

УДК: 339.138

*А. І. Богданенко,  
доктор філософії в галузі державного управління, докторант,  
Міжрегіональна академія управління персоналом, м. Київ*

## **ДОСЛІДЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В УКРАЇНІ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПРОБЛЕМИ**

*A. I. Bogdanenko,  
Doctor of Philosophy in Public Administration, Doctorate,  
Interregional Academy of Personnel Management, Kyiv*

### **INVESTIGATION OF INVESTMENT ACTIVITY IN HOUSING CONSTRUCTION IN UKRAINE: TRENDS AND PROBLEMS**

*У статті проаналізовано особливості інвестиційної діяльності в житлове будівництво в Україні, що є рушійною силою інтеграції економіки у світове господарство. Запропоновані авторські визначення понять «інвестиційна діяльність», «будівництво житла». Дійдено висновку, що Україна має всі шанси для залучення інвестиційних ресурсів та використання їх на користь економіки, тому що потенціал української економіки має досить «широкі горизонти» для свого розвитку.*

*The article analyzes the features of investment activity in housing construction in Ukraine, which is the driving force of integration of the economy into the world economy. Proposed author's definitions of concepts "investment activity", "housing construction". It has come to the conclusion that Ukraine has every chance to attract investment resources and use them for the benefit of the economy, because the potential of the Ukrainian economy has rather "wide horizons" for its development.*

**Ключові слова:** *житлове будівництво, інноваційна діяльність, інвестиції, фінансові механізми, економічний розвиток.*

**Key words:** *housing construction, innovative activity, investments, financial mechanisms, economic development.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Протягом останніх десятиліть, світова економіка, насамперед розвинутих країн, увійшла в період радикальної структурної трансформації, пов'язаної із суттєвим зростанням ролі наукомістких, високотехнологічних виробництв, що їх розвиток визначається, головним чином, інтенсивним використанням знань і широким впровадженням інновацій у різні сфери економічного життя.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Багато наукових закордонних та вітчизняних досліджень присвячено аналізу і оцінці інвестиційної привабливості житлового будівництва та зниженню інвестиційного ризику, що виникає при цьому. Серед основних провідних фахівців із економіки можна відзначити наступних: Бабкін Д.О., Грибовським С.В., Дука А.П., Іваніловим О.С., Назаренко А.А.,

Оліфіров О.В., Ордуэй Н., Федоренко В.Г., Фридман Д. Однак, на сьогодні, на розвиток будівельної галузі впливає ситуація, що є в нашій країні, тому дуже гостро стоїть питання в наявності незадоволеного попиту населення на будівельні послуги та визначенні рівня інвестиційної привабливості для вибору роботи на сегментах ринку.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Мета статті – визначити характер та особливості інвестиційної діяльності в житлове будівництво в Україні, задля створення умов для нових механізмів фінансування, що будуть пов'язувати елементи будівництва, залучення коштів, здійснення контролю за їх використанням, передачу побудованого житла у власність тощо.

**Виклад основного матеріалу дослідження з обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Європейський вибір України, на шляху інтеграції у високотехнологічне конкурентне середовище, зумовив необхідність формування та запровадження інноваційної моделі розвитку, що повинна була забезпечити високі та стабільні темпи економічного зростання, вирішити певні соціальні й екологічні проблеми, забезпечити конкурентоспроможність національної економіки, підвищити експортний потенціал країни, гарантувати їй економічну безпеку та чільне місце в Європейському Союзі.

Однак, на практиці, інноваційний розвиток не став однією із головних характеристик зростання національної економіки України. Спостерігалися протягом кількох років і позитивні тенденції, але вони мали, переважно, тимчасовий характер і змінювалися слабкими зрушеннями в економіці, що характеризує інноваційні процеси в Україні як нестійкі та позбавлені чітких довготермінових стимулів для інноваційної діяльності [1, с. 51].

