

КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ

О. В. Ковтун,

Одеська державна академія будівництва та архітектури

В статті проведено аналіз капітальних інвестицій за видами активів, видами економічної діяльності, джерелами фінансування. Розглянуто причини, що стримують розвиток первинного та вторинного ринків нерухомості.

Ключові слова: *нерухомість, об'єкти нерухомості, ринок нерухомості, капітальні інвестиції.*

Постановка проблеми. Ринок нерухомості в Україні останнє десятиліття розвивається досить активно. Інвестиції спрямовуються в нерухомість на первинному та вторинному ринках, що являють собою реальні активи. Грошові заощадження населення використовуються як довгострокові вкладення в об'єкти нерухомості, з подальшою передачею частини таких активів в оренду. Відбувається зростання інвестицій як засобу збереження наявних грошових коштів та забезпечується одна з першочергових задач – захищеності населення, тобто потреба у житлі. Відбувається зміни у структурі інвестицій в активи на ринку серед юридичних та фізичних осіб. Змінюється місце і роль держави як регулятора та стимулятора на ринку нерухомості.

Мета статті. Метою статті виступають процеси взаємовідносин між суб'єктами ринку з приводу зміни умов прав володіння та користування об'єктами нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями тенденцій, циклічності розвитку ринку нерухомого майна займаються такі відомі вітчизняні вчені як Г. Великоіваненко, Є. Гриценко, Б. Данилишин, Е. Карапетян, О. Квасовський, В. Онищенко, В. Павлов та ін. Однак незважаючи на досить широкий спектр піднятих проблемних

питань у ході проведених ними досліджень, дана тематика потребує додаткових досліджень.

Виклад основного матеріалу. До об'єктів нерухомості О. Захарченко, Н. Кіт, В. Ніценко та інші [5, с. 142] відносять земельні ділянки та усе, що міцно з ним пов'язане: будівлі, споруди, підприємства, інші майнові комплекси, багаторічні насадження.

У практиці міжнародної статистики нерухоме майно класифікується як відтворені й невідтворні активи, при цьому вказуються види активів: житлові будинки; інші будинки і споруди; активи; земля; корисні копалини; низка біологічних природних ресурсів; водні ресурси [1, с. 200].

З метою забезпечення реалізації інвестиційних проектів укладаються договори інвестування (капітального інвестування). Це означає, що об'єктом інвестування може бути новобудова, існуюча будівля, споруда, підприємство, багаторічні насадження.

Капітальні інвестиції обліковуються по підприємствах-юридичних особах за їх основним видом економічної діяльності та територією місцезнаходження (юридичною адресою). Склад та структура капітальних активів в Україні приведена в наступній таблиці.

Таблиця 1

Склад та структура капітальних інвестицій за видами активів в Україні*

Види активів	2010 р.		2011 р.		2012 р.		2012 р. до 2010 р., %
	млн. грн.	структура, %	млн. грн.	структура, %	млн. грн.	структура, %	
Усього	189060,6	100,0	259932,3	100,0	293691,9	100,0	155,3
Інвестиції у матеріальні активи:	182075,8	96,3	250501,6	96,4	285146,3	97,1	156,6
- житлові будівлі	28735,9	15,2	29557,5	11,4	38549,0	13,1	134,1
- нежитлові будівлі	38912,3	20,6	51324,7	19,7	56811,3	19,3	146,0
- інженерні споруди	40756,7	21,5	67692,5	26,0	64848,9	22,1	159,1
- машини, обладнання та інвентар	55182,6	29,2	73167,0	28,2	85938,0	29,3	155,7
- транспортні засоби	11398,7	6,0	18924,9	7,3	28195,5	9,6	247,4
- земля	1291,9	0,7	2311,0	0,9	1803,6	0,6	139,6
- довгострокові біологічні активи рослинництва та тваринництва	2011,3	1,1	3070,4	1,2	1942,9	0,7	96,6
- інші матеріальні активи	3786,4	2,0	4453,6	1,7	7057,1	2,4	186,4
Інвестиції у нематеріальні активи:	6984,8	3,7	9430,7	3,6	8545,6	2,9	122,3
з них:							
- програмне забезпечення та бази даних	2826,0	1,5	3274,3	1,3	3427,3	1,2	121,3
- права на комерційні позначення, об'єкти промислової власності, авторські та суміжні права, патенти, ліцензії, концесії тощо	3070,2	1,6	4121,2	1,6	3678,0	1,3	119,8

