

- для фінансування інвестиційних проектів застосовують власні, позикові кошти та комплексне фінансування;
- загострення кризових явищ та неможливість ефективного використання традиційних джерел потребує пошуку альтернативних напрямків фінансування;
- вуглецеве фінансування проектів в рамках Кіотського протоколу є актуальним та перспективним джерелом, оцінку ефективності якого можливо проводити на базі традиційних підходів до економічної ефективності проектів.

Література

1. Рожан А. Котиться вал “зелених” інвестицій. Впіймати б! // Дзеркало тижня, 2–8 черв. 2007 р. № 21 (650). – <http://www.dt.ua>.
2. <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. <http://pointcarbon.com>.

УДК 332.834

Д. Л. ЛЕВЧИНСЬКИЙ

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЦЕСАМИ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Досліджуються теоретичні підходи до визначення проблеми відтворення житлового фонду, розглядаються основні форми відтворення, аналізуються системний підхід і суть інвестиційного процесу, обґрунтовані основні причини проблеми залучення інвестицій і управління ними у сфері відтворення житла

The theoretical going is probed near determination of problem of reproduction of dwelling fund, the basic forms of reproduction are examined, system approach and essence of investment process, principal reasons of problems of bringing in of investments and management are grounded by them in the field of reproduction of habitation.

Ключові слова: відтворення житлового фонду, інвестиційний процес, інвестиції, реконструкція

Вступ. Своєю багатоплановістю проблема відтворення житлового фонду охоплює досить широкий круг зацікавлених осіб: жителів будинків, міські служби, будівельників, потенційних інвесторів.

Таким чином, відтворення житлового фонду – це безперервний процес відновлення житлового фонду в певних пропорціях і запобігання його від передчасного зносу, що включає проектування, будівництво об'єктів житлового фонду, їх технічне обслуговування та поточні і капітальні ремонти (в процесі експлуатації), реконструкцію або модернізацію після повного зносу будівель.

Усунення фізичного і морального зносу проводиться шляхом нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту і модернізації. У економічній і нормативній літературі поняття “капітальний ремонт”, “реконструкція”, “модернізація” трактуються по-різному. Зупинимось на розгляді суті цих понять.

Основний розділ. Капітальний ремонт повинен включати усунення несправностей всіх зношених елементів, відновлення або заміну (окрім повної заміни кам'яних і бетонних фундаментів несучих конструкцій та каркасів) їх на довговічні та економічні, поліпшуючі експлуатаційні показники ремонтованих будівель. При цьому може здійснюватися економічно доцільна модернізація будівлі або об'єкту: поліпшення планування, збільшення кількості і якості послуг, оснащення відсутніми видами інженерного устаткування, впорядкування навколишньої території. На капітальний ремонт ставиться, як правило, будівля (об'єкт) в цілому або його частина (секція, декілька секцій). При необхідності може проводитися капітальний ремонт окремих елементів будівлі або об'єкту, а також зовнішнього впорядкування.

З метою оберігання об'єктів від передчасного зносу проводиться поточний ремонт, який полягає в систематично і роботах, що своєчасно проводяться, по попередженню передчасного зносу конструкцій, обробки і інженерного устаткування, а також роботах по усуненню дрібних пошкоджень і несправностей в конструкціях і устаткуванні, що виникають в процесі експлуатації будівлі.

Модернізація будівлі – окремий випадок реконструкції, що передбачає зміну і оновлення об'ємно-планувального і архітектурного вирішень існуючої будівлі старої споруди і його морально застарілого інженерного устаткування відповідно до вимог, діючих норм, до естетики умов мешкання і експлуатаційних параметрів житлових будинків і виробничих будівель [1].

Таким чином, капітальний ремонт і модернізацію, на нашу думку, можна об'єднати в групу комплексів будівельних і організаційно-технічних заходів щодо уникнення фізичного і морального зносу. При цьому капітальний ремонт і модернізація, на наш погляд, є формами простого відтворення, що не передбачають приріст житлового фонду.

