

оптимізуються процентні ставки банків по депозитним та кредитним операціям, поступово зростають доходи та підвищується їх ділова активність.

Література

1. Попередні підсумки діяльності банків України на 01.11.2010 (за даними щоденного балансу). [Електронний ресурс]. Сайт НБУ. - Режим доступу: http://pr.bank.gov.ua/Publication/bank_sup/Results/2010/01112010.
2. Доходи та витрати банків України за 10 місяців 2010 року. [Електронний ресурс]. Сайт НБУ. - Режим доступу: http://pr.bank.gov.ua/Publication/bank_sup/Rof_char_banrs/01112010.pdf
3. Підсумки діяльності банків України на ринку платіжних карток за дев'ять місяців 2010 року. [Електронний ресурс]. Сайт НБУ. Режим доступу: www.bahk.gov.ua
4. Основні тенденції і найважливіші події розвитку платіжних систем України. [Електронний ресурс]. 2010. Сайт НБУ. - Режим доступу: www.bahk.gov.ua
5. Оперативна інформація про стан грошово-кредитного ринку у жовтні 2010 року. [Електронний ресурс]. Сайт НБУ. - Режим доступу: www.bahk.gov.ua

Рецензент докт. екон. наук, професор С.П. Наливайченко

332.834

Левчинський Д.Л., к.т.н.,
ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ЕФЕКТІВ ПРИ ДЕРЖАВНОМУ РЕГУЛЮВАННІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Більшість науковців зупиняються на думці, що економічний ефект від здійснення відтворення житлового фонду є беззаперечним. В той же час, більш вагомим, значимим є оцінка ефективності інвестиційного процесу відтворення з точки зору дотримання балансу інтересів учасників інвестиційно-відтворювального процесу [1, с. 41]. Тому остання частина проведеного опитування була присвячена саме виявленню прогнозованої зміни задоволеності від здійснення інвестиційно-відтворювального процесу можливих його учасників. Результати опитування наведені нижче. Як бачимо з даних нижченаведених таблиць, думки населення, бізнесу та владних структур щодо основних напрямків задоволення (економічному, соціальному та екологічному) досить різняться.

У зв'язку з цим першочерговим у забезпеченні стабільного розвитку житлового сектора економіки є створення ефективного механізму взаємодії відтворення житла із загальним макроекономічним і соціальним розвитком. Місце, роль і значення житлової сфери для розвитку країни обумовлює необхідність віднесення проблеми державного регулювання процесу відтворення житла до рангу найважливіших теоретичних досліджень.

Метою статті є аналіз основних ефектів та оцінка ефективності інвестиційного процесу відтворення з точки зору дотримання балансу інтересів учасників інвестиційно-відтворювального процесу.

Розрахунок різних видів ефектів здійснюється як визначення очікуваного приросту задоволення даного суб'єкта процесу інвестування у відтворення житлового фонду [2, с. 16]:

1. Економічний ефект:

$$E_{ек} = \sum_{i=1}^n (B_{ЕПi} \cdot V_{ЕПi}) - \sum_{i=1}^n (B_{ЕП0i} \cdot V_{ЕПi}) \quad (1)$$

де $B_{ЕПi}$, $B_{ЕП0i}$ - бальна оцінка задоволеності рівнем і-го економічного показника після та до участі даного суб'єкта в процесі інвестування у відтворення ЖФ;

$V_{ЕПi}$ - вагомість для даного суб'єкта і-го економічного показника.

2. Соціальний ефект:

$$E_{соц} = \sum_{i=1}^n (B_{СПi} \cdot V_{СПi}) - \sum_{i=1}^n (B_{СП0i} \cdot V_{СПi}) \quad (2)$$

де $B_{СПi}$, $B_{СП0i}$ - бальна оцінка задоволеності рівнем і-го соціального показника після та до участі даного суб'єкта в процесі інвестування у відтворення ЖФ;

$V_{СПi}$ - вагомість для даного суб'єкта і-го соціального показника.

3. Екологічний ефект:

$$E_{\text{екол}} = \sum_{i=1}^n (B_{\text{ЕкП}1i} \cdot B_{\text{ЕкП}0i}) - \sum_{i=1}^n (B_{\text{ЕкП}0i} \cdot B_{\text{ЕкП}1i}) \quad (3)$$

де $B_{\text{ЕкП}1i}$, $B_{\text{ЕкП}0i}$ - бальна оцінка задоволеності рівнем і-го екологічного показника після та до участі даного суб'єкта в процесі інвестування у відтворення ЖФ;

$B_{\text{ЕкП}i}$ - вагомість для даного суб'єкта і-го екологічного показника.