*Джерело: побудовано та розраховано за даними Державного комітету статистики України

Найбільші обсяги капітальних інвестицій спрямовуються саме в нерухоме майно, про що

свідчать дані таблиці 1, а саме: житлові і нежитлові будівлі, інженерні споруди, землю. Так, в 2012 р.

обсяги капітальних інвестицій становили 162012,8 млн. грн., що на 47,7% більше 2010 р. У той же час питома вага даних активів у структурі капітальних інвестицій скоротилася з 58,0% до 55,1%, тобто на 2,9 в.п., у т.ч. за рахунок: скорочення питомої ваги житлових будівель на 2,1 в.п., нежитлових будівель – на 1,3 в.п. та землі – на 0,1 в.п.

Також до нерухомого майна відносять багаторічні насадження в сільському господарстві, які включаються до багаторічних біологічних активів рослинництва, але визначити їх вартість не є можливим у зв'язку з тим, що цифровий статистичний матеріал подається не розгорнуто.

Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності в Україні у 2012 р. становили 293691,9 млн. грн., з яких на будівництво прихо-

диться 12,7% і операції з нерухомим майном – 7,1%. В цілому, обсяг капітальних інвестицій у будівництво нових об'єктів за 2010-2012 рр. зріс з 27942,5 млн. грн. до 37313 млн. грн. (на 33,5%), по операціях з нерухомим майном – з 14012,9 млн. грн. до 20893,5 млн. грн. (на 49,1%).

Таким чином, статистичні дані свідчать про суттєве зростання ринку нерухомості за 2010-2012 рр. та операцій, пов'язаних з купівлею-продажем об'єктів нерухомості на первинному та вторинному ринках майна.

Основними джерелами інвестицій в Україні виступають власні кошти підприємств та організацій, кредити банків та інших позик, кошти населення на індивідуальне житлове будівництво та кошти державного бюджету (табл. 2).

Таблиця 2

Капітальні інвестиції за джерелами фінансування*

Джерела фінансування	2010р.		2011р.		2012р.		2012 р. до 2010 р., %
	млн. грн.	структура, %	млн. грн.	структура, %	млн. грн.	структура, %	
Усього	189060,6	100,0	259932,3	100,0	293691,9	100,0	155,3
у т.ч. за рахунок							
коштів державного бюджету	10952,2	5,8	18394,6	7,1	17141,2	5,8	156,5
коштів місцевих бюджетів	6367,7	3,4	8801,3	3,4	9149,2	3,1	143,7
власних коштів підприємств та організацій	114963,6	60,8	152279,1	58,6	175423,9	59,7	152,6
кредитів банків та інших позик	23336,2	12,3	42324,4	16,3	50104,9	17,1	214,7
коштів іноземних інвесторів	4067,7	2,1	7196,1	2,8	5040,6	1,7	123,9
коштів населення на будівництво власних квартир	4654,2	2,5	4470,0	1,7	3651,0	1,3	78,4
коштів населення на індивідуальне житлове будівництво	16176,0	8,6	15102,9	5,8	21975,1	7,5	135,9
інших джерел фінансування	8543,0	4,5	11363,9	4,3	11206	3,8	131,2

*Джерело: побудовано та розраховано за даними Державного комітету статистики України

До наведених вище груп у 2012 р. приходилося 90,1% усіх капітальних інвестицій, що більше 2010 р. на 2,6 в.п. Питома вага власних коштів підприємств та організацій у загальній структурі капітальних інвестицій і коштів населення на індивідуальне житлове будівництво за період дослідження скоротилася на 1,1 в.п., кредитів банків та інших позик зросла на 4,8 в.п.

