



ISSN 1819-5377 print / ISSN 1993-3509 online

ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА  
ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

ТОМ 3, НОМЕР 2, 2007, 97-101

УДК 330.322:624

## ІНВЕСТУВАННЯ БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ НА ПРИКЛАДІ МІСТА КИЇВА

**О. В. Веретенникова, К. В. Богун, А. В. Марін**

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,  
вул. Державіна 2, 86123, м. Макіївка, Україна.*

*E-mail: Katya@yandex.ru*

*Отримана 2 квітня 2007; прийнята 18 травня 2007*

**Анотація.** В статті обґрунтована актуальність інвестування будівельного комплексу, викладені основні проблеми, які перешкоджають залученню вітчизняного і зарубіжного капіталу, відображені пріоритетні напрями розвитку інвестиційної діяльності на будівельних підприємствах України. Розкриті основні заходи інвестиційного розвитку м. Києва. Визначена роль держави в гармонізації інвестиційної політики на регіональному рівні. У статті також розглянуті основні і потенційні інвестори в українське будівництво. Особливості процесу інвестування в будівельній сфері розкриті на прикладі м. Києва, який є центром активізації інвестиційних процесів в Україні.

**Ключові слова:** будівництво, інвестиційний клімат, інвестиційна діяльність.

## ИНВЕСТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КИЕВА

**О. В. Веретенникова, Е. В. Богун, А. В. Марин**

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры  
ул. Державина 2, 86123, г. Макеевка, Украина*

*E-mail: Katya@yandex.ru*

*Получена 12 апреля 2007; принята 18 мая 2007*

**Аннотация.** В статье обоснована актуальность инвестирования строительного комплекса, изложены основные проблемы, которые препятствуют привлечению отечественного и зарубежного капитала, отражены приоритетные направления развития инвестиционной деятельности на предприятиях стройиндустрии Украины. Раскрыты основные мероприятия инвестиционного развития г. Киева. Определена роль государства в гармонизации инвестиционной политики на региональном уровне. В статье также рассмотрены основные и потенциальные инвесторы в украинское строительство. Особенности процесса инвестирования в строительной сфере раскрыты на примере г. Киева, который является центром активизации инвестиционных процессов в Украине.

**Ключевые слова:** строительство, инвестиционный климат, инвестиционная деятельность.

## A BUILDING COMPLEX INVESTMENT ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KIEV

**O. Veretennikova, K. Bogun, A. Marin**

*The Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture,*

*2, Derzavin str., 86123, Makeyevka, Ukraine*

*E-mail: Katya@yandex.ru*

*Received 2 April 200; accepted 18 May 2007*

**Abstract.** An urgency of a building complex investment is proved in the paper, the basic problems interfering with an attraction of the home and foreign capital are stated, and priority directions of the investment activity development at the building enterprises in Ukraine are given. The main actions of the investment development of Kiev are disclosed. The role of the state in the investment policy harmonization at a regional level is determined. There are also considered the basic and potential investors in the Ukrainian construction. Features of the investment process in the building sphere are shown on the example of Kiev that is the center of speeding the investment processes in Ukraine.

**Keywords:** construction, investment climate, investment activity.

### Введение

Инвестирование предприятий строительного комплекса является одним из приоритетных направлений инвестиционного процесса, поскольку обеспечивает расширенное воспроизводство экономики, регулирует макроэкономические пропорции экономического развития и решения социальных проблем общества. Известно, что одна гривна, вложенная в строительство, дает 2,5-3 гривны ВВП, а дополнительное рабочее место в стройиндустрии обеспечивает работой пять - шесть рабочих других отраслей. Это связано с тем что, вложение средств в строительство стимулирует развитие других отраслей, например, деревообрабатывающей, мебельной, промышленной. Другими словами, достигается эффект синергии.

Таким образом, можно сказать, что инвестирование строительного комплекса на сегодняшний день является весьма актуальной темой, что подтверждается множеством работ в данной области.

### Обзор литературных источников

Изучением данного вопроса занимались такие ученые как А. Беркута, Письмак В.Н.

Прокопенко Н.Д., которые исследовали влияние инвестиционного климата в Украине, они также определили основные проблемы в процессе поступления капитала в строительную сферу.

**Целью** данной статьи является анализ состояния инвестиционных процессов, протекающих в крупных городах Украины, связанных с привлечением средств отечественных и зарубежных инвесторов на предприятия строительной индустрии.

### Изложение основного материала

Статистика свидетельствует о том, что в последние годы активизировали свою деятельность предприятия строительного комплекса. На данный момент существует потенциальная возможность увеличения объемов строительства в крупных городах, для чего необходимы дополнительные финансовые ресурсы. Поэтому строительные предприятия заинтересованы в привлечении как отечественных, так и зарубежных инвесторов.

