

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Наказ Міністерства освіти і науки України від 29.12.2014 № 1528)

**Ефективна ЕКОНОМІКА**

Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет



№ 6, 2015 [Назад](#) [Головна](#)

УДК 330.322.2:69

*І. С. Андрющенко,  
к. е. н., доцент, Запорізький національний технічний університет, м. Запоріжжя  
Г. А. Ільченко,  
магістр, Запорізький національний технічний університет, м. Запоріжжя*

## ВПРОВАДЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО МЕХАНІЗМУ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА

*Iryna E. Andryushchenko,  
Cand. of Econ. Sciences, associate professor, Zaporizhzhya National Technical University  
Ganna A. Ilchenko,  
Master, Zaporizhzhya National Technical University*

### IMPLEMENTATION OF INVESTMENT MECHANISM IN THE AREA OF CONSTRUCTION

*У статті розглянуто процес інвестування у будівництво, його сутність, основні способи та етапи проведення. Проаналізовано показники вартості будівництва по областях України протягом 2014 – 2015 років, враховуючи ціновий діапазон змін валютного курсу. Досліджено ринок комерційної нерухомості. Наведено формулу для розрахунку суми платежу за оренду нерухомого майна. Зосереджено увагу на можливості виникнення ризиків відповідно до характерних ознак та здійснюваних суб'єктами повноважень у даній сфері діяльності. Охарактеризовано схеми фінансування даного сектору.*

*The article deals with the process of investing in construction, its essence, the basic methods and stages of implementation. Construction cost indices are analyzed by regions of Ukraine for 2014 – 2015 years, considering the price range of changes in exchange rates. Commercial real estate market is investigated. The formula for calculating the amount of payment for the lease of real property is presented. The emphasis is on the possibility of risks according to the characteristic features and powers of the subjects carried out in this area. Funding schemes of this sector are characterized.*

**Ключові слова:** *Інвестиції, будівництво, ринок, нерухомість, ризики, схеми фінансування, договір.*

**Keywords:** *Investment, construction, market, real estate, risks, schemes of funding, contract.*

**Постановка проблеми.** Інвестування у будівництво можна визначити як один із найпріоритетніших напрямків економічного розвитку нашої країни. Дослідження ризиків, які можуть виникнути на зазначеному сегменті є необхідним етапом для формування інвестиційних стратегій та запровадження заходів щодо захисту суб'єктів даних відносин. Розуміння всіх аспектів, пов'язаних з даним видом діяльності, дозволить інвестору оцінити можливі майбутні витрати та доходи та прийняти єдине правильне рішення щодо вкладання коштів.

**Аналіз останніх досліджень.** Вагомий внесок у дослідження процесу функціонування інвестиційного ринку у сфері будівництва внесли Л. Дідівська, В. Іванов, О. Гаврилюк, Л. Збразька, П. Гайдучський.

**Мета статті.** Метою даної публікації є висвітлення теоретичного матеріалу, пов'язаного з розумінням механізму інвестування у сфері будівництва.

**Виклад основного матеріалу.** На сьогоднішній день інвестування у будівництво є достатньо вигідним інструментом, тому що вклавши власні кошти один раз, виникає можливість отримувати досить великий пасивний дохід на протязі тривалого часу. Цей вид є одним з найприйнятніших способів для інвестування у довгостроковому періоді. Важливо зосередити увагу на питанні обов'язків суб'єктів інвестиційної діяльності.

Згідно п. 1 ст. 8 Закону України «Про інвестиційну діяльність», інвестор у випадках і порядку, встановлених законодавством України, зобов'язаний:

- подати фінансовим органам декларацію про обсяги і джерела здійснюваних ним інвестицій;
- одержати дозвіл на виконання будівельних робіт у випадках та порядку, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- одержати письмовий звіт експертизи проекту будівництва у випадках та порядку, встановлених статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- одержати позитивний висновок державної експертизи інвестиційного проекту у випадках та порядку, встановлених Кабінетом Міністрів України.

[1].

Розглянувши обов'язки суб'єктів інвестиційної діяльності, а саме процесу отримання необхідної документації, переходимо до переліку етапів зведення будинку.

1. Етап складання проекту. До втілення креслень у життя, визначаються з виконанням, тобто є можливість скласти архітектурний проект індивідуально або використати вже готові рішення щодо планування будівництва на певній місцевості.