Для населення ефект від інвестиційно-відтворювальної діяльності виявляється у ступені підвищення задоволеності населення житловими умовами внаслідок здійснення відтворення житла. Показники задоволеності житловими умовами населення внаслідок відтворення житла приведено в табл. 1.

Таблиця 1

Задоволеність житловими умовами населення внаслідок відтворення житла

Показники	Задоволеність		Вагомість, коефіцієнти
	до відтворення	після відтворення	
Соціальні показники:			
Забезпеченість житловою площею на 1 особу	5,5	7,3	0,14
Розмір ванної кімнати, кухні	6,1	8,8	0,09
Наявність та площа балконів, лоджій	8,0	9,6	0,08
Наявність гарячого водопостачання	7,1	9,4	0,12
Додаткове інженерне спорудження	5,4	9,8	0,10
Рівень шумоізоляції	3,8	10,0	0,10
Внутрішнє оздоблення кімнат	3,1	9,3	0,12
Екологічні показники:			
Екологічність житла	6,5	9,0	0,16
Збереження екосистеми	4,2	8,3	0,09
Економічні показники:			
Можливість зростання вартості житла	5,0	7,8	0,05
Зниження витрат за рахунок енергозбереження	4,9	7,7	0,04
Разом	5,40	8,89	1

Як бачимо з даних табл. 1, найвагомішими для населення показниками, що характеризують задоволеність населення житловими умовами є забезпеченість житловою площею в розрахунку на особу (0,14 або 14%), наявність гарячого водопостачання та внутрішнє оздоблення кімнат (0,12 або 12%), додаткове інженерне спорудження, що здатне покращити житлові умови, та рівень шумоізоляції (0,10 або 10%) тощо. Крім зазначених вище ефектів населення отримає зростання рівня задоволеності від можливостей економії коштів за рахунок енергозбереження на 2,5 бали.

Внаслідок проведення відтворення жильці можуть отримати більш вартісне житло, яке можна буде надалі продати або здати в оренду. Задоволеність жильців від можливого зростання вартості нерухомого майна без здійснення відтворення та з його здійсненням склала 5,0 та 7,8 балів. Задоволеність жильців від екологічності отриманого у розпорядження житла в результаті впровадження проекту по відтворенню може зрости на 2,5 бали. Крім того, задоволення від можливості збереження екосистеми прилеглих територій зросте з 4,2 до 6,3 бали.

Середня зважена оцінка задоволеності житловими умовами до впровадження проекту до відтворення склала 5,40 балів, після реалізації цього проекту прогнозується зростання його рівня до 8,89 балів (на 3,49 бали або 64,6%), що свідчить про значний ефект даного проекту для населення. В загальному ефекті переважає соціальний ефект, на який припадає 72,21% загального середньозваженого ефекту. Екологічний ефект займає 20,58% загального ефекту, а економічний – 7,21% загального середньозваженого ефекту для населення від відтворення житла.

Ефект для інвесторів від здійснення інвестицій у відтворення житлового фонду також виявляється у підвищенні ступеня їх задоволеності від різних аспектів своєї діяльності. Розрахунок показників задоволеності інвесторів внаслідок інвестування у відтворення житлових будинків представлено в табл. 2.

Внаслідок участі інвесторів у проекті по відтворенню може збільшитися можливість захисту інвестиційних коштів від інфляції, адже вкладення в нерухомість, що знаходиться в центрі міста, є надійним вкладенням з високим ступенем інфляційного захисту (ціни на таку нерухомість є досить високими та стабільними) [3, с. 54]. Якщо інвестор прийме рішення участі у даному проекті підвищить задоволеність від наявності можливості захисту інвестиційних коштів від інфляції з 4,2 до 5,5 балів.

Таблиця 2

Задоволеність інвесторів внаслідок інвестування у відтворення житлового будинку

Показники	Задоволеність		Вагомість, коефіцієнти
	до відтворення	після відтворення	
Соціальні показники:			
Збільшення довіри для компанії	6,1	7,5	0,25
Екологічні показники:			

Економічні показники:			
Можливість захисту інвестиційних коштів від інфляції	4,2	5,5	0,16
Ризикованість інвестиційної діяльності	6,6	7,4	0,08
Рівень диверсифікації проектів	2,5	2,7	0,17
Можливість зменшення пайового внеску у розвиток інфраструктури	3,0	6,2	0,16
Задоволеність тривалістю інвестиційного циклу	6,2	8,4	0,14
Збільшення прибутку від інвестиційної діяльності	4,8	5,2	0,14
Разом	4,56	5,95	1

Ефект для місцевих органів влади від участі у відтворенні та економічні показники задоволеності місцевих органів влади від участі в інвестиційному процесі відтворення житлових будинків наведені у табл. 3.