По данным Госкомстатистики, на конец 2006 года общий объем иностранных инвестиций в Киев составляет более 1,2 млрд. долларов. Это

более одной трети инвестиций, которые получила страна за этот период. Иностранные инвестиции в течении данного года поступали из 40 стран мира. Наиболее значимыми инвесторами являются: США - 22%, Кипр - 13%, Германия - 11%, Австрия - 10%, Нидерланды - 10%, Великобритания - 6%. Инвестиции в строительство из этой суммы составляют 6%. При всей позитивности этих результатов нужно отметить, что сегодня объемы инвестиций значительно меньше, чем потребность в них. Согласно оценкам Мирового банка, потребность Украины в инвестициях составляет около 40 млрд. долларов США. Около 10 млрд. долларов из этой суммы необходимо Киеву, ведь столица сегодня - самый рентабельный город страны, который формирует более 25% доходной статьи государственного бюджета.

Очень важным является то, что в Киеве появились собственные инвесторы, которые имеют достаточно средств, чтобы вкладывать их в экономику города.

Вопросы инвестирования строительного комплекса столицы рассматриваются и на уровне местных властей. Сегодня городская власть видит решение проблемы привлечения инвестиций в строительство Киева посредством таких инструментов, как страхование инвестиций, лизинг, концессии и муниципальная система кредитования. Подобные инструменты уже проверены мировым опытом и активно используются в странах Восточной Европы.

Рассмотрим подробнее внедрение данных инструментов в строительной сфере города Киева.

С целью страхования инвестиций в г.Киев на сегодняшний день создано 93 страховых компании, которые ежегодно аккумулируют (статистика последних двух лет) около 900 млн. гривен страховых платежей, а оплата страховых возмещений составляет всего треть часть суммы. Разница между суммой страховых платежей и возмещений является потенциальным дешевым и долгосрочным источником инвестиций. Поэтому создание при участии городской власти нескольких страховых компаний даст возможность выполнить программу использования средств, сформированных страховых резервов, что в свою очередь

позволит финансировать городские инвестиционные проекты, и, в частности, строительство новых объектов.

Внедрение лизингового механизма предусматривает использование городского муниципального лизингового фонда или фонда лизинговых компаний. Использование различных видов и форм лизинговых операций позволит увеличить объем технологического и специального оборудования.

Ипотечное кредитование также может сыграть решающую роль в оптимизации в строительной деятельности. По подобным схемам сегодня работает холдинговая компания "Киевгорстрой". В ближайшее время распространение схемы ипотечной политики станет одним из решающих шагов создания в Киеве благоприятного инвестиционного климата для широкомасштабного привлечения иностранных инвестиций в экономику города. Кроме того, создание инвестиционного климата во многом зависит от соответствия его международным стандартам, которые в свою очередь предусматривают сбалансирование финансовых интересов инвесторов и социально-экономических потребностей города.

В последние годы в Украине работают всемирноизвестные компании как ІТОСНУ, Mitsubishi corporation, крупнейший Торгово-инвестиционный дом, который предложил инвестировать строительство Киевского метрополитена, а также Подольского мостового перехода, который соединит Правый и Левый берега Днепра. В инвестиционном проекте, связанном со строительством Подольского моста, заинтересована принять участие также канадская компания DESSAPORT International. В строительстве супермаркетов принимают участие крупнейшие строительные компании Турции Alarko Alsim, TERE. Довольно успешно реализуется инвестиционный проект по строительству торговых центров компанией Euro Billa.

Негативным примером отечественного инвестирования может служить пятнадцатилетняя эпопея поисков иностранных инвесторов, которые бы согласились вложить деньги в реконструкцию Бесарабского квартала г. Киева. С 1987 года комплекс находился на капитальном ремонте. 17 февраля 1994 года распоряжением представителя

Президента Украины его взяли на государственный учет и под охрану как памятник архитектуры местного значения.

Сегодня столичная власть сама взялась за возрождение знаменитого квартала и поставила перед зодчими жесткие условия: имеющиеся здания необходимо восстановить, а на прилегающей территории создать комплекс, который бы стал украшением города. Бессарабский квартал в начале строительства продан инвесторам по высокой цене: от 1600 до 1800 долларов за квадратный метр. Главное управление жилищного обеспечения Киевгоргосадминистрации, как главный на данный момент заказчик Бессарабского проекта, сумел за год сделать то, что не удалось за прошлые пятнадцать лет. Сегодня снесены убогие постройки послевоенных лет, возобновлены старинные фасады бывших отелей: “Пале Рояль”, “Берлин”, “Орион”, под землей построен двухуровневый паркинг на 450 автомобилей и настоящий торговый город.

Пример Бессарабского проекта свидетельствует о двух важных вещах, характеризующих украинское строительство: первая - зарубежным компаниям очень сложно инвестировать нашу стройиндустрию, и вторая, может быть, даже более важная - отечественное строительство вполне может найти инвестора у себя дома.

Что касается иностранных инвесторов, то их зачастую отпугивает отсутствие законодательной базы и страховых гарантий. Они не видят стабильности, не чувствуют себя защищенными, работая в Украине. Например, чтобы добиться разрешения на производство строительных работ, нужен как минимум один год, который займет оформление землеотводов, защиту проектов.

