

УДК 69.003:332.834

**Божанова В.Ю.***доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри менеджменту,  
управління проектами і логістики  
ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»***Вечеров В.Т.***доктор технічних наук, професор,  
завідувач кафедри менеджменту,  
управління проектами і логістики  
ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»*

## ПІДВИЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

### THE RAISE OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE BUILD INDUSTRY OF UKRAINE

#### АНОТАЦІЯ

В статті виконано дослідження рівнів інвестиційної привабливості національних ринків деяких країн будівельної галузі. Сформульовано заходи щодо підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі України. Запропоновано розробка, впровадження та надання послуг систем електронного урядування Prozorro та iGov з метою усунення корупційної складової при оформленні дозвільних документів на нове будівництво. Запропоновано застосування системи податкових пільг для нових підприємств будівельної галузі. Запропоновано мотиваційний інструмент для працівників будівельної галузі України.

**Ключові слова:** будівництво, інвестиції, інвестиційна привабливість, системи електронного урядування Prozorro та iGov.

#### АННОТАЦИЯ

В статье выполнено исследование уровней инвестиционной привлекательности национальных рынков некоторых стран строительной отрасли. Сформулированы мероприятия по повышению инвестиционной привлекательности строительной отрасли Украины. Предложена разработка, внедрение и предоставление услуг систем электронного правительства Prozorro и iGov с целью устранения коррупционной составляющей при оформлении разрешительных документов на новое строительство. Предложено использование системы налоговых льгот для новых предприятий строительной отрасли. Предложено мотивационный инструмент для работников строительной галузі України.

**Ключевые слова:** строительство, инвестиции, инвестиционная привлекательность, системы электронного правительства Prozorro та iGov.

#### ANNOTATION

The investigations of the levels of investment attractiveness of national building markets of the different country described in the article. The actions of the raise of investment attractiveness of build industry of Ukraine are formulated. The development, introduction and submitting of the service of systems of e-government Prozorro and iGov are proposed for avoid of corruption composed during the registration of new building documents. The system of tax benefit for new enterprises of building industry are proposed. The motivation instrument for employees of build industry are proposed.

**Keywords:** building, investments, investment attractiveness, build industry, systems of e-government Prozorro and iGov.

**Постановка проблеми.** Будь-який інвестор завжди розглядає питання доцільності вкладення коштів та задача забезпечення їх ефективності. Розглядаючи альтернативні варіанти вкладення власних коштів, інвестор віддає перевагу тому, який найбільш привабливий з

точки зору інвестування.

В соціально-економічному плані успішна реалізація проектів житлового будівництва для інвесторів є вигідною, але пов'язана зі складністю процесу в організаційному аспекті через довготривалий період вкладень, узгодженням роботи з багатьма учасниками та ін., вимагаючи необхідні фінансові і матеріальні ресурси, що забезпечують розвиток окремої будівельної організації та будівельної галузі взагалі.

В будівельній галузі інвестиційний проект реалізується у зовнішньому середовищі під впливом безліч факторів в умовах невизначеності та завжди пов'язаний з ризиками. Таким чином, для інвестора завжди існує допустимий рівень ризику в галузі, при якому він готовий до вкладень. Підвищення рівня інвестиційної привабливості будівельної галузі прагне до підвищення рівня економічних показників окремих підприємств (прибутковості, рентабельності, конкурентоспроможності, фінансової стійкості, здатністю до оновлення). Тому фахівці з управління орієнтуються, насамперед, на швидке повернення вкладених коштів з високим розміром вигоди.

Але, найголовніша причина кризової ситуації, що сьогодні призвела до зниження інвестицій в будівельній галузі України – це зниження частки бюджетного фінансування протягом більш 25 років, циклічний характер фінансово-економічної кризи, розпочалась у 2008 році і бюрократичні труднощі, що виникають при затвердженні проектно-кошторисних документів, документів з дозволу на будівництво, а також зниження інвестиційних можливостей в сегменті будівництва масового житла для населення.

