

ТЕОРЕТИЧНІ І МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМ ПРОЦЕСОМ У БУДІВНИЦТВІ

У статті розглянуті теоретичні, методичні основи і етапи інвестиційного процесу у будівництві. Приведені основні напрями, що забезпечують вдосконалення даного процесу. Виділено поняття інвестиційно-будівельної компанії, яка своєю діяльністю охоплює весь інвестиційний процес по створенню об'єкту будівництва, враховуючи зовнішні і внутрішні чинники розвитку інвестиційних процесів в будівельному комплексі.

Ключові слова: будівництво, будівельний комплекс, інвестиційний процес, етапи інвестиційного процесу.

ВСТУП

Управління будівельним комплексом повинне полягати в ретельному державному регулюванні функціонування галузі в цілях підвищення її ефективності, поліпшення якості будівельних робіт і матеріалів, що приведе до дозволу соціальних, економічних і технічних завдань розвитку всієї економіки України. Для забезпечення розвитку і стабільного функціонування будівельного комплексу необхідна реорганізація існуючої системи, в якій повинні бути визначені пріоритетні напрями управління. Провідна роль будівельного комплексу в досягненні стратегічних цілей розвитку суспільства визначається тим, що кінцеві результати досягаються шляхом здійснення інвестиційних програм і проектів як на державному, так і на рівні суб'єкта країни. При цьому неодмінною умовою є підвищення ефективності будівельного комплексу на основі найбільш раціонального використання інвестиційних ресурсів, направлення їх до програм і проектів, що дозволяють отримати найбільші економічні і соціальні результати, а також високу експлуатаційну рентабельність зведених об'єктів. Однак розвиток сучасного інвестиційно-будівельного комплексу в Україні здійснюється в умовах сильної конкуренції при недостатньо високій інвестиційній активності.

Проблеми інвестиційно-будівельного комплексу надзвичайно важливі унаслідок орієнтирів, обумовлених переходом до ринкової економіки, підвищенням вимог ринку до технічних і економічних пропозицій в будівництві, необхідністю відповідності об'єктів будівництва широкому діапазону інвестиційних ресурсів, збільшенням можливостям архітектурно-будівельної практики та соціальним потребам населення.[©]

Переклади публікацій робіт Гітмана Л.Д., Джонка М.Д., Кейнса Дж.М., Макконнелла К.Р., Брю С.Л., Немець Ю., Райта Д. та інших відображають західний досвід і теорію управління інвестиційними ресурсами, які не можуть бути безпосередньо застосовані до умов трансформаційного періоду економіки України.

Суттєвий вклад в розвиток управління інвестиційними процесами перехідної економіки вносять вітчизняні вчені Алімов А.А., Амоша А.І., Бакаєв А.А., Бланк І.А., Геєць В.М., Гойко А.Ф., Смелянов А.С., Загородній А.Г., Колот І.П., Лукінов І.І., Ніколаєв В.П., Федоренко В.Г., Чумаченко М.Г., Шевчук В.Я. та інші. В їх роботах розглядаються методологічні і методичні основи управління інвестиційними процесами. Разом з тим практично відсутні роботи, в яких досліджується проблема розподілу бюджетних інвестицій в капітальному будівництві. Тому дослідження, спрямоване на пошук ефективних шляхів раціонального розподілу таких інвестицій, є актуальним як в науковому, так і в прикладному аспектах.

Актуальність даної теми обумовлена, з одного боку, масштабами будівництва і об'ємами інвестицій в дану галузь, а з іншого боку, - недостатньою обізнаністю про механізми інвестування засобів в будівництво.

Метою даного дослідження є розгляд теоретичних і практичних питань інвестиційного процесу у будівництві.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Будівництво є окремою самостійною галуззю економіки країни, яка призначена для введення в дію нових, а також реконструкції, розширення, ремонту і технічного переозброєння діючих об'єктів виробничого і невиробничого призначення. Визначальна роль галузі будівництва полягає в створенні умов для динамічного розвитку економіки країни [3].

Як галузь матеріального виробництва будівництво має ряд особливостей, що відрізняє його від інших галузей. Особливості галузі пояснюються характером її кінцевої продукції, специфічними умовами праці, рядом специфіки вживаної техніки, технології, організації виробництва, управління і матеріально-технічного забезпечення. Розрізняють загальні, властиві всій галузі незалежно від споруджуваних об'єктів і їх призначення, і специфічні, характерні для окремих будівельних міністерств, особливості.

До загальних особливостей слід віднести:

1. Нестационарний, тимчасовий характер, неоднотипність будівельного виробництва і кінцевої продукції.
2. Технологічний взаємозв'язок всіх операцій, що входять до складу будівельного процесу.

3. Нестійкість співвідношення будівельно-монтажних робіт по їх складності і видам протягом місяця.