2. Етап дослідження. На даному етапі потрібно прозондувати ґрунт і скласти звіт щодо типу фундаменту на основі розрахунків; провести координування готового проекту згідно з умовами, які існують на місцевості, що підлягає аналізу. Все це здійснюється задля прийняття правильного рішення, на основі визначених характеристик, щодо закладення основи під будівлю.

3. Підготовчий етап. Починається з видалення рослинного шару ґрунту та знесення будівель, які не використовуються під час здійснення основних робіт. Особлива увага приділяється розробці котлованів, оскільки необхідно повністю виключити появу зсувів, руйнування та пошкодження конструкцій, які знаходяться на даній ділянці та вертикальному плануванню, тобто появи змін, які потрібні для формування рельєфу. Зробивши вибір проекту та матеріалів, що будуть використані, здійснюють розмітку фундаменту та по всій площині навколо майбутньої будівлі. На цьому етапі передбачають ділянку для вивантаження та розміщення будівельних матеріалів та забезпечують під'їзні шляхи до об'єкта.

4. Етап будівництва. Першочергові завдання включають: планування інженерних мереж, тобто системи електропостачання, водопостачання, каналізації, опалення, вентиляції та газифікації, а також роботи, які безпосередньо пов'язані з фундаментом. До другорядних робіт відносять: спорудження стін, перекриттів між поверхами, зведення монолітних конструкцій, тобто за будова коробки будинку. Крім цього, конструювання сходів, встановлення дверей та монтаж вікон.

5. Етап оформлення. До зовнішніх робіт відносять: зведення покрівлі, кладку прорізнків, підключення електропроводки, монтаж системи опалення, декорування та оздоблення фасаду, до внутрішніх - дизайн інтер'єру, тобто вибір настінних покриттів, установку меблів, підключення розеток, а також проведення сантехнічних робіт.

6. Етап облаштування прибудинкової території. До нього слід віднести: облаштування тротуарів, підключення вуличного освітлення, забезпечення шляхів для під'їзду автотранспорту та місць його розташування, ландшафтний дизайн.

7. Етап введення в експлуатацію. Завершальним етапом є процес прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, який регулюється ст.39 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності». Доцільно зазначити, що без проведення даної процедури, власник не має права здійснювати будь-які юридичні операції.

У таблиці 1 наведено динаміку показників вартості будівництва по областях України протягом 2014 – 2015 рр. Розрахунки проведено на основі середньорічного курсу долара США, за даними НБУ у 2014 році, який склав 11,87 грн/дол. та затвердженого у державному бюджету України на 2015 рік на рівні 21,7 грн/дол.

**Таблиця 1.**  
**Показники вартості будівництва по областях України 2014 – 2015 рр.\***

Найменування області	Вартість 1 кв.м, \$		Відхилення 2015 р. до 2014 р.
	2014 р.	2015 р.	
Вінницька	446	279	-166
Волинська	445	279	-166
Дніпропетровська	449	281	-168
Донецька	485	304	-181
Житомирська	402	252	-150
Закарпатська	400	251	-149
Запорізька	447	280	-167
Івано-Франківська	413	259	-154
Київська	455	285	-169
Кіровоградська	398	249	-150
Луганська	443	278	-166
Львівська	453	285	-169
Миколаївська	444	281	-164
Одеська	449	281	-168
Полтавська	424	264	-160
Рівненська	472	294	-178
Сумська	431	270	-161
Тернопільська	431	270	-161
Харківська	482	303	-180
Херсонська	421	264	-157
Хмельницька	453	282	-170
Черкаська	453	284	-169
Чернівецька	425	267	-159
Чернігівська	435	276	-159

*\*розроблено автором*

За даними таблиці було проаналізовано, що на ринку спорудження майна протягом заданого періоду відбулись істотні зміни, які були пов'язані із курсом долара. Зокрема, вартість будівництва в абсолютному відношенні зменшилась у середньому по Україні на 164 долара, а у процентному відношенні даний показник склав майже 63%.

Слід розглянути декілька можливих способів інвестування в будівництво більш детально.

Варто охарактеризувати питання інвестицій в земельну ділянку, яка є фундаментом для будь-якого будівництва. Тобто при вкладанні коштів у будівництво, фактично ви стаєте інвестором землі під забудову, якщо інше не передбачено умовами договору.

Згідно п. а ч.1 ст. 91 Земельного кодексу України власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням.

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Земельного кодексу землі України за основним цільовим призначенням поділяються на 9 основних категорій:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- д) землі рекреаційного призначення;
- е) землі історико-культурного призначення;
- є) землі лісгосподарського призначення;
- ж) землі водного фонду;
- з) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розглянемо більш детально підвиди деяких категорій. Так, наприклад у ст. 38 Земельного кодексу України наводиться визначення земель житлової та громадської забудови, до яких належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування [2].

