

УДК 332.1

## МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНЮВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ РЕГІОНАЛЬНИХ ПРОГРАМ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

**Тяжкороб Ірина Володимирівна,**

кандидат економічних наук, доцент,

кафедра фінансів, банківської справи та страхування Львівського навчально-наукового інституту,  
ДВНЗ «Університет банківської справи»;

e-mail: ira.tyazhkorob@gmail.com

**Анотація.** Проаналізовано тенденції розвитку методичних підходів до оцінки ефективності інвестиційних проєктів у сфері житлового будівництва. Запропоновано метод оцінки ефективності інвестиційних проєктів у житловій сфері на підставі зіставлення соціальних проблем, які існують у регіоні, та пріоритетів в інвестиційній діяльності будівельних організацій.

**Ключові слова:** регіон, житлове будівництво, інвестиційний проєкт, методи оцінювання, соціальна ефективність.

**Постановка проблеми.** Низький рівень забезпечення житлом є однією з найгостріших соціальних проблем держави та її регіонів. В Україні він становить 22,2 кв. м загальної площі на особу, водночас у більшості країн Європи цей показник дорівнює 35–45 кв. м. Крім того, майже 13% громадян країни взагалі не має окремого житла. При цьому термін очікування житла постійно зростає та загрожує перевищити показник середньої тривалості життя людини, адже за наявної динаміки зведення житлових будинків громадяни зможуть отримати квартири протягом 70–75 років [1]. Очевидно, що забезпечення житлом громадян, рівень доходів яких не дає права на соціальне житло, але є недостатнім для самостійного вирішення житлової проблеми, можливе лише за державної підтримки шляхом реалізації відповідних цільових програм. У зв'язку з цим формується проблема достатньої обґрунтованості рішень з боку державних органів влади щодо підтримки та фінансування інвестиційних проєктів житлового будівництва, які здійснюватимуться на території регіону.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням удосконалення методів оцінювання ефективності інвестиційних проєктів, зокрема у сфері житлового будівництва, присвячено чимало вітчизняних і зарубіжних публікацій [8–13 та ін.]. Проте наявна сьогодні методична база

**Аннотация.** Проанализированы тенденции развития методических подходов к оценке эффективности инвестиционных проєктов в сфере жилищного строительства. Предложен метод оценки эффективности инвестиционных проєктов в жилищной сфере на основе сопоставления социальных проблем, существующих в регионе, и приоритетов в инвестиционной деятельности строительных организаций.

**Ключевые слова:** регион, жилищное строительство, инвестиционный проєкт, методы оценивания, социальная эффективность.

оцінки ефективності інвестиційних проєктів дозволяє, перш за все, визначити комерційну та фінансову ефективність проєкту, що більше задовольняє інтереси приватних інвесторів, аніж інтереси державних і регіональних органів влади та управління. Тому виникає необхідність подальшого розвитку інструментарію оцінки ефективності інвестиційних проєктів і врахування його тенденцій при розробці програм житлового будівництва як однієї з основних складових перспективних планів соціально-економічного розвитку регіону.

Отже, **метою статті** є аналіз тенденцій розвитку методичних підходів до оцінки ефективності інвестиційних проєктів у сфері житлового будівництва та формулювання пропозицій щодо подальшого їх удосконалення для дотримання балансу інтересів економічних агентів території регіону.

**Обґрунтування отриманих наукових результатів.** Поступова трансформація системи організації національної економіки та необхідність адаптації до нових умов господарювання обумовили поетапний розвиток методичних основ та удосконалення методів оцінки ефективності інвестиційних проєктів у сфері житлового будівництва. Так, в умовах планової економіки основними методами оцінки ефективності інвестиційних проєктів у житловій сфері були

статичні методи [індекс прибутковості інвестицій, термін окупності інвестицій, проста (бухгалтерська) рентабельність інвестицій, максимальний грошовий відтік] [2]. З розвитком ринкових відносин виникла необхідність урахування фактору часу та інших сучасних принципів і технологій оцінки, які становлять основу динамічних методів [чиста поточна вартість, індекс прибутковості дисконтованих інвестицій, термін окупності інвестицій з урахуванням дисконтування, внутрішня норма прибутковості (дохідності), максимальний грошовий відплив з урахуванням дисконтування] [3–7].