4. Участь різних організацій у виробництві кінцевої будівельної продукції.

5. Роль клімату і місцевих умов в будівельних роботах. Спеціальні особливості будівництва, що викликані великою різноманітністю споруджуваних об'єктів. До їх числа відносяться: промислові, житлово-цивільні, соціально-побутові, транспортні, сільськогосподарські, меліорації і водного господарства, магістральних трубопроводів, ліній електропередач.

Інвестиційний процес в будівництві включає інвестиційні цикли, що безперервно повторюються і які охоплюють ряд стадій (фаз, етапів, процедур), пов'язаних із зародженням ідеї, її реалізацією та досягненням заданих показників ефективності проекту. Інвестиційний проект починається з виникненням ідеї про будівництво об'єкту і закінчується набагато пізнішим за закінчення фінансування і навіть подальшого організаційно-управлінського і комунально-господарського обслуговування. Інтервал часу між моментом прояву проекту і моментом закінчення його реалізації називають життєвим циклом проекту, або проектним циклом. При цьому коли на певному етапі проект починає приносити економічну вигоду або інший соціальний ефект, то починається економічний цикл проекту.

Кінцевим висновком існування проекту може бути:

- введення в дію, початок експлуатації об'єктів будівництва, використання результатів виконання проекту;
- досягнення проектом заданих результатів;
- припинення фінансування проекту;
- початок робіт по внесенню до проекту кардинальних змін, не передбачених первинним задумом, тобто роботи по модернізації попередніх проектних рішень;
- виведення об'єктів нерухомості з експлуатації[2].

Інвестиційний процес будівництва зазвичай складається за наступними узагальненими етапами:

- передінвестиційний;
- інвестиційний;
- експлуатаційний.

У ряді випадків з експлуатаційного етапу виділяють четвертий – ліквідаційний. Сумарна тривалість трьох (або чотирьох етапів складає життєвий цикл інвестиційного проекту, що можна представити у вигляді схеми (рис. 1).

Передінвестиційний етап попереджує етап інвестування засобів в проект. Якщо виходити з назви, то створюється враження що роботи, які проводяться на даному етапі, не вимагають фінансових вливань. На самій же справі в цей час витрачаються достатньо серйозні засоби, проте інвестуються вони не в будівництво об'єкту, а в дослідження, що вивчають можливості реалізації проектних рішень а також цілі проекту і вибір інструментів його здійснення (техніко-економічне обґрунтування). Практика показує, що для малих і середніх проектів в будівництві фінансові витрати передінвестиційного етапу можуть скласти в цілому від 1 до 5% всього об'єму інвестицій, а для великих – від 0,2 до 1,0%.