З еволюцією сфери житлової нерухомості в Україні сформувалась нова тенденція у даному секторі, а саме розпочався розвиток процесу інвестування в будівництво котеджних селищ. Даний вид є досить цікавим для інвестора та розглядається як втілення у життя власних ідей девелопера, які націлені на вибір найкращого напрямку розвитку визначеного об'єкта будівництва.

Досліджуючи ринок житлової нерухомості м. Київ, можна сказати, що станом на грудень 2014 року у структурі пропозиції житла на первинному ринку новобудови «Економ» класу займали найбільшу частину пропозиції – 53,4%, зменшившись на 2,3% відносно грудня 2013 року (55,7%). Частка новобудов «Комфорт» класу в структурі збільшилась до 30,8% (+2,0%) з 28,8% (2013), «Бізнес» класу – до 15,8% (+0,2%) з 15,6% (2013).

На кінець грудня 2014 року у структурі пропозиції житла на вторинному ринку нерухомості міста Києва переважали 3-х та 2-х кімнатні квартири, займаючи відповідно 32,6% (-3,6% відносно 2013 року) і 32,3% (+0,9%) у структурі, на квартири з 1 кімнатою припадає 23,9% (+3,4%). Найменшу частину займають квартири з 4 та більше кімнатами – 11,5% (-0,4%) [3].

Згідно з ч. 1 ст. 66 Земельного кодексу України до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд [2].

Тобто, можна сказати, що процес проведення капітального будівництва передбачає майбутні перспективи отримання прибутку, за умови вкладення коштів у будівництво фабрик, заводів та будівель виробничого призначення; є можливість інвестування у формі матеріальних ресурсів, а не тільки грошових коштів.

Доцільно звернути увагу на розвиток ринку комерційної нерухомості. До даного сектору включено: торгову, офісну, складську та готельну нерухомість. Ринкові показники комерційної нерухомості згруповано за допомогою таблиці 2.

**Таблиця 2.**  
**Ринкові показники комерційної нерухомості у м. Київ**

Показник	Ринок торгової нерухомості			Ринок офісної нерухомості					
	2013	2014	Зміна	2013		2014		Зміна	
				A	B	A	B	A	B
Загальна пропозиція, кв.м	1000000	1073939	+8%	1487600		1586460		+7%	
Нова пропозиція, кв.м	1127	937	-16,8%	125674		99460		-20%	
Вакантність, %	1,7	7,5	+5,8%	26	16	30	21,5	+4%	+5,5%

Таким чином, загальна пропозиція ринку торгової нерухомості на кінець 2014 року склала 1073939 кв.м професійних торгових площ, збільшившись на 8 %. Щодо ринку офісної нерухомості, то можна сказати, що об'єм завершених проектів склав 99460 кв.м, що збільшило столичний ринок на 7%. У структурі нової пропозиції домінують об'єкти класу В. Загальна ринкова пропозиція якісних офісних приміщень у Києві на кінець 2014 року склала 1586460 кв.м [3].

Для розрахунку суми орендного платежу за нерухоме майно застосовують формулу із використанням вартості оренди 1 кв.м за місяць.

$$ОП = ЗП * ВО, \quad (1)$$

де ОП - сума платежу за оренду нерухомого майна  
 ЗП - загальна площа орендованого нерухомого майна у кв.м;  
 ВО - вартість оренди 1кв.м загальної площі нерухомого майна за місяць, грн./кв.м.  
 На рис. 1 проаналізовано орендні ставки комерційної нерухомості в Україні.



Рис. 1. Орендні ставки комерційної нерухомості в Україні, \$

За наведеними даними, можна зробити висновок, що найвища орендна ставка офісної нерухомості класу А була у 2010 році і склала \$38/кв.м/місяць; нерухомості на головних торгових вулицях – \$300 у 2011 році, ТЦ/ТРЦ – \$130 у 2011 році; найбільше середнє значення на ринку складської нерухомості – \$6,7 у 2009 році [4].

На рис. 2 досліджено динаміку введення торгових та офісних площ у м. Київ.