Основним напрямом інвестиційної діяльності у сфері будівництва, притаманним ринковій економіці, є фінансування будівельних проектів, які мають мінімальні терміни здійснення і які здатні принести максимальний прибуток. Підґрунтям для реалізації зазначеного напрямку інвестування є нормативно-інструктивні документи, чинні сьогодні [3–7]. Розглянемо особливості наведеного в цих методиках інструментарію оцінки ефективності інвестиційних проектів, зокрема рекомендованих до застосування при економічному обґрунтуванні проектів у сфері житлового будівництва.

Так, у Методичних рекомендаціях з розробки бізнес-планів інвестиційних проектів [3] вказано, що оцінка ефективності інвестиційних проектів має проводитись на основі аналізу показників платоспроможності і ліквідності, а також прогнозованих показників економічної ефективності проектів. У цьому документі також передбачається проведення аналізу чутливості діяльності суб'єкта господарювання до зовнішніх чинників без характеристики підходів до його проведення. Щодо аналізу можливих ризиків інвестиційних проектів, то за наведеним прикладом результати мають подаватись за схемою «тип ризику – очікувані негативні наслідки» з описом заходів щодо зменшення впливу ризиків на реалізацію інвестиційного проекту. Обов'язковим згідно із зазначеними рекомендаціями [3] є розрахунок показників бюджетної ефективності, а також окреслення соціально-економічних наслідків реалізації бізнес-плану.

У Методичних рекомендаціях для проведення оцінки економічної та соціальної ефективності виконання державних цільових програм [4], серед іншого, наведено алгоритм розрахунку чотирьох основних показників економічної ефективності та перелік специфічних індикаторів для державних цільових програм, які реалізовуватимуться в будівельному секторі (динаміка інвес-

тицій в основний капітал, строки будівництва, обсяги введених в експлуатацію житла, виробничих і соціально-культурних об'єктів). Окреме місце у Методичних рекомендаціях [4] відведено показникам соціальної ефективності, які повинні підпорядковуватись критерію найвищого рівня «поліпшення якості життя населення країни/регіону», який, у свою чергу, дезагрегується в критерії нижчого рівня – «підвищення добробуту», «поліпшення стану здоров'я», «підвищення соціального благополуччя», «відтворення населення», «духовно-етичний розвиток».

Відповідно до Методики проведення державної експертизи інвестиційних проектів [5] оцінка економічної ефективності інвестиційного проекту проводиться відповідно до Порядку та критеріїв оцінки економічної ефективності проектних (інвестиційних) пропозицій та інвестиційних проектів [6]. Останній документ, у свою чергу, не містить конкретних підходів для обчислення показників економічної ефективності, а посилається на Методичні рекомендації із розроблення інвестиційного проекту, для реалізації якого може надаватись державна підтримка [7]. Крім того, у Методичних рекомендаціях [7] запропоновано окремим розділом зазначити ризики проекту, запобіжні заходи і страхування ризиків у випадках, передбачених законом (п. 2.10). Позитивним моментом Методики [5] є необхідність визначення не тільки показників економічної, соціальної та бюджетної ефективності, як це було вже зазначено в попередньому документі [4], а й можливих екологічних наслідків проекту та витрат, пов'язаних із виконанням природоохоронних заходів.

У даний час усе більшого розвитку отримують авторські методики, які містять детальний виклад способів аналізу соціальної, екологічної та енергетичної складових оцінки ефективності інвестиційних проектів у будівництві. Так, цікавими щодо застосовуваних методичних підходів є методики оцінки ефективності інвестиційних проектів забезпечення житлом певної категорії громадян. Зокрема, методика оцінки ефективності інвестицій у житлове будівництво репатріантів розроблено українським ученим [8]. Вона передбачає використання методу інтегральної оцінки інвестицій на основі розрахунку річного коефіцієнта ефективності інвестиційного проекту, показника ефективності інвестиційного проекту як інтегральної величини та періоду окупності. У результаті автором методики визначено ефективність інвестиційних проектів житлового будівництва у 2000–2006 рр. за Про-

грамою розселення і облаштування депортованих народів в Автономній Республіці Крим.