Серед форм відтворення житлового фонду найбільш суперечливим залишається означення поняття “реконструкція”. На думку багатьох авторів, до реконструкції відноситься перевлаштування існуючих об’єктів основного, підсобного і обслуговуючого призначення.

Реконструкція будівлі – комплекс будівельних робіт і організаційно-технічних заходів, пов’язаних із зміною основних техніко-економічних показників (навантажень, планування приміщень, будівельного об’єму і загальної площі будівлі, інженерної оснащеності) з метою зміни умов експлуатації, максимального заповнення втрати від фізичного і морального зносу, що мав місце, досягнення нових цілей експлуатації будівлі [5].

Таким чином, реконструкцію, як комплекс ремонтно-будівельних заходів, що передбачають зміну основних техніко-експлуатаційних показників будівлі, на наш погляд, доцільно віднести до форм розширеного відтворення житлового фонду [4].

До цих пір залишається спірним питання про віднесення нового будівництва на місці знесеної споруди до процесу відтворення. Ряд авторів не розглядає в своїх роботах дане поняття при вирішенні проблем, пов’язаних з відтворенням житла. Проте ми вважаємо, що нове будівництво на місці знесеної будівлі є однією з його форм. Це пов’язано із специфікою самого поняття нерухомості. Житловий фонд, як об’єкт нерухомості володіє поряд специфічних характеристик, одна з яких – невіддільність від земельної ділянки. При ліквідації старого житла і будівництві нового забудовник отримує не тільки ділянку землі, але і набір певних чинників, які здатні збільшити вартість житла, що зводиться, а саме, розвинена інфраструктура, наявність інженерних систем, транспортні комунікації, і, як часто буває, вигідне положення щодо привабливих районів міста.

Відповідно до Житлового кодексу України житловим фондом є сукупність всіх житлових приміщень, що знаходяться на території України.

Аналіз стану житлового фонду України і сфери відтворення житла показав доцільність проведення комплексної реконструкції квартальної забудови. В зв’язку з цим виникає необхідність розгляду комплексної реконструкції як своєрідного чинника, об’єднуючого всі форми відтворення житлового фонду в рамках певних міських територій. Не дивлячись на прогресивність принципу комплексної реконструкції кварталів в основному проектуванні і реконструкція велася і продовжує вестися на основі окремих будівель і/або їх невеликої групи, часто визначуваної виключно фізичним зносом будівель.

Таким чином, кажучи про відтворення житлового фонду, можна стверджувати, що мова йде про безперервний процес, що розглядається в постійному зв’язку і в безперервному потоці відновлення житлового фонду.

Схематично форми відтворення житлового фонду можна представити таким чином (рис. 1).