Враховуючи досвід прогресивно розвинених країн в галузі будівництва, виникне об'єктивна необхідність задовольняти потреби споживачів всіх сегментах, у тому числі й тих, що є менш інвестиційно привабливі. Зайняв такі сегменти, будівельні підприємства розроблятимуть відпо-

відні стратегії успішного існування на ринку. Тут й виникне необхідність у них визначати рівень інвестиційної привабливості об'єктів будівництва, її динаміку та перспективи, які завжди залежать від факторів зовнішнього впливу. Саме це й вимагає підвищення інвестиційної привабливості об'єктів будівництва.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В 1991 році вступив в силу Закон України «Про інвестиційну діяльність» [1], але в ньому не достатньо уваги приділено механізмам та заходам, що сприяли б підвищенню інвестиційної привабливості будівельній галузі. Будівельні організації на самостійно вирішують задачі інвестування в будівництво об'єктів під впливом факторів ринкового середовища. Багато наукових закордонних та вітчизняних досліджень присвячено аналізу і оцінці інвестиційної привабливості будівельній галузі. Серед основних провідних фахівців можна відзначити наступних: Грибовський С.В., Абасс К. Джауд, Дука А.П., Іванілов О.С., Назаренко А.А., Ордуей Н., Федоренко В.Г., Фридман Д. [4; 8; 11-16].

Сьогодні, в період кризової ситуації, яка достатньо сильно впливає на розвиток будівельної галузі, дуже гостро стоїть питання в наявності незадоволеного попиту на будівельні послуги в сегменті масового житла та визначенні рівня інвестиційної привабливості для вибору об'єктів інвестування на ринку. Будівельним підприємствам не вистачає замовлень на виконання своїх послуг. Деякі підприємства припиняють свою діяльність через все це, на

маючи для використання відповідних економічних інструментів. Тому ринкові відносини в сфері інвестиційно-будівельної діяльності перебувають на етапі становлення й розвитку, а зростаюча самостійність будівельних організацій знаходить свій прояв у тім, що вони самі визначають мети своєї діяльності, перспективи розвитку, партнерів-учасників проектів і т.д. В цьому разі виникає необхідність підвищити рівень інвестиційної привабливості будівельної галузі країни.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є аналіз стану та запропонування заходів щодо підвищення рівня інвестиційної привабливості будівельної галузі України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В будь-якому регіоні/галузі/країні інвестиційна привабливість визначається загально-економічними тенденціями, фінансово-валютними (збалансованість регіонального бюджету і фінансів підприємств), політичними (політичний настрій в суспільстві, можливість лобювання представниками інтересів суспільства, рівень корумпованості політичної еліти, доцільність економічної політики та ін.), законодавчими (досконалість законодавчої бази та робота нормативних документів на практиці), соціальними (ступінь соціальної напруги в суспільстві), екологічними, демографічними та іншими факторами.

Виходячи з викладеного вище, наступною базою для аналізу та проведення подальшого дослідження обрано Україну та країни, близькі до України за культурними особливостями, рів-