Сучасний розвиток економіки України нерозривно пов'язаний з інвестиційними процесами, що є рушійною силою інтеграції економіки у світове господарство, за рахунок оновлення основних фондів промисловості, переведення капіталів із одних сфер в інші, передачі технологій, інновацій та управлінського досвіду. Залучати, використовувати чи обмежувати інвестиції керівництво кожної держави визначає суб'єктивно, відповідно до соціально-економічних та національних особливостей країни.

З переходом до ринкових принципів господарювання, централізоване будівництво житла, за кошти держави, фактично, припинилося, а сам стан формування ринкової економіки затримався на етапі первинного нагромадження капіталу [2].

Аналізуючи вищевикладене, можна зробити висновок, що до основних проблем житлового будівництва належать:

- відсутність джерел фінансування будівництва (значне скорочення обсягів державних централізованих капітальних вкладень, зменшення інвестиційних можливостей, зубожіння значної кількості людей);
- недосконала система ціноутворення;
- бюрократичні перешкоди на шляху реалізації інвестиційних проектів;
- відсутність рівних правових умов діяльності для всіх учасників інвестиційного процесу;
- недосконала система механізмів нормативно-правового регулювання економічних, соціальних і правових відносин у житловій сфері, наприклад, законодавчо врегульованого механізму майнової відповідальності за порушення умов договору підряду.

Неможливо, навіть, уявити сучасний розвиток нашої країни без активізації інвестиційної діяльності, пошуку та залучення надійних інвесторів, які б розміщували свої інвестиції, на довгострокові терміни, забезпечуючи цим стабільний розвиток важливих ланок господарства. Україна має всі шанси для залучення інвестиційних ресурсів та використання їх на користь економіки, тому що потенціал української економіки має досить «широкі горизонти» для свого розвитку [3].

Основу інвестиційної діяльності будь-якої держави визначають за обсягом прямих іноземних інвестицій та за інвестиціями в основний капітал. За статистичними даними за 3 квартали 2016 року, в економіку України залучено 204,5 млрд. грн. капітальних інвестицій. Це на 16,4% більше, ніж за відповідний період минулого року. Дослідження особливостей інвестиційної діяльності та характеристики поняття "інвестиції" є предметом вивчення доктора економічних наук А. П. Дуки, яка подає досить широке визначення терміна «інвестиція». Вона під інвестиціями розуміє економічні ресурси, що направлені на збільшення реального капіталу суспільства, а саме:

- розширення та модернізація виробництва;
- створення виробничої інфраструктури;
- створення товарно-матеріальних запасів та резервів;
- створення соціальної інфраструктури;
- підготовку та перепідготовку персоналу;
- науку та наукове обслуговування тощо.

Житлове будівництво України, сьогодні, формується на частково ринковій, «змішаній» основі економіки перехідного періоду, з орієнтацією будівельних організацій на високоякісні та економічні результати. Справжній ринок в Україні, поки, не сформувався, оскільки не працюють фондовий і фінансовий ринки, немає справжніх фондових бірж із їхньою вільною купівлею–продажем акцій, облігацій (у тому числі, цих цінних паперів будівельних компаній).

Залучення інвестицій в будівництво житла завжди здійснюється, протягом довготривалого періоду, в умовах невизначеності, та завжди пов'язану з ризиками. Відомо, що ризик виникає при невизначеності впливу факторів зовнішнього середовища та відсутності можливості здійснити адекватний достовірний прогноз економічних процесів. Тому, достатньо актуальною задачею, що виникає перед інвесторами, є вкладення коштів в проекти, що є інвестиційно привабливими.

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** В економічній літературі поняття «інвестиційна діяльність» трактується різними авторами. Дослідивши їх можна стверджувати, що, в загальному, інвестиційна діяльність - організована, певним чином, діяльність, що проводиться в країні, що її сутність полягає в ціле направленому процесі пошуку потрібної кількості інвестиційних ресурсів, виборі конкретних об'єктів для їх вкладання, розробці та впровадженні інвестиційної програми для забезпечення її ефективної реалізації та отримання прибутку, або ж іншого позитивного результату [4, с.87].