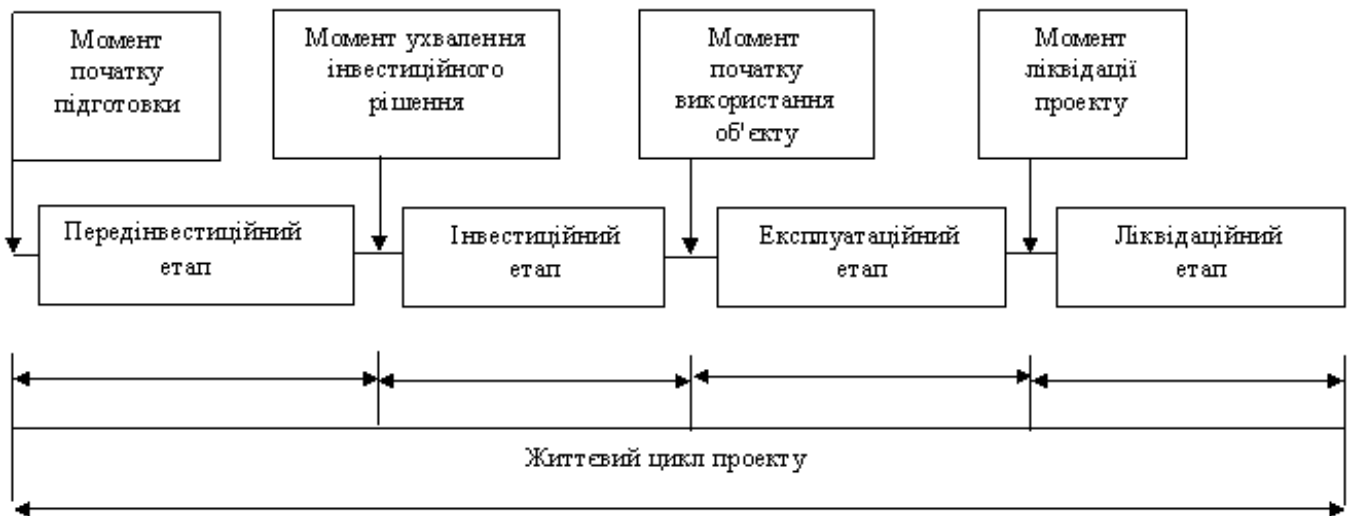


Рис. 1 Етапи інвестиційного процесу будівництва

На цьому етапі ведуться попередні переговори з потенційними інвесторами і іншими учасниками проекту (підрядниками, субпідрядниками), здійснюється відбір постачальників сировини, машин і устаткування, у тому числі і на конкурсній основі. Додаткові переговори ведуть про залучення кредитних ресурсів, розробляють і отримують всю необхідну дозвільну документацію. У цих цілях здійснюють юридичне оформлення інвестиційного проекту (реєстрацію підприємства, оформлення операцій у вигляді укладених договорів і т. д.). На передінвестиційному етапі повинен бути розроблений розгорнений бізнес – план інвестиційного проекту, що і є результатом всіх проведених робіт.

Експлуатаційний етап починається з моменту введення в дію об'єкту будівництва, що до об'єктів промислового будівництва. Наприклад, даний етап може характеризуватися початком виробництва продукції; для об'єктів соціально – побутового обслуговування – початком надання послуг; для житлових приміщень – датою заселення людей. Протягом експлуатаційного етапу вкладення фінансових ресурсів принесе віддачу у вигляді засобів, отриманих від реалізації проведеної продукції і наданих послуг. Разом з доходами даний етап характеризується і поточними експлуатаційними витратами.

Для інвестора, що вкладає капітал в будівництво, важливо в оптимально короткі терміни повернути вкладені фінансові ресурси, а потім протягом максимального тривалішого періоду він прагне отримати прибуток. Тому тривалість експлуатаційного етапу набуває первинне значення і суттєво впливає на загальні показники ефективності проекту (величину прибутку, рентабельності, соціального або екологічного ефекту і так далі) [2].

Кожен етап інвестиційного процесу будівництва поділяється на стадії і вимагає виконання таких процедур, як аналіз і прогнозування, консультування і ухвалення рішень, проектування і будівництво. На одних стадіях досліджують інвестиційні можливості по будівництву об'єкту, на інших - обґрунтовують переваги тих або інших його варіантів, на третіх – складають інструкції і виконують розрахунки, які несуть виключно допоміжні функції, на четвертих – вибирають інструменти реалізації проекту.

Таким чином, по своїй сукупній значущості, витратам часу і об'ємам робіт стадії істотно розрізняються. При цьому чітких меж як між стадіями, так і етапами інвестиційного процесу провести неможливо. Наприклад, на етапі передінвестиційних досліджень декілька видів робіт, що часто виконуються паралельно, також розповсюджуються на інвестиційний, а потім і експлуатаційний.

Сучасні економічні відносини об'єктивно виявили прорахунки і недоліки в управлінні організацій інвестиційно-будівельного комплексу України. Нестабільне положення його підприємств обумовлене як кризовим станом економіки, так і поряд проблем, викликаних дуже повільним розвитком ринкових механізмів. Перехід до ринкових відносин в умовах несистемних і суперечливих дій і заходів сформував економічно складне зовнішнє середовище, яке надає не завжди позитивну дію на процеси здійснення інвестиційно-будівельної діяльності. Тому з більшою очевидністю виникає проблема належного управління інвестиційно-будівельною діяльністю - свідомого державного регулювання в цілях підвищення ефективності, прискорення науково-технічного прогресу і зростання продуктивності праці, поліпшення якості продукції, стабілізації і забезпечення тим самим динамічного, планомірного і пропорційного розвитку інвестиційно-будівельного комплексу України.

Інвестиційно-будівельний комплекс України є складною багаторівневою системою, що складається з ряду взаємозв'язаних економічних підсистем, що володіють певною незалежністю і самостійністю у виборі оптимального режиму свого функціонування, що не може не відбитися на поведінці системи в цілому (рис. 2). Це в значній мірі і вимагає здійснення зовнішньої регулюючої дії на окремі елементи системи в цілях досягнення кінцевого результату з найменшими втратами часу і ресурсів. Необхідно вибрати такий загальний режим функціонування, при якому система досягає певного оптимуму при одночасному збереженні для підсистем вибору режиму їх самостійної діяльності. Інвестиційно-будівельна діяльність як єдність процесів вкладення ресурсів і отримання доходу або соціального ефекту виникає і ефективно здійснюється на основі балансу інвестиційного попиту і інвестиційної пропозиції.