Таблиця 3

Задоволеність місцевих органів влади від участі в інвестиційному процесі відтворення житлового будинку

Показники	Задоволеність		Вагомість, коефіцієнти
	до відтворення	після відтворення	
Соціальні показники:			
Можливості зменшення фонду, що потребує відтворення	2,5	2,9	0,12
Можливості зменшення величини квартирної черги	2,9	3,2	0,11
Покращення зовнішнього вигляду міста	4,5	5,8	0,15
Зменшення соціальної напруги	7,8	8,1	0,14
Екологічні показники:			
Можливості отримання місцевою владою екологічно-чистого житла	6,5	7,3	0,09
Можливість отримати додаткове житло без вилучення землі з користування	4,5	6,2	0,09
Економічні показники:			
Можливість зростання надходжень до місцевого бюджету	6,1	6,8	0,11
Можливість отримання доходу від оренди житла	5,4	5,7	0,09
Можливість оптимізації місцевих бюджетних витрат	7,2	8	0,1
Разом	5,25	5,98	1

Як бачимо, для місцевих органів влади найважливішим є наявність можливості зменшення житлового фонду, що потребує відтворення, зменшення квартирної черги та оптимізації місцевих органів бюджетних витрат. Зростання задоволеності місцевих органів влади внаслідок підвищення можливостей зменшення житлового фонду, що потребує відтворення, та квартирної черги за умови реалізації даного проекту складе 0,4 та 0,3 бали відповідно.

Через те, що проект відтворення передбачає значний внесок інвесторів не лише на цілі відтворення, але й на розвиток інфраструктури, виникає ефект у вигляді підвищення задоволеності місцевої влади від зростання можливостей оптимізації місцевих бюджетних витрат (на 0,8 бали).

До підвищення задоволеності місцевої влади призведе можливість покращення зовнішнього вигляду міста, зменшення соціальної напруги. Задоволеність по цих позиціях зростає на 1,3 та 0,3 бали відповідно. Крім того, місцева влада отримає додаткові можливості зростання надходжень до бюджету. В цілому, задоволеність місцевої влади від реалізації даного проекту з врахуванням важливості кожного показника зростає з 5,25 до 5,98 або на 0,73 бали (14,1%). При цьому, в структурі ефекту місцевої влади від впровадження проекту переважає соціальний та екологічний ефекти - 43,74 та 30,95% відповідно. Щодо економічного ефекту, то його значимість є дещо нижчою (25,31%). На рис. 1 представлено трикутник значимості ефектів відтворення для місцевої влади.

Наведемо структуру ефектів для різних учасників в табл. 4.

Таблиця 4

Структура загального середньозваженого ефекту від відтворення житлового будинку

Учасники процесу відтворення	Питома вага в загальному ефекті, %		
	економічного ефекту	соціального ефекту	екологічного ефекту
Населення	7,21	72,21	20,58
Будівельні організації	73,32	9,91	16,77
Інвестори	84,91	15,09	0,0
Місцева влада	25,31	43,74	30,95

Отже результати проведеного опитування показали, що задоволеність усіх учасників процесу при умові його реалізації за наявності державного регулювання цього процесу значно підвищиться, що і говорить про суттєвий його ефект. При цьому найвища питома вага в структурі загального ефекту від інвестиційного процесу відтворення належить соціальному ефекту, що отримує населення [4, с. 32].