Проведений аналіз наукових поглядів фахівців з економіки, надає підстави визначити поняття «будівництво житла» - контрольована державою підгалузь будівництва, що до її складу входять будівельні підприємства, а, також, підприємства з виробництва будівельних конструкцій та матеріалів, що здійснюють систематичну виробничу (будівництво та реконструкцію), науково-дослідну господарську діяльність, що спрямована на забезпечення громадян житлом (житловими будинками, квартирами, іншими приміщеннями, призначеними та придатними для постійного проживання) [5].

#### **Список використаних джерел.**

1. Максимова М.О. Стан житлового господарства та розвиток ринку ремонтно-будівельних робіт в Україні/ М.О.Максимова// Наук.вісник Нац.ун-ту ДПС України.–2012.–№ 3(58) –С.57–63.

2. Шипуліна Ю. С. Шляхи розвитку інноваційної діяльності України в глобалізованому економічному просторі / Ю. С. Шипуліна, К. О. Костик // Mechanism of Economic Regulation. - 2013. - № 4. - С. 51-63. - Режим доступу: [http://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue\\_19/YULIYA\\_S\\_SHYPULINA\\_OKSANA\\_V\\_KOSTYKThe\\_Ways\\_of\\_Development\\_Ukrainian\\_Innovation\\_Activity\\_in\\_Globalized\\_Economy.pdf](http://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue_19/YULIYA_S_SHYPULINA_OKSANA_V_KOSTYKThe_Ways_of_Development_Ukrainian_Innovation_Activity_in_Globalized_Economy.pdf).

3. Кривоус, В. Б. ТНК і європейські країни, що розвиваються, аспект: прямі іноземні інвестиції / В.Б. Кривоус // Вісник Тернопільського національного економічного університету. – Тернопіль : Економічна думка, 2010. –Вип. 5-1. –С. 327–333.

4. Бережна І.Ю. Поняття та роль інвестиційної діяльності та інвестиційного процесу на сучасному етапі економічного розвитку // Науковий вісник ЧДІЕУ. –2011. - №1(9). –С. 86-91.

5. Козаченко Г.В. Управління інвестиціями на підприємстві./ Г.В. Козаченко –К.: Лібра, 2004. – 368 с.

#### **References.**

1. Maksymova, M.O. (2012), "The state of housing and development of the market of repair and construction works in Ukraine", *Nauk.visnyk Nats.un-tu DPS Ukrainy*, vol. 3(58), pp.57–63.

2. Shypulina, Yu. S. and Kostyk, K. O. (2013), "Ways of development of innovation activity of Ukraine in the globalized economic space", *Mechanism of Economic Regulation*, vol. 4, pp. 51-63, [Online], vol . 8, available at: [http://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue\\_19/YULIYA\\_S\\_SHYPULINA\\_OKSANA\\_V\\_KOSTYKThe\\_Ways\\_of\\_Development\\_Ukrainian\\_Innovation\\_Activity\\_in\\_Globalized\\_Economy.pdf](http://mer.fem.sumdu.edu.ua/content/acticles/issue_19/YULIYA_S_SHYPULINA_OKSANA_V_KOSTYKThe_Ways_of_Development_Ukrainian_Innovation_Activity_in_Globalized_Economy.pdf).

3. Kryvous, V. B. (2010), "TNCs and emerging European Aspects: FDI", *Visnyk Ternopilskoho natsionalnoho ekonomichnoho universytetu*, vol. 5-1, Ekonomichna dumka, Ternopil, Ukraine, pp. 327–333.

4. Berezhna, I.Yu. (2011), "The concept and role of investment activity and investment process at the present stage of economic development", *Naukovyi visnyk ChDIEU*, vol.1(9), pp. 86-91.

5. Kozachenko, H.V. (2004), *Upravlinnia investytsiiami na pidpriemstvi* [Management of investments in the enterprise], Libra, Kyiv, Ukraine, p. 368.

*Стаття надійшла до редакції 29.01.2018 р*