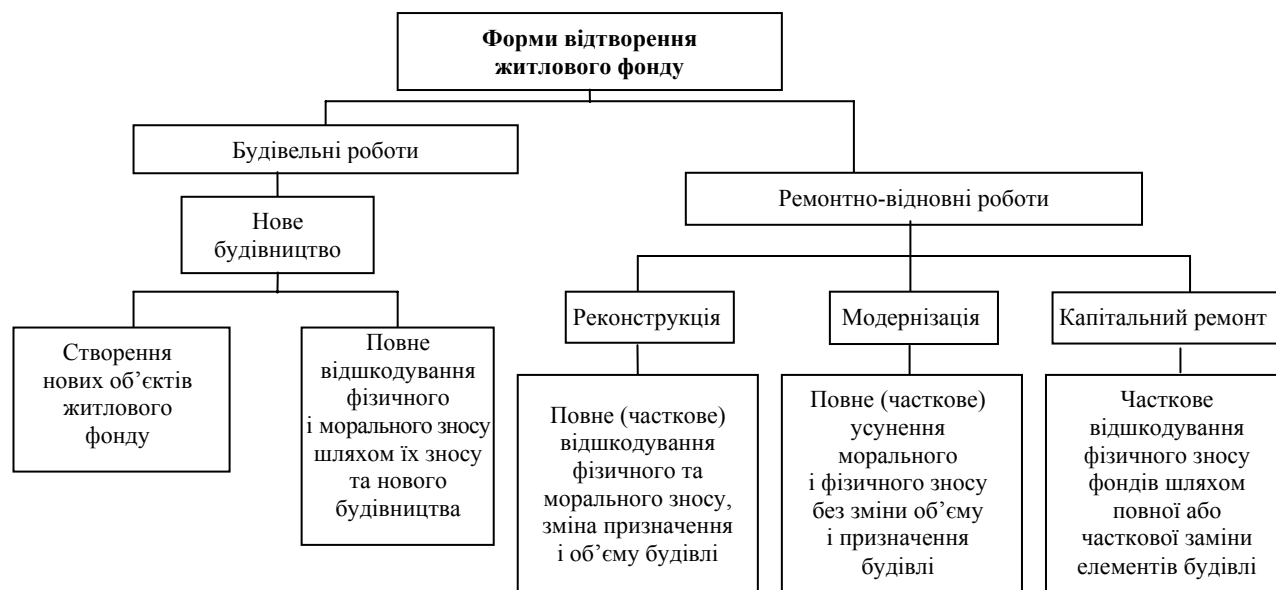


Рис. 1. Форми відтворення житлового фонду

Слід зазначити, що об’єкт управління в нашому випадку характеризується накладенням трьох сфер, а саме сфери відтворення житлового фонду міста, інвестиційної сфери і сфери державних повноважень і гарантій.

Для того, щоб правильно сформулювати цілі системи управління інвестиційними процесами у сфері відтворення житлового фонду міста необхідно уточнити ряд понять, що характеризують інвестиційний процес.

Системний підхід дозволяє описати суть інвестиційного процесу і дати визначення основних понять.

Інвестиційний процес реалізується за допомогою управління, яке визначається як стратегія, що забезпечує досягнення максимального ефекту, орієнтуючи всі види діяльності на досягнення максимального зростання економічної системи, і складається з наступного циклу дій:

1. Аналіз поточного стану інвестиційного процесу, що включає: аналіз інвестиційної привабливості, інвестиційної активності; аналіз задоволення потреби економічної системи в інвестиціях.

2. Визначення необхідного об'єму інвестицій і показника інвестиційної привабливості, якому відповідає об'єм.

3. Розробка, вибір і реалізація заходів, що дозволяють отримати необхідний стан інвестиційної привабливості системи.

4. Зміна притока інвестицій в економічну систему, яка обумовлена зміною інвестиційної привабливості.

5. Зміна параметрів економічної системи за рахунок інвестування, що полягає в зміні темпів економічного зростання.

Постійна реалізація цього циклу обумовлює постійне удосконалення системи управління інвестиційним процесом і підвищення ефективності функціонування економічної системи.

Для підготовки і реалізації дієвої інвестиційної політики у сфері відтворення житлового фонду необхідні чітке і однозначне визначення критеріїв оцінки інвестиційної ситуації, розробка методичного апарату, адекватного економічним реаліям, і його послідовне застосування [3].

Сукупність інвестиційної привабливості і інвестиційної активності складає інвестиційний клімат. Проте необхідно відобразити і зворотний зв'язок, тобто вплив інвестиційного клімату на інвестиційну активність. Так, поточний стан інвестиційного клімату визначає думка інвестора і його діяльність по майбутньому розміщенню інвестицій. Поліпшення інвестиційного клімату в поточному періоді стимулює розвиток конкуренції серед інвесторів за право вкладення, а також конкуренцію на ринку товарів і послуг, що сприяє зниженню цін і підвищенню якості продукції.