Необхідно відзначити, що ринок нерухомого майна є низько привабливим для іноземних інвесторів. Так, кошти іноземних інвесторів у 2012 р. становили всього 1,7%, що нижче 2010 р. на 0,4 в.п.

Оскільки найбільша інвестиційна активність спостерігається на ринку первинної нерухомості, то доцільним вважаємо розгляд проблем, пов'язаних з будівельною діяльністю. Так, за результатами обстеження будівельних підприємств (проведеного Держкомстатом) виявлено такі очікування респондентів щодо стану їхньої ділової активності (рис. 1):

1. Зменшення обсягів робіт, що виконуються будівельними підприємствами.

2. Стабільність цінової політики на виконання будівельних робіт, про що повідомили 85% респондентів.

3. Забезпеченість замовленнями на будіве-

льні роботи у середньому на 5 місяців роботи, фінансуванням замовлених робіт – на 3 місяці.

4. Зменшення обсягів нових замовлень на будівельні роботи.

Не виняток і ситуація на ринку житлового нерухомого майна. Загалом упродовж 2012 р. ринок житлової нерухомості в Україні перебував у депресивному стані, хоча в окремі короткі періоди часу спостерігалися малопрогнозовані різновекторні незначні коливання попиту та цін. Виходячи із вищесказаного, фахівці та експерти, оперуючи тими чи іншими статистичними даними, оцінюють ситуацію на ринку у минулому році або як певне незначне поживлення, або як повільне продовження падіння, залежно від того, інтереси яких учасників ринку вони представляють. А їх прогнози щодо розвитку ситуації у майбутньому вичерпуються трьома варіантами: поміркований – відсутність значних коливань на ринку в позитивну та негативну сторони, оптимістичний – поступове підвищення цін внаслідок входу ринку у стадію відновлення за умов сприятливої економічної кон'юнктури та песимістичний – подальше повільне падіння вартості житла внаслідок несприятливих макроекономічних процесів у світовій і національній економіці і низька активність транзакцій [3, с. 130-131].