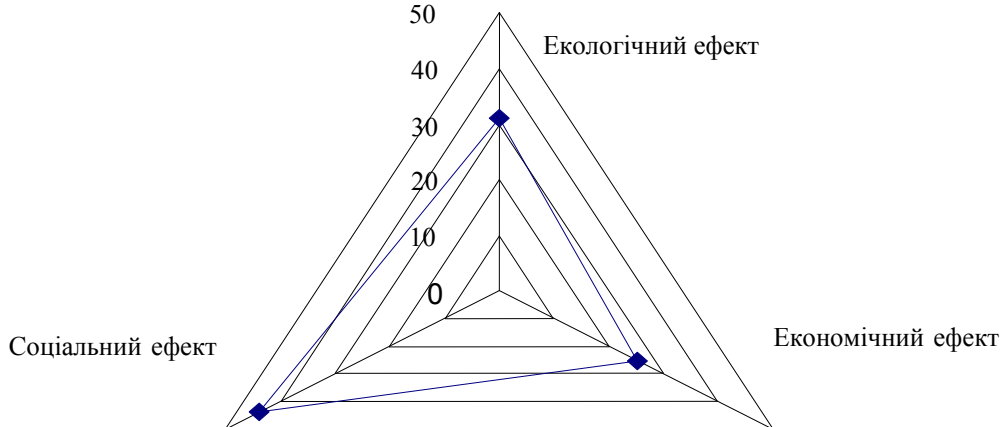


Рис. 1. Трикутник значимості ефектів відтворення для місцевої влади

Таким чином, далі ми можемо представити модель прогнозу ефективності державного регулювання процесу інвестування у відтворення житлового фонду (рис. 2).

Як бачимо з рис. 2, на першому етапі державного регулювання інвестиційного процесу у відтворення житлового фонду відбувається виявлення проблеми яка полягає в незбалансованості інвестиційної привабливості та активності в регіонах з потребою інвестування у відтворення житлового фонду. Однією з причин цієї незбалансованості є підвищена ризикованість процесу інвестування у відтворення житлового фонду для різних учасників даного процесу [5, с.104].

Саме оцінка ризикованості для населення, інвесторів, будівельних організацій та держави є другою складовою прогнозу державного регулювання процесу інвестування у відтворення житлового фонду. Після здійснення такої оцінки доцільним є визначення основних напрямів державного впливу задля мінімізації ризикованості та забезпечення ефективності процесу інвестування.

На наступному етапі відбувається оцінка ефективності процесу інвестування у відтворення житлового фонду з позиції різних його учасників як зростання рівня їх задоволеності внаслідок участі у цьому процесі [6, с.75]. І останнім етапом є прогнозування ефективності процесу інвестування у відтворення житлового фонду при різних ступенях державного регулювання цього процесу. При цьому існує три варіанти поведінки держави.

Перший з них не передбачає істотного державного втручання в процес інвестування у відтворення житла, що матиме наслідком збереження негативної тенденції зменшення інвестицій, спрямованих на ці потреби. Якщо державою буде обраний даний сценарій поведінки, то темпи падіння обсягів введення житла не лише не вповільняться, але будуть падати прискореними темпами, що призведе до значного зростання потреби у відтворенні житла.

Другий – забезпечення стабільної частки інвестицій на відтворення в їх загальній сумі, що потребує від держави підтримки на належному рівні інвестиційної привабливості цього процесу, проте державний вплив лишається незначним [7, с.36]. Цей сценарій здатен сповільнити темпи падіння обсягів введення житлового фонду, але не вирішить проблему скорочення обсягів введення житла. Слід відзначити, що обидва сценарії поведінки держави ні в якому разі не призводять до вирішення проблеми, а лише поглиблюють її.

