, що утворюють                                                    |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | інфраструктуру ринку первинного житла в муніципальній освіті                                                                                                                                                                                                             |
| 29 Наявність і доступність програм іпотечного житлового інвестування  | Кількість різних програм іпотечного житлового інвестування, пропонує кредитними організаціями муніципальної освіти позичальникам для придбання первинного і вторинного житла, достатність у кредитних організацій коштів у необхідному обсязі для видачі іпотечних позик |
| 30 Рівень розвитку системи іпотечного житлового інвестування          | Обсяг іпотечних інвестиційних ресурсів, що направляються на ринок житлової нерухомості муніципальної освіти всіма учасниками системи, млн. грн.                                                                                                                          |
| <b>Інвестиційний</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 31 Зростання інвестицій на ринку первинного житла                     | Ставлення поточного обсягу інвестицій на ринку первинного житла до обсягів інвестицій в попередньому періоді                                                                                                                                                             |
| 32 Частка державних інвестицій в загальному обсязі ресурсів           | Питома вага інвестицій в основний капітал, що фінансуються за рахунок бюджетних коштів, у загальному обсязі інвестицій, %                                                                                                                                                |
| 33 Рентабельність інвестицій на муніципальному ринку первинного житла | Відношення чистого прибутку до обсягів інвестицій                                                                                                                                                                                                                        |
| 34 Інвестиції в основний капітал                                      | Інвестиції в основний капітал організаціями всіх форм власності всіх сфер економічної діяльності, за даними статистики, млн. руб.                                                                                                                                        |
| <b>Макроекономічний</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 35 Поточна інфляція                                                   | Приріст індексу споживчих цін, за даними статистики, %                                                                                                                                                                                                                   |
| 36 Обсяг ВВП                                                          | ВВП, млрд. грн.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 37 Ставка рефінансування                                              | %                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Фінансовий</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 38 Фіскальна політика                                                 | Якісна оцінка впливу застосовуваних інструментів фіскальної політики на інвестиційну привабливість ринку                                                                                                                                                                 |
| 39 Реальні наявні доходи населення                                    | Середньомісячний дохід на 1 жителя, по балансу доходів і витрат, в грн.                                                                                                                                                                                                  |
| 40 Динаміка рівня податків                                            | Ставлення поточного рівня податкування до рівня оподаткування в попередньому році                                                                                                                                                                                        |
| <b>Кадровий</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 41 Рівень безробіття                                                  | Чисельність офіційно зареєстрованих безробітних (на кінець року), тис. осіб                                                                                                                                                                                              |
| 42 Стійкість кадрового складу                                         | Рух працівників у будівельній галузі: відношення числа вибулих протягом року працівників підприємств до загальної чисельності працюючих                                                                                                                                  |
| <b>Соціальний</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 43 Розподіл сукупного доходу                                          | Якісна оцінка рівномірності розподілу сукупного доходу в муніципальній освіті                                                                                                                                                                                            |
| 44 Рівень злочинності на душу населення                               | Число зареєстрованих правопорушень                                                                                                                                                                                                                                       |

|              |                                   |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45           | Оцінка соціальної стабільності    | Якісна оцінка                                                                                                                                                                                                           |
| Інноваційний |                                   |                                                                                                                                                                                                                         |
| 46           | Рівень впровадження досягнень НТП | Обсяг науково-технічних робіт, млн.рублів (кількість передових будівельних технологій, матеріалів, конструкцій, що з'явилися на ринку первинного житла і впроваджуваних будівельними організаціями в поточному періоді) |

**Висновки з даного дослідження.** У найближчі два роки прогнозується істотне зниження обсягу інвестиційних вкладень на ринок первинного житла, що обумовлено середнім рівнем інвестиційної привабливості ринку в шостому і сьомому періоді, а також незначним рівнем інвестиційної активності в п'ятому і шостому аналізованому періоді. Таким чином, оскільки початковий етап розвитку ринку первинного житла і властивих йому соціально-економічних відносин показав неможливість ефективного розвитку інвестиційного процесу в умовах нестабільної, суперечливої системи державного регулювання, для переходу до наступного еволюційного етапу розвитку ринку нерухомості необхідна реалізація системи заходів, спрямованих на використання можливостей активізації інвестиційної діяльності на ринку первинного житла.

### **Література**

1. Валінунова Л.С. Ефективне управління інвестиційними процесами сучасної економіки - М.: палеотипів, 2005. - 250 с.
2. Валінунова Л.С. Оцінка інвестиційної привабливості економічних систем: теорія і практика - Уфа: РІО Багсі, 2002. - 293 с.
3. Бакітжанов А., Філін С. Інвестиційна привабливість регіону: методичні підходи та оцінка // Інвестиції в Україні. - 2001. - № 5. - С. 12.
4. Бузирев В.В., Чекалін В.С. Економіка житлової сфери. Учеб. посібник. - М.: ИНФРА-М, 2001. - 256 с.
5. Інвестиційна діяльність в Україні: умови, чинники, тенденції / Статистичний збірник / Федеральна служба державної статистики. - К, 2006.

6. Назметдінова Л.Г., Шувар Р.А. Перспективні напрямки розвитку інвестиційного процесу на російському ринку житла / Л.Г. Назметдінова, Р.А. Шувар. - М.: Видавництво «палеотипів», 2007. - 100 с.

7. Подопригора І., Золотарьова Г. Особливості інвестиційної політики на ринку житла // Інвестиції в Україні. - 2006. - № 1. - С. 16-20.

8. Ройзман І.І. Комплексна оцінка інвестиційної привабливості та інвестиційної активності російських регіонів: методика визначення та аналіз взаємозв'язків // Інвестиції в Україні, 2001. - № 4. - С.5-16.

9. Російський статистичний щорічник. 2006. - Стат. Сб - М.: Росстат, 2006. - 819 с. Валінурова Лілія Сабіховна; Мунір Ільяс Яхєвіч