У зарубіжній методиці оцінки соціально-економічної ефективності будівництва молодіжних житлових комплексів (МЖК) особливу увагу приділено студентській молоді, як найбільш активній верстві населення, яка формує інтелектуальний потенціал нації [9]. Тому для досягнення соціального ефекту інвестиційний проект має сприяти вирішенню завдань щодо поліпшення здоров'я молодого населення та демографічної ситуації (в результаті скорочення передчасної та запобіжної смерті, підвищення народжуваності, збільшення тривалості життя), а також зниження соціальної напруги та забезпечення підтримки інституційних перетворень. Отож, автором адаптовано методи оцінки ефективності інвестицій у будівництво МЖК з позиції власника, який передбачає їх наступну експлуатацію, та з позиції інвестора, який розраховує на доходи від продажу приміщень або здавання їх в оренду. Крім того, підвищенню комерційної привабливості інвестиційних проектів створення МЖК сприятиме й розроблена у дослідженні система показників оцінки соціально-економічної ефективності, яка включає показники інвестиційної ситуації; відомі показники економічної ефективності та показники соціальної ефективності.

Методичний підхід до оцінки ефективності інвестиційних проектів розвитку сільських територій обґрунтовано в іншій зарубіжній методиці [10, с. 1461]. Так, при оцінці ефективності проектів зведення будинків з невеликою кількістю поверхів для комплексної забудови сільських територій використано показники фінансово-економічної, соціально-демографічної та бюджетної ефективності з урахування специфіки проекту. Крім того, оскільки ефект фінансових вкладень у житлове будівництво і пов'язане з ним будівництво соціальної й інженерної інфраструктури мають відкладений характер і можуть бути реалізовані через роки, то в методиці також рекомендовано розраховувати відносну ефективність – відношення вартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі житла, 1 п. м інженерної комунікації, 1 м<sup>2</sup> загальної площі громадської будівлі до відповідних середніх регіональних показників.

Виділення соціальної та екологічної ефективності в окремий елемент зроблено у наступній методичній схемі оцінки соціально-економічної ефективності інвестиційно-будівельних проектів [11]. Автор методики справедливо стверджує, що ефективність інвестиційно-будівельного проекту буде оптимальною за умов,

що стан економіки забезпечуватиме суспільству максимально можливий рівень корисності з наявних на даний момент ресурсів і технологій, та при цьому ні один учасник інвестиційно-будівельного проекту не в змозі збільшити свою частку, не погіршуючи тим самим становище інших. Таким чином він обґрунтовано використовує для розрахунку показників економічної та соціально-екологічної ефективності методику якості життя на основі удосконаленої системи соціально-екологічних індикаторів.

Енергетична компонента оцінки ефективності інвестиційних проектів житлового будівництва набуває останнім часом все більшого значення. Зміни технологій у будівництві створили не тільки можливість для енергоощадного будівництва відповідно до екологічних норм, але й обумовили принципово інші вимоги до загального рівня комфорту житла. Рекомендації згідно з чинними методиками оцінки ефективності інноваційно-інвестиційних проектів енергозбереження, якими є сучасні проекти житлового будівництва, зводяться, переважно, до використання витратного методу, що є недостатнім та обмеженим підходом.

Тому у статті [12] на основі аналізу чинних нормативних методик, розроблених вітчизняними і зарубіжними вченими альтернативних методик, а також методик міжнародних фінансових організацій, узагальнено та представлено широкий спектр показників економічної, бюджетної, енергетичної (технологічної), екологічної та соціальної ефективності проектів, заснованих на різних способах розрахунку.

Отже, якість житлових умов прямо впливає на соціальні фактори суспільства. Критерій оцінки соціального фону вважається одним з найбільш важливих показників ефективності реалізації програми житлового будівництва [13]. Тому можна запропонувати розширити перелік показників, які характеризують соціальну ефективність інвестиційних проектів у житловій сфері, доповнюючи їх показниками, що відображають тривалість життя, рівень народжуваності, рівень безпритульності, міцність сімейних відносин, рівень побутових порушень та рівень шкідливих звичок (алкоголізму, наркоманії, тосикоманії).