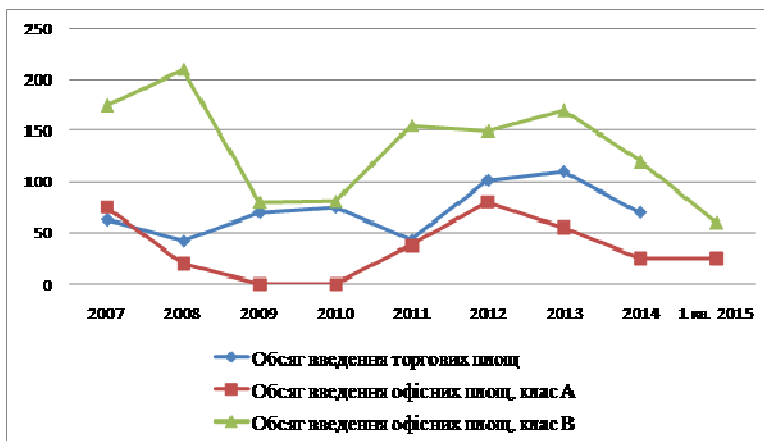


Рис. 2. Динаміка введення торгових та офісних площ у м. Київ, тис. кв.м

Отже, обсяг введення торгових площ досяг максимального значення у 2013 році. Загальний об'єм введення офісних площ класу В у 2015 році буде рекордно низьким, майже вдвічі менше у порівнянні з 2014 роком; класу А - триматиметься на рівні 2014 року [5].

Особливе значення слід надати перспективам готельного ринку України. З посиленням глобалізації та відкриттям державних кордонів міжнародний туризм набуває масового характеру та стає однією з провідних, високоприбуткових і найбільш динамічних галузей світового господарства. За прогнозом, ВТО, до 2020 року кількість міжнародних поїздок досягне 1,6 млрд. (зростання в 3 рази), а доходи від готельно-туристичних послуг підвищаться з \$445 млрд. (1998) до \$2 трлн. (2020П) [3].

Варто підкреслити на той факт, що інвестиційна діяльність невіддільно пов'язана з ризиками. Вагомим для розуміння є ризик інвестора, при тимчасовому призупиненні будівництва або через нанесення збитків інвестиційному об'єкту. Якщо відсутній попит на житло, то виникає ризик забудовника. При невиконанні підрядником договірних зобов'язань стає можливою поява ризику замовника, оскільки на нього покладено функції управління фінансовим проектом будівництва. Також у разі, якщо він є забудовником, відповідно, бере на себе всі ризики забудовника. Ризик підрядника виникає внаслідок неефективної роботи або відмови від виконання покладених на нього зобов'язань. Якщо проект будівництва не буде прийнято замовником, формується ризик проєктувальника. Якість житла, яке купується, може вплинути на появу ризику споживача. В залежності від використання ресурсів виникають ризики у фінансовій сфері, трудовому сегменті та інформаційному забезпеченні.

Існує поняття систематичного ризику, який може бути пов'язаний із зовнішніми умовами оточуючого середовища, наприклад політичною та економічною ситуацією у країні або природними катаклізмами. На відміну від нього, несистематичний визначається притаманністю певному суб'єкту та залежить від нього та його специфіки.

Якщо ризик можливо передбачити, наприклад за допомогою циклічного розвитку економіки або майбутнього рівня конкурентної боротьби, а також визначити через зміни стадій кон'юнктури фінансового, інвестиційного та інших ринків, то він є прогнозованим, якщо ризик, пов'язаний з факторами невизначеності, то це не прогнозований.

Для мінімізації ризиків при інвестуванні у будівництво варто попередньо обговорити строки спорудження житла, щоб не допустити можливості зриву визначених термінів. Для захисту майнових прав у разі настання форс-мажорних обставин, застосовують хеджування ризику, наприклад за допомогою створених резервів, що формуються із страхових внесків. Необхідно вибрати схему інвестування та диверсифікувати ризик за допомогою окреслених договором умов.

Важливо зауважити, що зниження ступеня ризику можливе за умови виокремлення видів діяльності, які можуть локалізувати ризик.

Неякісний аналіз ризиків може призвести до збитковості проєкту, тому управління даним процесом є дуже важливим етапом, що включає в себе вищеперелічені напрямки, які зазначаються в інвестиційній політиці.

Існують різні схеми фінансування будівництва. Розглянемо деякі з них.

1. Вкладання коштів з використанням фонду фінансування будівництва, створення якого пов'язано з метою отримання у подальшому клієнтом житла у власність. У даному випадку передбачено систему взаємопов'язаних суб'єктів, а саме: майбутнього власника споруди, фінансової організації, забудовника. Позитивним моментом у даному секторі є залучення інвестором представника страхової компанії. Схематично їх взаємодія відбувається таким чином. Укладається генеральна угода між фінансовою організацією та забудовником, після цього підписується договір з майбутнім власником і до фонду перераховуються кошти. У свою чергу управитель (фінансова організація) перераховує кошти на рахунок забудовника, який здійснює будівництво і по завершенню передає нерухомість її власнику.

