

ОСОБЛИВОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ НА ЛОКАЛЬНИХ РИНКАХ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

¹ Вінницький національний технічний університет;

Анотація

Досліджено особливості проходження інвестиційного процесу на локальних ринках житлової нерухомості та основні чинники, які визначають ці особливості.

Ключові слова: ринок житла, ринок нерухомості, інвестиційна активність, інвестиційний клімат, інвестиційна привабливість, інвестиційний процес.

Abstract

The features of the investment process in the local residential real estate markets and the main factors determining these features are investigated.

Keywords: housing market, real estate market, investment activity, investment climate, investment attractiveness, investment process

Вступ

Постановка проблеми На сучасному етапі розвиток локальних ринків житлової нерухомості відбувається під впливом численних чинників. Щоб врахувати дію кожного з них необхідно здійснити ґрунтовний аналіз проходження інвестиційного процесу на цих ринках. Це дозволить виробленню обґрунтованих та аргументованих рішень та сприятиме підвищенню ефективності управління інвестиційним процесом та інвестиційною привабливістю локальних ринків житла.

Особливості ринку нерухомості та проблеми його розвитку в умовах ринкових відносин досліджуються і наукових працях таких вітчизняних та зарубіжних дослідників, як В. Гриньова, Ю. Лисенко, Т. Майорова, С. Голдберг, М. Колеман, А. Морис, Дж. Фішер, Дж. Фридман, Г. Хариссон, та ін. Науковці приділяють увагу аналізу інвестиційних можливостей ринку нерухомості та вдосконаленню методів управління портфелем нерухомості. Проте, незважаючи на досить глибоке опрацювання теоретико-методичних питань і практичних розробок щодо економічної сутності та основних характеристик інвестиційного процесу на ринку житлової нерухомості, багато питань залишилося за межами досліджень, а деякі з них потребують продовження дослідження та систематизації, що дасть змогу виробити ефективні заходи з удосконалення управління інвестиційним процесом на ринку нерухомості загалом та на локальних ринках первинного житла зокрема.

Результати дослідження

У сучасних умовах розвитку національної економіки існує об'єктивна необхідність в активізації інвестиційної діяльності на українському ринку нерухомості та вдосконалення методів управління інвестиційними процесами з метою приведення їх у відповідність до сьогоденних потреб. У цьому контексті зростає роль наукових підходів до визначення таких економічних понять як «інвестиційна активність», «інвестиційний клімат», «інвестиційна привабливість».

Аналіз різних підходів до визначення інвестиційної активності показав, що під поняттям «інвестиційна активність» більшість науковців розуміють інтенсивність здійснення інвестиційних операцій в якійсь конкретній соціально-економічній системі. Кількісно інвестиційну активність можна виміряти, якщо порівняти поточний обсяг вкладених інвестицій з обсягом таких інвестицій за попередній період. Таким є загальний підхід до визначення інвестиційної активності, який дозволяє кількісно визначити інвестиційну активність і в житловій сфері та використовувати її, зокрема, при аналізі інвестиційного процесу на окремих ринках житлової нерухомості.

Для підвищення активності інвестиційної діяльності обов'язковою умовою є формування відповідного інвестиційного клімату. На інвестиційний клімат впливає ціла низка політичних, правових, економічних та соціальних умов, які забезпечують та сприяють здійсненню інвестиційної

діяльності вітчизняних та іноземних інвесторів [1, с.36]. Такі умови повинні бути створені на цивілізаційних засадах, відповідати принципам прозорості і бути однаковими для всіх суб'єктів ведення бізнесу й інвестування на ринку нерухомості. Власне стан інвестиційного клімату залежить передусім від очікуваної прибутковості (рентабельності) вкладених внутрішнім чи зовнішнім інвестором інвестицій, а також правової захищеності останніх. Тому визначальною для інвестиційного клімату є характер здійснюваної інвестиційної політики держави.

З економічними поняттями «інвестиційна активність» та «інвестиційний клімат» нерозривно пов'язане поняття «інвестиційна привабливість». У загальному вигляді інвестиційну привабливість характеризують у вигляді інтегрального показника, що включає сукупність різних об'єктивних ознак, властивостей, засобів та можливостей економічної системи, особливостей об'єктів інвестування, які визначають доцільність інвестиційних вкладень, їх ефективність, наявність попиту на інвестиції в межах певної країни, регіону, галузі та конкретного інвестиційного об'єкта, що дозволяє відобразити переваги кожного інвестора чи їх групи. Найвідомішими західними системами оцінювання інвестиційної привабливості та інвестиційного ризику є рейтинги Institutional Investor, Euromoney, BusinessEnvironment Risk Index (BERI) [2].

Інвестиційну привабливість ринку нерухомості можна оцінювати, на наш погляд, за такими основними параметрами: рівнем прибутковості ринку первинного та вторинного житла; перспективністю розвитку цих ринків; рівнем інвестиційних ризиків на ринку житлової нерухомості. Треба відзначити, що загалом оцінювання інвестиційної привабливості локальних ринків житла здійснюється за багатьма різними показниками та параметрами, що надають повну інформацію щодо доцільності інвестиційних вкладень у цю сферу. У цілому інвестиційна привабливість будь-якого об'єкта залежить від двох основних його складових – інвестиційного потенціалу, тобто можливості вкладення капіталу з метою наступного його збільшення [3, с.358], та інвестиційного ризику – тобто від можливості непередбачених фінансових втрат та неотримання чи недоотримання доходу від інвестиційного проекту.

Отже, якщо порівнювати ринок житлової нерухомості з фінансовим ринком, ринком цінних паперів, ринком робочої сили та іншими ринками, то можна побачити таку особливість першого, а саме: ринок житлової нерухомості має чітко виражену регіональну специфіку, оскільки пов'язаний з конкретним місцем розташування об'єктів нерухомості. Тому й проходження на ринку нерухомості інвестиційного процесу також має певні особливості, що визначаються величиною та характером попиту на об'єкти житлової нерухомості, політичною системою суспільства, рівнем економічного розвитку того чи іншого регіону, а також залежить від географічних, історичних та культурних чинників, сукупність яких у підсумку формує в кожному регіоні особливості проходження інвестиційного процесу та характер місцевого ринку житлової нерухомості.

Висновки

Для підвищення ефективності розвитку інвестиційного процесу на ринку житлової нерухомості в Україні в нинішніх умовах економічної нестабільності та суперечливої системи державного регулювання необхідна реалізація системи заходів з удосконалення управління інвестиційним процесом на локальних ринках житла, спрямованих на підвищення інвестиційної активності, покращення інвестиційного клімату та поліпшення інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність: навчальний посібник / Т. В. Майорова. – Київ : «Центр навчальної літератури», 2004. – 376 с.
2. Стратегія формування інвестиційної привабливості металургічних підприємств України / Под общ. ред. проф. Ю.Г. Лысенко. – Донецьк: ООО «Юго-Восток, Лтд», 2005. – 381 с.
3. Інвестування: підручник / В. М. Гриньова, В. О. Коюда, Т. І. Лепейко, О. П. Коюда. – Київ : Знання, 2008. – 452 с.

Віталій Володимирович Зянько – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів та інноваційного менеджменту, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: fk.zank@gmail.com

Інна Миколаївна Вальдимідт – аспірантка кафедри фінансів та інноваційного менеджменту, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: inna-nw@ukr.net

Zianko Vitalii V. – doctor of economics, Professor, Head of the Department of Finance and innovative management, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: fk.zank@gmail.com

Waldshmidt Inna M.- Postgraduate Student of the Chair of Finance and innovative management, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: inna-nw@ukr.net