**Висновки.** Таким чином, наукова новизна отриманих результатів полягає в удосконаленні методів оцінки ефективності інвестиційних проектів у житловій сфері на підставі зіставлення соціальних проблем, які існують у суспільстві, зокрема в регіоні, та пріоритетів в інвестиційній

діяльності будівельних організацій, що дозволить узгодити інтереси основних зацікавлених у реалізації проектів сторін (державних, регіональних та місцевих органів влади, інвесторів, населення), а також знизити фінансовий ризик і ризик учасників проекту.

#### Список використаних джерел

1. Рішення Львівської обласної ради № 1305 від 22 вересня 2010 року «Про затвердження Регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла у Львівській області на 2010–2017 роки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.chervonograd-city.gov.ua/pdg.doc](http://www.chervonograd-city.gov.ua/pdg.doc).
2. Инструкция по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительство СН-423-71. – Москва : Стройиздат, 1979. – 41 с.
3. Наказ Державного агентства України з інвестицій та розвитку від 31.08.2010 № 73 «Методичні рекомендації з розробки бізнес-планів інвестиційних проектів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [olevsk-vlada.gov.ua/.../МЕТОДИЧНІ%20РЕКОМЕНДАЦІЇ%20з%20розробки%20бізнес-](http://olevsk-vlada.gov.ua/.../МЕТОДИЧНІ%20РЕКОМЕНДАЦІЇ%20з%20розробки%20бізнес-)
4. Наказ Міністерства економіки України від 24.06.2010 № 742 «Методичні рекомендації для проведення оцінки економічної та соціальної ефективності виконання державних цільових програм» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://document.ua/pro-zatverdzhennja-metodichnih-rekomendacii-shodo-provedennj-doc33937.html>.
5. Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 13.03.2013 № 243 «Методика проведення державної експертизи інвестиційних проектів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.me.gov.ua/Documents/Download?id=79b48ab5-efac-4465](http://www.me.gov.ua/Documents/Download?id=79b48ab5-efac-4465).
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 18.07.2012 № 684 «Порядок та критерії оцінки економічної ефективності проектних (інвестиційних) пропозицій та інвестиційних проектів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/684-2012-п>.
7. Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 13.11.2012 № 1279 «Методичні рекомендації із розроблення інвестиційного проекту, для реалізації якого може надаватись державна підтримка» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.me.gov.ua/LegislativeActs/Detail?lang=uk-UA&id=0c2adbe5-19c9-4c2a-af78-b31c74b6a1d6>.
8. Сейдаметова Л. Д. Деякі питання оцінки ефективності інвестицій щодо проекту / Л. Д. Сейдаметова // Університетські наукові записки. – 2007. – № 4 (24). – С. 487–490.
9. Швыденко Н. В. Методика оценки социально-экономической эффективности строительства молодежных жилищных комплексов [Електронний ресурс] / Н. В. Швыденко // Инженерный вестник Дона. – 2010. – № 4, т. 14. – С. 170–180. – Режим доступу : <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2010/265>.
10. Репин А. А. Методические подходы отбора проектов малоэтажного домостроения для комплексной застройки / А. А. Репин // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 2. – С. 1460–1464.
11. Князев Д. В. Методическая схема оценки социально-экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов [Електронний ресурс] / Д. В. Князев // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 4. – С. 58–60. – Режим доступу : <http://science-education.ru/ru/issue/view?id=118>.
12. Тяжкороб І. В. Інноваційно-інвестиційні проекти енергозбереження в системі стратегічних планів розвитку регіону / І. В. Тяжкороб // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. – 2015. – № 19. – Т. 2. – С. 251–259.
13. Бардасова Э. В. Проблемы оценки социальных факторов и приоритетов инвестиционной деятельности в жилищном строительстве / Э. В. Бардасова // Транспортное дело России. – 2008. – № 6. – С. 88–93.