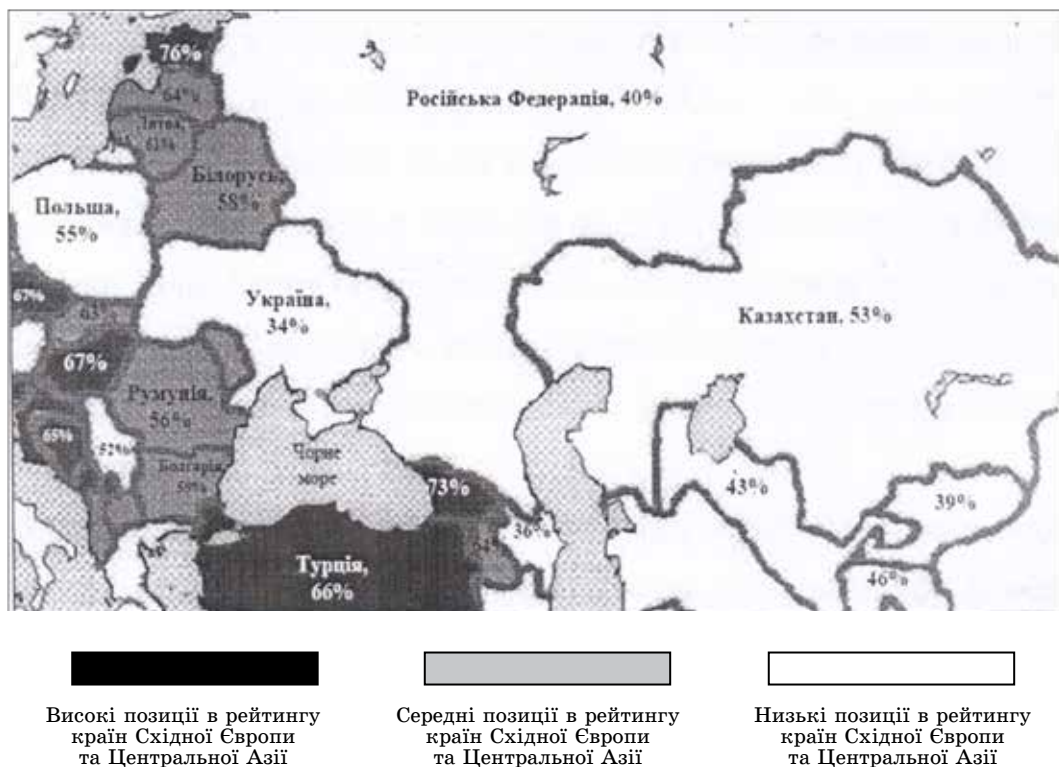


Рис. 1. Якість регулювання містобудівельної діяльності в країнах Східної Європи та Центральної Азії [5, с. 7]

нем та особливостями соціально-економічного розвитку, тобто країни регіону Східної Європи та Центральної Азії (переважно країни колишнього СРСР та соцтабору).

Всесвітній Банк проводить найбільш системні та повні дослідження інвестиційної привабливості у світі, збирає та регулярно публікує статистичні дані, що включають 137 індикаторів інвестиційної привабливості по 125 країнам світу [9, с. 353]. Далі, в тій самій науковій роботі автором Гриненко В.В. обґрунтований та розрахований інтегральний індекс інвестиційної привабливості країни, регіону для будівництва житла на саме основі статистичних даних Всесвітнього Банку [9, с. 355].

В попередній науковій роботі було виділено три групи факторів, що визначають інвестиційну привабливість країни, регіону для будівництва житла:

1) рівень бюрократичності процедур регулювання будівництва житла (надання дозволів на будівництво та ін.);

2) рівень корупції в сфері регулювання будівництва житла;

3) рівень доступності земельних ділянок для будівництва.

З метою визначення напрямів підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі в Україні складені рейтинги інвестиційної привабливості для будівництва житла країн Східної Європи та Центральної Азії (ЕСА) за індексами бюрократичності, корупції, доступності земельних ділянок та інтегральним індексом інвестиційної привабливості для будівництва житла. Результати дослідження наведено на рисунку 1 [5, с. 7].

З отриманого результату видно, що Україна, на жаль, знаходиться на останньому місці за інвестиційною привабливістю будівельної галузі серед усіх країн регіону. Особливо важка ситуація склалася з доступністю земельних ділянок для ведення будівництва житла - лише 14 відсотків опитаних Всесвітнім Банком підприємств придбали земельні ділянки. Також процеси отримання дозволів на будівництво в Україні є найбільш бюрократичними серед країн регіону.

Декілька кращою є ситуація з корупцією, але все одно, в рейтингу корумпованості регулювання будівництва житла Україна знаходиться на третій позиції з кінця, гірше ситуація лише в Киргизії та Азербайджані.

Проведений аналіз динаміки показників інвестиційної привабливості для будівництва в Україні показав, що не зважаючи на всі реформи у галузі за останнє десятиріччя, ситуація залишається стабільно важкою. Інтегральний показник інвестиційної привабливості будівництва житла у 2002 році склав 28,4%, у період з 2005 по 2008 роки ситуація дещо покращилась, значення даного показника підвищилось до 35%, але в останні роки ситуація знову погіршилась. Доступність земельних

ділянок зростає, але дуже повільно - з 5% у 2002 році до 17,4% у 2010 році.

Економічний показник інвестиційної привабливості будівництва з точки зору її бюрократичності досяг найкращих значень у 2005 році, що відповідало рівню таких країн, як Македонія та Боснія, але потім знову різко знизився до 30%, що є найгіршим значенням серед усіх країн регіону.

Але корумпованість регуляторних процедур будівництва, особливо масового житла, в Україні залишається незмінно високою. Виходом з цієї ситуації може стати обов'язкове введення державою в процедуру отримання дозволу на будівництво системи прозорості, а саме: розробка, впровадження та надання послуг системи електронного урядування Prozorro та iGov. Такий захід державного урядування підвищуватиме інвестиційну привабливість будівельної галузі України та усуне корупційну складову в інвестиційному процесі.

В дисертаційній роботі Абасса К. Джауда, в якості заходів, щодо підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі запропоновано розглядати групу будівельних підприємств, що скооперовані в послідовному ланцюгу, як промисловий вузол [4, с. 42]. В свою чергу, управління ресурсним потенціалом такого промислового вузла сприятиме вирішенню проблеми підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі на національному рівні.