Поэтому большинство инвесторов в Киеве (да и в Украине в целом) – отечественные. Чаще всего это крупные строительные компании “Киевгорстрой”, “Познякижилстрой”, “Квадрат”, “Метроград” и некоторые другие. За последние пару лет чаще всего инвестируется строительство подземных торговых центров. В результате улучшается транспортная структура, город получает подземное пространство и новые магазины. Это строительство во многом решает и проблему безработицы: появляются новые рабочие

места.

Но наиболее привлекательным в строительном бизнесе является инвестирование жилищного строительства. Самые популярные инвестиции – это инвестиции за счет средств населения. Опыт банка “Аркада” и холдинговой компании “Киевгорстрой” свидетельствует о том, что с каждым годом желающих улучшить свои жилищные условия становится все больше и больше. В Киеве в прошлом году построено 1000904 кв. м жилья, из которых лишь 70 тыс. м<sup>2</sup> - за счет городского бюджета, остальные построены на деньги населения. Для сравнения: по данным Госкомстатистики в прошлом году в Украине было построено 5,8 млн. м<sup>2</sup> жилищной площади. Если учесть, что объемы индивидуального жилищного строительства составили 3,4 млн. м<sup>2</sup>, то на традиционный подрядный способ строительства (жилье строят профессиональные строительные организации) остается 2,4 млн. м<sup>2</sup>. При этом доля столичных индивидуальных строителей составляет 62,7 тыс. м<sup>2</sup>, то есть, в Киеве традиционным подрядным способом построено 940 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет третью часть построенного в Украине жилья [3].

Так, к примеру в 2006 году в Киеве было запланировано ввести в эксплуатацию более 1 млн. м<sup>2</sup> жилья, из которых, по заказу Киевской городской государственной администрации - 715,2 тыс. м<sup>2</sup>. За счет средств инвесторов, привлеченных Главным управлением жилищного обеспечения, велась реконструкция 29 домов общей площадью 47 тыс. 656 м<sup>2</sup>. А на начало 2008 года запланировано эти цифры увеличить в несколько раз.

## Выводы

Проанализировав настоящую ситуацию в сфере привлечения инвестиций в экономику Киева, можно утверждать, что сегодня есть все предпосылки для их увеличения. Специалисты Киевской администрации, городского совета, Национальной академии наук Украины и научно-исследовательского института социально-экономических проблем города разработали Концепцию развития Киева в XXI веке. Согласно концепции, дальше столица не может развиваться в черте современной городской

зоны. Для этого необходимо дополнительное жилье и его новые типы (малоэтажные дома), прокладывать объездные дороги, комплексно с пригородной зоной решать экономические и рекреационные проблемы, вынося за черту жилищных зон производственные предприятия, особенно экологически опасные, создавать комплексную транспортную инфраструктуру. А это, в свою очередь, послужит новому витку в стройиндустрии, открывая инвесторам новые перспективы.

При этом необходимо продолжать реализацию следующих мероприятий на общегосударственном уровне, которые должны стимулировать дальнейшее развитие строительного комплекса как столицы, так и остальных городов Украины. К этим мероприятиям следует отнести обеспечение стабильности соответствующего законодательства; совершенствование нормативной базы

по вопросам реализации прав собственности, в том числе и иностранной; упрощение процедуры получения разрешения на строительство; разработку и реализацию программ обновления ветхого жилищного фонда и т.д.

### Литература

1. Пудрик Н.М. Проблемы оптимизации инвестиционного климата в Украине // Наукові праці Донецького державного технічного університету. Випуск 22.- Донецьк: Донату, 2006. – С. 63 – 67.
2. Закон Украины “Об инвестиционной деятельности” от 18 сентября 1991 г.
3. Федоренко В.Г. Инвестознавство: підручник. – 2-е вид. – К.: МАУП, 2002 – 408 с.

**Веретенникова Оксана Витальевна** – доцент кафедры финансов и кредита Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: инвестирование, инвестиционные процессы на макро и микро уровни.

**Богун Екатерина Владимировна** – ассистент кафедры финансов и кредита Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: малое предпринимательство.

**Марин Антон Валентинович** – магистрант института экономики, менеджмента, права в строительстве Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: экономика строительства.

**Веретенникова Оксана Віталіївна** – доцент кафедри фінансів і кредиту Донбаської національної академії будівництва й архітектури. Науковий напрям: інвестування, інвестиційні процеси на макро і мікро рівні.

**Богун Катерина Володимирівна** – асистент кафедри фінансів і кредиту Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Науковий напрямок: мале підприємництво.

**Марін Антон Валентинович** – магістрант інституту економіки, менеджменту, права в будівництві Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Науковий напрям: економіка будівництва.

**Veretennikova Oksana** – candidate of economic science, senior lecturer of department finance and credit of the Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture. A scientific direction: investing, investment processes on makro and mykro levels.

**Bogun Ekaterina Vladimirovna** – the assistant to faculty of the finance and the credit of the Donbass national academy of construction and architecture. A scientific direction: small business.

**Marin Anton** – master of economy, management and building law institute of Donbass national academy of building and architecture. A scientific direction: building economy.