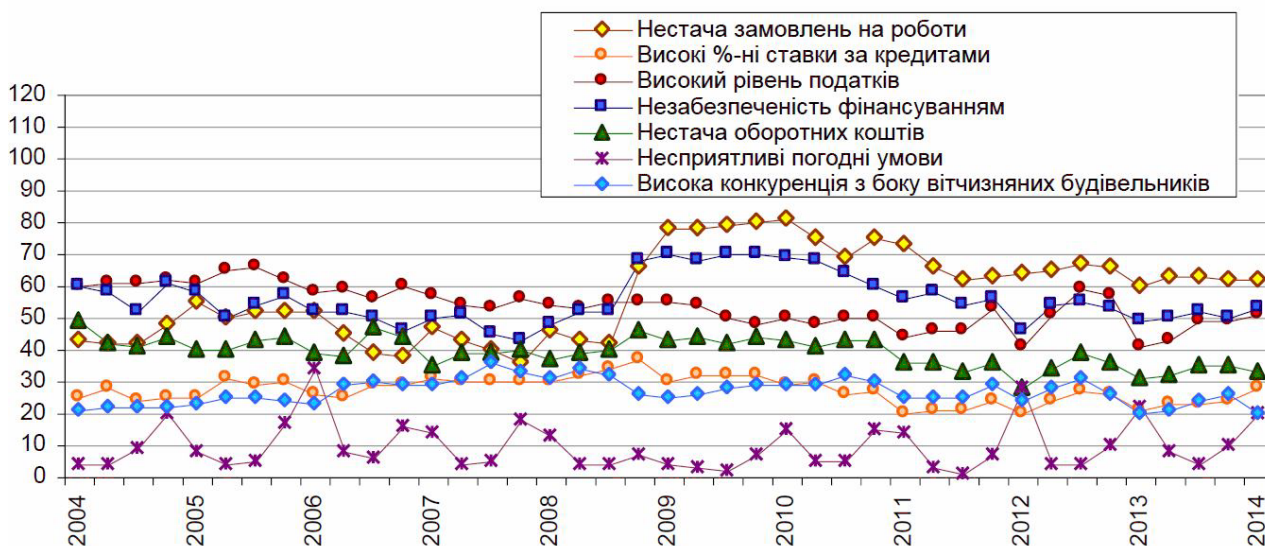


Рис. 1. Причини, що стримують будівельну діяльність

*Джерело: дані Державного комітету статистики України

На вітчизняному ринку нерухомості саме вторинний ринок регулює ціноутворення в цілому та ціни на первинному ринку. Ціни на первинне житло можуть змінюватись стрибкоподібним чином у міру готовності будинку; при бажанні швидко продати, девелопери можуть піти на значне зниження цін і т.д. У 2008-2010 рр. співвідношення попиту вторинного та первинного житла складало 90% на 10% на користь вторинного. Проте, якщо на початку 2012 р. попит на первинне житло складав 30%, зараз можна спостерігати перерозподіл співвідношення попиту – 60 на 40% на користь первинного [4].

Ймовірними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути такі:

- поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, і тоді слід очікувати підвищення ролі первинного ринку як джерела задоволення потреб в якісному житлі, оскільки зростає диференціація між об'єктами нерухомості як по якості, так і за ціною;

- диференціація фірм, що надають послуги на ринку нерухомості і трансформація фірм, внаслідок зміни принципів взаємин між фірмою й агентами; розвиток фірм, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги, поява попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку і розваг) і продовження процесів виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;

- зниження ризиків на ринку, внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість [2, с. 261].

Висновки. Проведені дослідження вказують на стійку динаміку зростання інвестування у капітальне будівництво. Найбільш інвестиційно привабливими на протязі 2010-2012 рр. були саме об'єкти нерухомості, серед яких можна виділити: інженерні споруди – 22,1% усіх капітальних інвестицій, нежитлові будівлі – 19,3%, житлові будівлі – 13,1% та земля – 0,6%. При чому, на первинному ринку нерухомості освоєно 12,1% усіх капітальних інвестицій на вторинному ринку – 7,1%.

Для цілей інвестування використовувалися такі джерела фінансування, як: власні кошти підприємств та організацій – майже 2/3 усього обсягу інвестицій, кошти банків та інших позик – 17,1% та кошти населення на індивідуальне житлове будівництво – 7,5%.

До основних причин, що стримують розвиток ринку первинної нерухомості, тобто підприємств будівельної галузі, можна віднести: нестачу замовлень на роботи, високі відсоткові ставки за кредитами, високий рівень податків, незабезпеченість фінансуванням, нестача оборотних коштів, несприятливі погодні умови, високий рівень конкуренції.

Ще однією причиною є механізм ціноутворення на об'єкти ринку первинної нерухомості, які, в значній мірі, залежать від стану попиту і пропозиції на вторинному ринку майна.

Список використаної літератури:

1. Грем'яцька К.А. Історичні передумови виникнення ринку нерухомості як інтегрованої категорії ринку / К.А. Грем'яцька // Актуальні проблеми державного управління. – 2012. – № 1 (41). – С. 196-201.
2. Грем'яцька К.А. Напрями розвитку ринку нерухомості в Україні / К.А. Грем'яцька // Теорія та практика державного управління. – 2012. – Вип. 2 (37). – С. 257-261.
3. Карапетян Е.Т. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е.Т. Карапетян, О.Р. Квасовський // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2013. – №2. – С. 125-134.

4. Спрос покупателей смещается в сторону первичного жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biz.liga.net/all/nedvizhimost/novosti/2287522-spros-pokupateley-smeshchaetsya-v-storonu-pervichnogo-zhilya.htm>.