2. Інвестування за допомогою фонду операцій з нерухомістю, який має на меті забезпечення отримання грошової вигоди власниками його сертифікатів. Взаємовідносини між учасниками будуються наступним чином. На першому етапі фінансова організація вкладає певні суми, які було отримано від продажу сертифікатів, в операції, що невід'ємно пов'язані з нерухомим майном. На другому етапі відбувається розподіл доходу від проведених операцій між власниками даних сертифікатів.

3. Фінансування будівництва за допомогою використання цільових облігацій. Механізм даного виду передбачає підписання договору сторонами, який включає здійснення вкладником купівлі цільових облігацій, випущених забудовником, зобов'язання за якими виконуються, після настання терміну погашення облігацій, шляхом отримання інвестором нерухомого майна. Однією облігацією визначається певний метраж житлової площі.

4. Використання при інвестуванні у будівництво механізму випуску опціонів, який підтверджує право його власника на проведення операцій з купівлі – продажу у емітента опціонного сертифіката, включає майнові права на нерухоме майно. Усі умови та строки, у даному випадку, мають бути відображені у проспекті їх емісії.

Після прийняття інвестором ризиків, які можуть виникнути у даному спектрі діяльності, розгляду етапів будівництва, розрахунку вартості 1 кв. метра оренди та вибору схеми інвестування, залишається підписати договір.

Перед підписанням договору розглядають всі можливі схеми інвестування у будівництво, які будуть запропоновані кожним із забудовників. Існує ймовірність того, що у даній ситуації будуть задіяні декілька суб'єктів, які будуть пов'язані між собою критеріями договорів. Для цього визначаються з підставами до заключення даного роду документів. Потрібно чітко зрозуміти свої права на отримання проєкту об'єкта чи спорудженого майна та оговорити відповідальність, яка є невід'ємною складовою даних відносин у разі виникнення ситуації з повернення інвестованих коштів.

Згідно з абз. 3 ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність», інвестування та фінансування однієї квартири в об'єкті будівництва кількома інвесторами можливе виключно за умови укладення між ними договору в письмовій формі, в якому визначаються частка кожного інвестора та порядок внесення ним відповідної інвестиції [1].

**Висновок.** Процес інвестування у будівництво є дуже актуальним завданням сьогодення. Інвестор має врахувати всі деталі, а саме поетапно обміркуювати перелік робіт, на основі складеного проєкту та отриманих документів, необхідних для здійснення запланованої діяльності. Також повинен ліквідувати можливість появи непередбачених ризиків та зосередити увагу на статистичних даних у цій сфері.

Першочерговою задачею повинно бути вивчення макроекономічної ситуації в країні, структури попиту та пропозиції, вартості будівництва, тобто дослідження динаміки цін у цьому секторі, враховуючи зміни валютного курсу на певну дату. Прикладом показників для аналізу у сфері комерційної нерухомості є: вакантність, орендні ставки та обсяги введення в експлуатацію.

Отже, кінцевою метою для інвестора є доведення ефективності обсягу майбутнього вкладу та затвердження обґрунтованого аналізу можливостей інвестування.

#### Список літератури:

1. Закон України "Про інвестиційну діяльність в Україні" // Відомості Верховної Ради. – 1991. – № 47. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. №2768-III. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Офіційний сайт Української торгової гільдії. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://utgcompany.com/>
4. Офіційний сайт компанії Colliers. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.colliers.com/>
5. Офіційний сайт компанії Jones Lang LaSalle. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.joneslanglasalle.ua/>

#### References :

1. The Law of Ukraine "On investment activity in Ukraine", Supreme Council (1991) - № 47, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>. (Accessed 27 May 2015).
2. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "The Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (Accessed 30 May 2014).
3. Ofitsijnyj sajт "Ukrainian Trade Guild", available at: <http://utgcompany.com/>. (Accessed 3 June 2015).
4. Ofitsijnyj sajт company "Colliers", available at: <http://www.colliers.com/>. (Accessed 3 June 2015).
5. Ofitsijnyj sajт company "Jones Lang LaSalle", available at: <http://www.joneslanglasalle.ua/>. (Accessed 3 June 2015).

Стаття надійшла до редакції 17.06.2015 р.