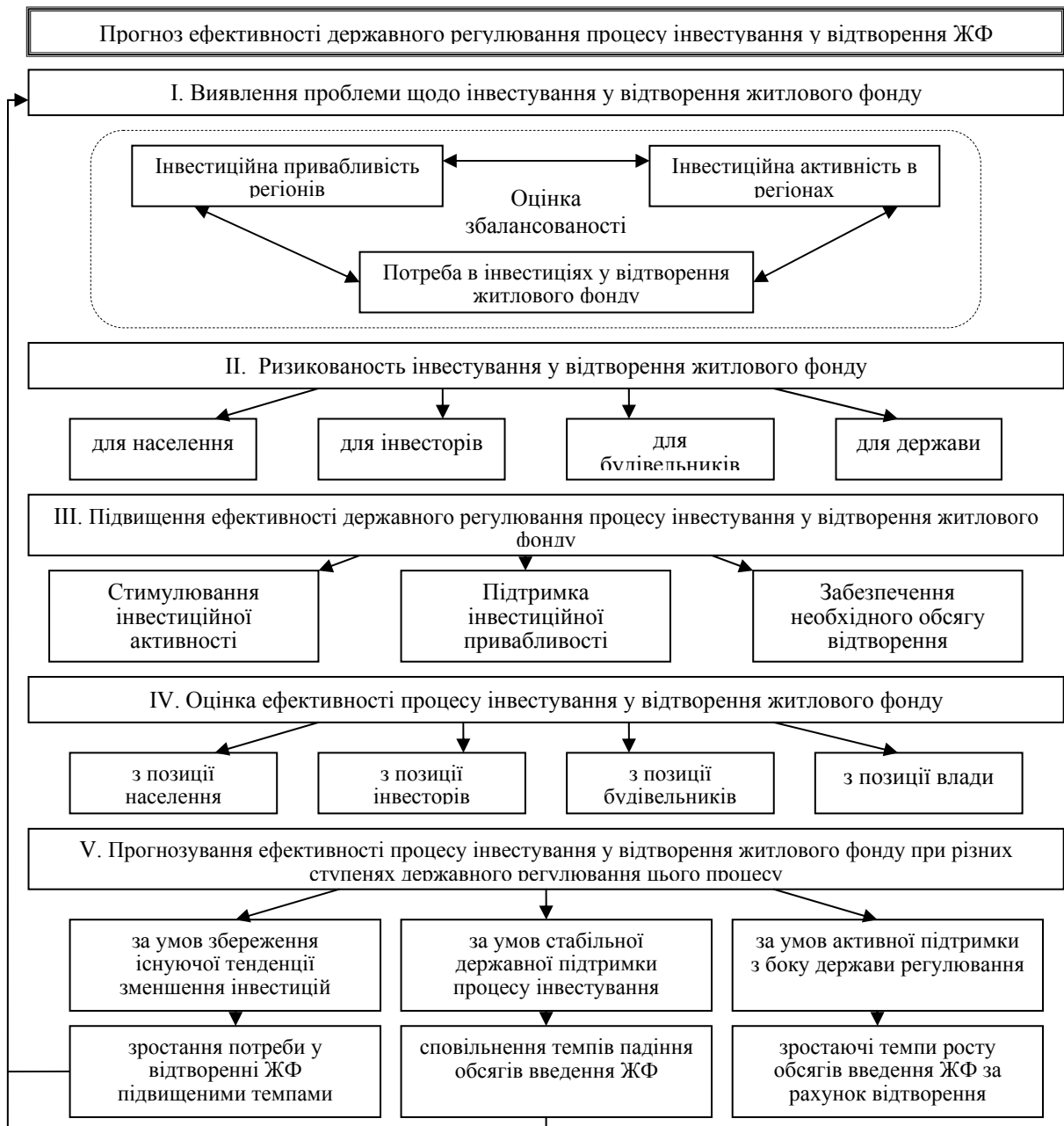


Рис. 2. Прогноз ефективності державного регулювання процесу інвестування у відтворення житлового фонду

Лише третій варіант поведінки держави, який передбачає активну підтримку інвестування у відтворення житла з її боку, не лише здатен призвести до уповільнення скорочення обсягів введеного житла за рахунок відтворення, але й в змозі забезпечити вже у ближньому майбутньому приріст введення житлового фонду прискореними темпами.

Література

1. Краснянский Л.Н. Повышение инвестиционной активности в городском строительстве (состояние, проблемы, пути решения) / Л.Н. Краснянский.- М.: ЗАО Издательство «Экономика», 2001.- 311с.
2. Бичков О. Економічні механізми та фактори відтворення житла України / О.П. Бичков.- К: Либра, 2005.-175с.
3. Краснянский Л.Н. Повышение инвестиционной активности в городском строительстве (состояние, проблемы, пути решения) / Л.Н. Краснянский.-М.: ЗАО Издательство «Экономика», 2001.- 311с.
4. Меняйлова Н.И. Экономика строительства на современном этапе: Учебное пособие / Н.И. Меняйлова //Белгород: Изд- во БелГТАСМ, 2001.-153с.
5. Дегтяр А.О. Організаційне забезпечення інноваційно-інвестиційного відтворення на регіональному рівні / А.О. Дегтяр, Т.О. Самофалова // Держава та регіони. – 2007. – № 1. – С. 52–62.
6. Пересада А.А. Основы инвестиционной деятельности / А.А. Пересада.- К.: Либра, 1994. – 180 с.
7. Чистякова Н.М. Державне регулювання інвестиційного процесу в Україні / Н.М. Чистякова // Фінанси України. – 2001. – № 3. – С. 116–125.

Рецензент докт. екон. наук Н.И. Верхоглядова