5. Сучасний українсько-руський / Російсько-український словник / За редакцією О.В. Захарченка, Н.В. Кіт [Словник]. – Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. – 482 с.

Kovtun O.V. Капитальные инвестиции в недвижимость в Украине: современное состояние и тенденции развития

В статье проведен анализ капитальных инвестиций по видам активов, видам экономической деятельности, источникам финансирования. Рассмотрены причины, сдерживающие развитие первичного и вторичного рынков недвижимости

Ключевые слова: *недвижимость, объекты недвижимости, рынок недвижимости, капитальные инвестиции*

Kovtun O.V. Capital investment by type of asset in Ukraine: current state and trends

The article analyzes the capital investment by type of asset, economic activities and sources of funding. The reasons hampering the development of primary and secondary real estate markets are considered

Keywords: *real estate, objects of real estate, real estate market, capital investment*

Дата надходження до редакції: 01.04.2014 р.

Рецензент: д.е.н., професор Крансоруцький О.О.

УДК 658.2:67/68 (477.83)

НАПРЯМИ ПОКРАЩЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ПОТЕНЦІАЛУ ПІДПРИЄМСТВ ЛЕГКОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ ЛЬВІВЩИНИ

І. Я. Кулиняк, к.е.н., доцент;

О. І. Глянцева, студентка.

Національний університет «Львівська політехніка»

У статті запропоновано комплекс заходів щодо покращення формування та використання потенціалу для підприємств легкої промисловості Львівщини шляхом вибору ефективних заходів для кожної із виокремлених груп залежно від рівня використання потенціалу на основі кластерного аналізу та за результатами розрахованого інтегрального показника комплексного оцінювання потенціалу підприємств.

Ключові слова: *виробничий потенціал, фінансовий потенціал, інноваційно-інвестиційний потенціал, трудовий потенціал, маркетинговий потенціал, легка промисловість.*

Постановка проблеми. У період зниження ефективності діяльності підприємств легкої промисловості, зменшення чисельності зайнятого в галузі населення, зменшення вкладу у ВВП і переважній роботі із давальницькою сировиною важливим та актуальним постає питання оцінювання потенціалу підприємств та розроблення комплексу заходів щодо покращення формування та використання потенціалу. Формування і оцінювання потенціалу є важливим практичним аспектом діяльності будь-якого підприємства, у тому числі і підприємств легкої промисловості, адже від сформованого ним потенціалу залежить ефективність їх діяльності. Комплексне оцінювання потенціалу дає можливість оцінити стан підприємства, його ресурсів і ефективність їх використання та знайти додаткові резерви підвищення ефективності діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Проблемні питання аналізу потенціалу підприємств та розроблення напрямів підвищення ефективності його формування та використання висвітлені у працях таких учених як: Азріліан А.Н., Бачевський Б.Є., Красноутська Н.С., Кузьмін О.Є., Лисенко К.М., Скригун Н.П., Маруш-

ков Р.В., Мочерний С.В., Олексюк О.І., Петрович Й.М., Федонін О.С. та ін.

Мета статті є запропонувати комплекс заходів щодо покращення формування та використання потенціалу для підприємств легкої промисловості Львівщини шляхом вибору ефективних заходів для кожної із виокремлених груп залежно від рівня використання потенціалу на основі кластерного аналізу та за результатами розрахованого інтегрального показника комплексного оцінювання потенціалу підприємств.

Викладення основного матеріалу дослідження. Ефективність підприємств різних галузей, у тому числі легкої промисловості залежить від сформованого ними потенціалу. Визначений підприємством потенціал дає можливість виявити недоліки і недоопрацювання в його складових, а порівняння з іншими підприємствами – конкурентні переваги.

При визначенні потенціалу підприємств потрібно розуміти, що оцінка діяльності має бути комплексною. Тобто його потрібно оцінювати за гармонізації результатів великої кількості показників комплексного аналізу. Визначення потенціалу для підприємства є важливим і необхідним,