Враховуючи особливості інвестиційного процесу, управління їм повинне бути побудоване не тільки на використанні адміністративно-регулюючих мір, але і спираючись на економічні моделі, що обґрунтовують необхідність тих або інших заходів.

Реальна інвестиційна активність характеризується притоком інвестицій в галузь і визначає інтенсивність інвестиційної діяльності в ній. При аналізі інвестиційного клімату необхідно враховувати тенденції зміни інвестиційної активності. Це дозволить виявити найбільш значущі для інвестора чинники і визначити значимість тієї або іншої сфери для майбутніх вкладень.

Реалізація ефективного управління інвестиційним процесом сприяє та обставина, що він протікає спіралеподібне і складається з "замкнутих" ланцюжків (циклів): від суб'єкта управління до суб'єкта управління, але якісно нового рівня. Управління будь-яким процесом повинне ґрунтуватися на об'єктивних оцінках стану його протікання.

Основна характеристика інвестиційного процесу – стан інвестиційної привабливості системи. У зв'язку з цим необхідна оцінка інвестиційної привабливості досліджуваної сфери.

Інвестиційну привабливість того або іншого об'єкту можна оцінити на основі системи показників. У свою чергу будівельні підприємства є багатоцільовими, відносно відособленими соціально-економічними системами.

Інвестиційний процес розглядається з позиції інвестування будівельного підприємства, тому кінцевим результатом оцінки повинен бути показник що дозволяє визначити рівень відмінності економічної системи, окупність інвестицій і розроблені заходи щодо управління інвестиційним процесом.

Управління інвестиціями і управління інвестиційною привабливістю – дві сторони управління інвестиційними процесами. Різниця лише в тому, хто виступає ініціатором: інвестор або органи управління. Управління інвестиційною привабливістю зводиться до регулювання введення інвестором в підприємство стратегічних рішень і формування фінансової політики. Ми акцентуємо увагу на управлінні інвестиційним процесом з боку інвестиційного будівельного підприємства.

В умовах ринкової економіки активну роль в управлінні інвестиційною привабливістю роль відводиться органам місцевого самоврядування, які формують інвестиційну політику, що включає наступні основні елементи:

- вибір джерел і методів формування інвестиції;
- визначення термінів реалізації регіональних інвестиційних програм;
- вибір органів, відповідальних за реалізацію інвестиційної політики;
- створення необхідної нормативно-правової бази функціонування ринку інвестицій;
- створення сприятливого інвестиційного клімату.

Мова йде про створенні нормативної бази, формуванні структурних механізмів і запуску процесів, функціонування яких дає стійкий результат такого масштабу який дозволяє говорити про наявність певної тенденції. Економічна система, стане привабливою для інвестора, коли пріоритетним завданням таких ключових властивостей реального сектора економіки буде, як стратегічність діяльності, цілеспрямованість розподілу ресурсів і надійність системи управління, щоб розповсюдження цих властивостей по об'єктах реального сектора стало стійкою тенденцією.

Висновки. На наш погляд, основні причини проблем залучення інвестицій і управління ними у сфері відтворення житлового фонду житла доцільно згрупувати таким чином (рис. 2).

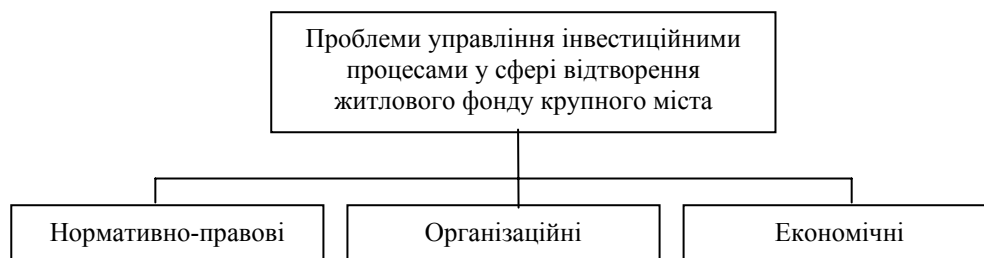


Рис. 2. Проблеми управління інвестиційними процесами у сфері відтворення житлового фонду міста