Аналіз досвіду розвитку будівельної галузі Республіці Ірак показує, що позитивний вплив мають тривалі податкові канікули та участь працівників у прибутку для будівельних підприємств, що знову створюються [4, с. 31].

Тому, в якості заходів щодо підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі рекомендовано українські будівельні підприємства звільнити від сплати податків протягом п'яти років. При чому, такі підприємства повинні мати такі форми відповідальності, як товариства з повною, або додатковою відповідальністю, що гарантуватиме довготривалі плани по роботі підприємства на ринку.

Крім того, працівники таких підприємств матимуть права на участь у прибутку підприємства, що є кращим мотиватором, який сприятиме підвищенню інтелектуального капіталу підприємств, що також може бути розглянуте як інвестиційне вкладення, що матиме інвестиційну привабливість на ринку праці.

**Висновки з проведеного дослідження.** Встановлено, що запропоновані заходи з введення прозорої системи отримання документації на будівництво об'єктів, пільгове оподаткування нових підприємств, участь персоналу у прибутку сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості будівельної галузі України. В подальших наукових роботах заплановано розрахувати економічну ефективність на національному рівні від підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі.

**БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:**

1. Закон України про інвестиційну діяльність: Від 18 вересня 1991 р., №1560-XII / Україна. Закон // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 47. – С. 1351–1359.
2. Україна. Державний комітет по земельним ресурсам, Міністерство аграрної політики, Міністерство будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства, Українська академія аграрних наук. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів: Наказ Державного комітету по земельним ресурсам, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 // «Государственный информационный бюллетень о приватизации». – 2006. – № 7(167). – С. 42-52.
3. Україна. Кабінет Міністрів. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 2003 р. № 213(із змінами, внесеними згідно з Постановами КМУ № 864 (864-95-п) від 31.10.95; № 525 (525-97-п) від 30.05.97; № 951 (951-2001-п) від 08.08.2001; № 843 (843-2004-п) від 05.07.2004) [Електронний ресурс] / Режим доступу до пост.: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95-%EF>.
4. Абасс К. Джауд. Організаційно-економічний механізм управління ресурсним потенціалом будівельних підприємств. Дис. к.е.н. – Харків, 2016. – 164 с.
5. Божанова В.Ю., Дослідження та визначення рівнів інвестиційної привабливості країн (регіонів) для будівництва житла підприємствами / Божанова В.Ю., Гриненко В.В. // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. – Вип. 111. – Харків, 2013. – С. 3-11.
6. Божанова В.Ю. Определение привлекательной зоны для инвестирования в строительство жилья / В.Ю. Божанова // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. – Вип. 92. – Харків, 2010. – С. 79-89.
7. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова // Київ: ДКС Центр, 2011. – 274 с.
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский // СПб: Питер, 2001. – 336 с.
9. Гриненко В.В. Динамічне моделювання механізму регулювання процесів містобудівельної діяльності органів місцевого самоврядування України / В.В. Гриненко // Комунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 96. – Харків: ХНАМГ, 2010. – С. 350–356.
10. Гриненко В.В. Моделювання пропускної спроможності системи надання дозволів на будівництво / В.В. Гриненко // Управління розвитком: Зб. наук. робіт.– № 5 (102) 2011. – Харків: ХНЕУ, 2011. – С. 230–232.
11. Гриненко В.В. Аналіз процесів регулювання містобудівельної діяльності органів місцевого самоврядування України / В.В. Гриненко // Вчені записки університету «Крок»: Вип. 27: у 2-х т. – К., 2011. – Т.1. – С. 66–71.
12. Дука А.П. Теорія та практика інвестиційної діяльності. Інвестування: Навч. посіб / А.П. Дука // 2-е вид. – К.: Каравела, 2008. – 432 с.
13. Іванілов О.С. Проблеми підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва / О.С. Іванілов // Матеріали міжнародної конференції «Інноваційні моделі розвитку фінансової, економіко-виробничої сфер державності». – Харків: ХІБМ, 2011. – С. 20-25.
14. Инвестиционная привлекательность и стоимость недвижимости [Электронный ресурс] / А. Назаренко // Commercial Real Estate. - 2006. - №4 (сентябрь). - Режим доступа к журн.: <http://www.kansas.ua/go/ru/article--ResourceID--25463--category--estimation--page.html>
15. Федоренко В.Г. Інвестування національної економіки / В.Г.Федоренко // Київ: «Алерта», 2011. – 295 с.
16. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуэй. - М.: «Дело Атд», 1995. – 480 с.