

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Корнило І.М., Данелюк В.І. (Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса)

На даному етапі розвитку економіки в Україні необхідно забезпечити умови для інвесторів, а зокрема для іноземних інвесторів яких зараз намагається привабити наша країна.

Ринкова економіка без інвестиційної сфери неможлива. Вона створює основи та механізми, забезпечуючи фінансування росту і розвиток економіки країни в цілому, її галузей, регіонів, підприємств. Інвестуванням називається процес вкладання коштів в спеціально вибраний фінансовий об'єкт з метою збільшення їх цінності або отримання позитивного доходу. Позитивна величина доходу означає дохід в реальному обчисленні, тобто скорегований на темп інфляції. Тільки позитивна величина прибутку забезпечує зростання першопочаткової суми вкладених коштів. Виходячи з цього, результатом інвестиційної діяльності повинен бути визначений дохід. Об'єктом інвестування виступають проекти підприємств, галузі, регіони. [1]

Залучення в широких масштабах інвестицій в українську економіку, у тому числі й у будівництво, переслідує довгострокові стратегічні цілі створення цивілізованого, соціально орієнтованого суспільства, що характеризується високою якістю життя населення, в основі якого лежить економіка, що припускає не тільки ефективне спільне функціонування різних форм власності, але й інтернаціоналізацію ринку товарів, робочої чинності й капіталу.

Перед економічною наукою стоїть проблема пошуку критеріїв вибору найвигідніших інвестиційних проектів. Вирішальним критерієм при цьому є одержання максимального прибутку. Поряд із прямою вигодою, одержуваною в даний момент, все більше значення надається очікуваній вигоді. Оцінюються можливості витиснення конкурентів з ринку, розраховуються вигоди від "вторинного ефекту", забезпечуваного розвитком виробництва й наступних інвестицій, тобто, вигоди, що виходять за межі окремо взятого підприємства або компанії. Чим крупніше корпорація, підприємство, чим більше капітал, яким вони володі-

ють, тим більше в них можливостей, поряд з інвестиціями, що швидко приносять високий прибуток, здійснювати вкладення, у результаті яких можна чекати значні прибутки в майбутньому, тобто довгострокові інвестиції до них можна віднести й інвестиції в будівництво.

Інвестиції в будівництво, завжди вважалися однією з найвигідніших форм довгострокових капіталовкладень, на сьогоднішній день майже втриє дохідніше банківських депозитів. До того ж, будівельні інвестиції відрізняють мінімальні ризики, більша місткість ринку й можливість протягом тривалого часу одержувати стабільний дохід без додаткових капіталовкладень. Так що немає нічого дивного в тім, що величезна кількість українців вважає: саме правильне – вкладати гроші або у власний бізнес, або в будівництво. З огляду на динаміку росту цін, у деяких регіонах України 1 м² у кілька разів перевищує свою собівартість, що й робить будівництво однією з найбільш вигідних сфер для інвесторів.

В теперішній час ринок нерухомості перебуває на підйомі, потенційний покупець готовий оплачувати й оплачує споруджувані квартири за багато місяцем до строку їхньої передачі у власність покупцеві. Тому більшість інвесторів у будівництві фактично зайнято не інвестуванням, а розподілом сум авансів покупців між учасниками будівельно-риелтерської діяльності. Покупець нерухомості при цьому змушений погоджуватися не тільки з необхідністю передоплати за споруджувані квартири, але й з досить непереконливими формами договорів, що укладають із інвесторами або дилерами.

Очевидно, що організація роботи інвестора з контрагентами й фінансовими ресурсами повинна мінятися. При цьому варто очікувати, що інвесторам буде вигідніше співробітничати із клієнтами не як з партнерами по будівництву, а як з покупцями інвестиційних продуктів при належних гарантіях угоди. На сьогоднішній день більшість інвесторів в обов'язковій звітності основним видом діяльності підприємства вказують «капітальне будівництво» і відповідним чином організують бухгалтерський і податковий облік, декларування й виплату податків. Професіонали цього сегмента ринку розробили відразу кілька інвестиційних схем, кожна з яких враховує можливості й інтереси певної категорії клієнтів. Наприклад, для потенційних власників квартир й апартаментів самий грамотний і прибутковий варіант - вкладати гроші в будівництво, що перебуває на початковому етапі. На нульовому етапі будівельного циклу цінова планка встановлена на відносно низькому рівні, разом з поверхами майбутнього будинку росте й вартість кожного квадратного метра.

Сучасна світова економіка не може успішно розвиватися без іноземних інвестицій. Багато країн світу активно інвестують свої кошти в економіку інших країн, одержуючи певний дохід і розвиваючи різні галузі народного господарства цих країн. Україна не є виключенням і теж інвестує кошти в інші країни, в основному це країни Африки й Середньої Азії, також приємно помітити, що в більшості випадків це будівельна галузь.

З метою вирішення завдань і досягнення цілей інвестиційної політики в тому, що стосується залучення іноземного капіталу, влада має будувати свою роботу на тісному співробітництві з посольствами й торговельно-економічними місіями України за кордоном, міжнародними економічними організаціями, а також меріями та діловими колами міст, з якими вже встановлено дружні або побратимські зв'язки. Таких міст понад півсотні, а це, безумовно, величезний потенціал для налагодження та розширення ділових контактів. Завдання структурних підрозділів – максимально залучити іноземний капітал. Політика залучення іноземного капіталу має бути сконцентрована на:

- запровадженні відкритих консультацій органів виконавчої влади з представниками суб'єктів господарювання;
- створенні необхідних умов для діяльності суб'єктів господарювання незалежно від форми власності та походження капіталу;
- створення додаткових економічних стимулів для залучення інвестицій в будівельну промисловість;
- організаційну, консультаційну, правову та економічну підтримку реалізації іноземними інвесторами пріоритетних інвестиційних проєктів.

Висновок. Досить важлива роль іноземних інвестицій для нашої країни, тому що створюються сприятливі умови на базі отриманих кредитів оновляти й розвивати будівельну галузь.

Література

1. Турецкий О.А. Национальная экономика и ее регулирование. Монография. - Одесса: СМІЛ, 2002.- 380 с.