До нормативно-правової групи відносяться наступні недоліки в системі управління:

1. Незавершеність нормативно-правової бази управління сферою відтворення житлового фонду міста, що приводить до невизначеності і нестабільності та набуваються інвестором по використанню нерухомості унаслідок повної або часткової відсутності документації про планування і забудову, правил землекористування і забудови [2].

2. Відсутність систематизації нормативних і правових актів, регулюючих відношення між суб'єктами інвестиційної діяльності.

До групи організаційних недоліків відносяться наступні:

1. Відсутність чіткого розмежування компетенції з питань управління процесами відтворення житлового фонду.

2. Обмежений набір управлінських рішень, використовуваний інвестиційно-будівельними підприємствами у сфері управління відтворенням житлового фонду.

3. Низька технологічність, тривалість і невиправдана складність процедур при підготовці і ухваленні рішень щодо об'єктів, переданих під реконструкцію.

4. Відсутність системи делегування функцій управління від органів державної влади спеціалізованим (комерційним і некомерційним) організаціям, що управляють.

5. Відсутність достовірної інформації про масштаби, структуру, стан і використання житлового фонду.

6. Необхідність подальшого розвитку системи моніторингу процесів відтворення житлового фонду в рамках інвестиційно-будівельного комплексу регіону. Наявність цілого ряду автономно існуючих інформаційних систем (таких як містобудівний кадастр, земельний кадастр, реєстр державної власності і так далі), не об'єднаних в єдину інформаційну систему.

До групи економічних проблем управління інвестиційними процесами інвестиційний – будівельними підприємствами необхідно віднести наступні.

1. Відсутність чітких критеріїв ухвалення управлінських рішень.

2. Відсутність системи оцінки ефективності управління інвестиційними процесами у сфері відтворення житлового фонду міста.

3. Відсутність методологічної бази окупності інвестиційних витрат на відтворення.

Таким чином, підвищення ефективності інвестиційними процесами у сфері відтворення житлового фонду можливо лише через якісне перетворення всієї системи відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності.

Література

1. Стратегия управления обновлением и восстановлением ЖФ города. – СПб : Нестор, 2002. – 176 с.
2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов / В. В. Косов, В. Н. Лифшиц, А. Г. Шахназаров и др. – М. : Экономика, 2002. – 84 с.
3. Марголин А. Финансовое обеспечение и оценка эффективности инвестиционных проектов / А. Марголин. – М. : Мелиорация и водное хозяйство, 1997. – 216 с.
4. Вольфсон В. Л. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий : Справ. производителя работ / В. Л. Вольфсон, В. А. Ильяшенко, Р. Г. Коммисарчик. – М. : Стройиздат, 1999. – 239 с.
5. Овсянникова Т. Ю. Экономическое обоснование инвестиций в реновацию жилого здания на основе динамических методов / Т. Ю. Овсянникова, О. Б. Хохлов // Известие вузов. Строительство. – 2002. – № 8. – С. 58–61.

УДК 339.747”20”

Т. В. МАРЕНА

Маріупольський державний гуманітарний університет

ВПЛИВ ВАЛЮТНО-ФІНАНСОВИХ КРИЗ НА СТАН НАЦІОНАЛЬНИХ ЕКОНОМІК КРАЇН СВІТУ

Розглянуто типи фінансових криз та узагальнено причини і передумови їх розвитку. Визначено наслідки валютно-фінансових потрясінь для країн з різним рівнем економічного розвитку. Досліджено вплив сучасної фінансової кризи на стан корпоративного сектору та фінансових ринків країн світу.