Інвестиційний попит виявляється, в першу чергу, як платоспроможна потреба до інвестування і виступає у вигляді конкретної пропозиції капіталу. Інвестиційна пропозиція, що включає безпосередньо об'єкти інвестування, представляється собою попит на інвестиційні ресурси. Очевидно, що в даний час інвестиційна політика орієнтована на ринкові механізми, регульовані інвестиційним попитом і пропозицією, про це говорить ряд прийнятих ухвал Уряду України. Проте, як показали дослідження, держава, проголошуючи перехід до ринкових відносин, на практиці непродуманими рішеннями постійно блокує становлення і розвиток цих відносин. Особливо наочно цей процес простежується в інвестиційно-будівельній діяльності.

На жаль, український ринок капіталів з самого початку його становлення діє тільки по напрямку, що пов'язаному з оборотом інвестицій, забезпечує перелив капіталу за допомогою купівлі-продажу фінансових активів, що, безумовно, має спекулятивний характер. В умовах відсутності розвиненого ринку інвестицій навряд чи можливо аргументовано довести існування ефективного реального будівельного ринку.

Разом з тим в даний час необхідна розробка загальної концепції розвитку інвестиційно-будівельних комплексів, одним з питань якої є розгляд системних підходів до управління.

Безумовно, залучення інвестицій в реальний сектор економіки - це розвиток реального сектора, а отже, і економічний підйом. Інакше неминуча деградація економіки, соціальна напруженість і інші супутні явища.

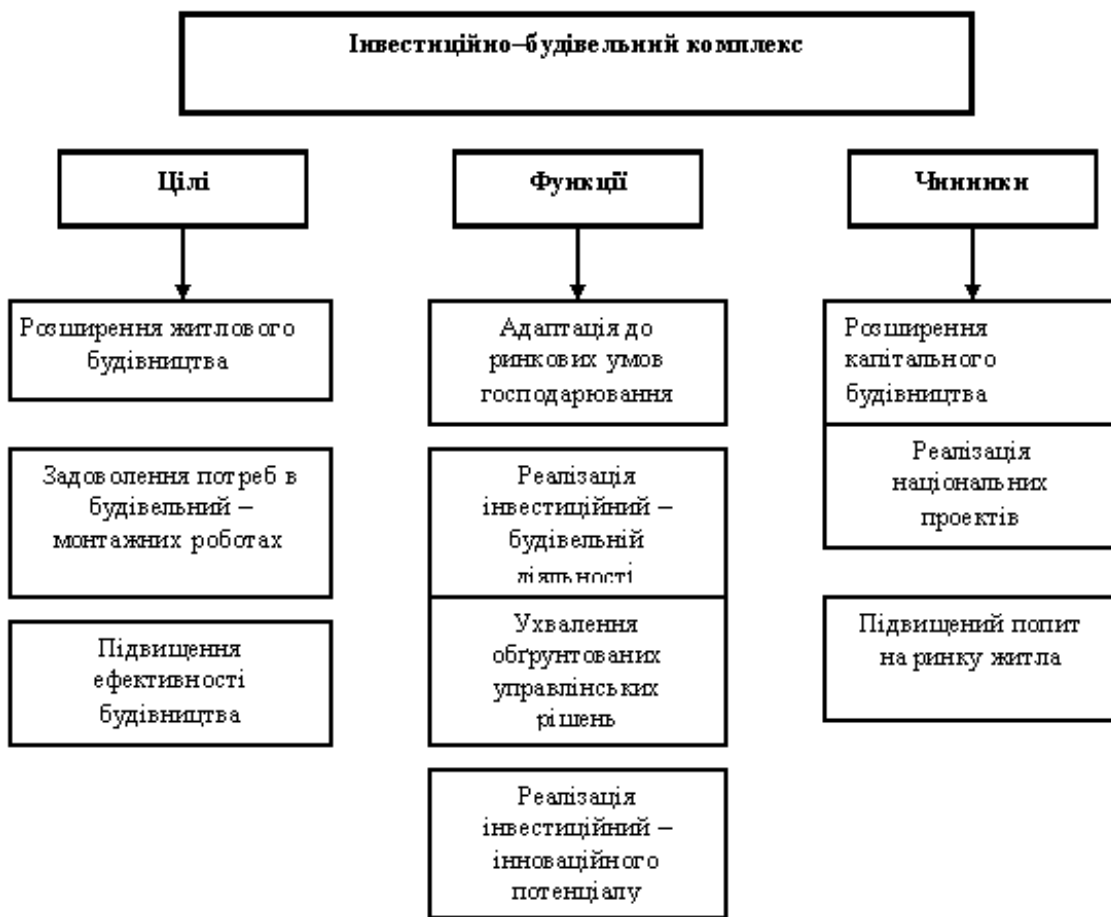


Рис. 2 Системний підхід до функціонування інвестиційно–будівельного комплексу

При цьому, використовуючи незначні засоби для зміни локальних властивостей, інвестор має можливість вкласти або повернути з боку значні засоби для глобальної реструктуризації вибраного об'єкту інвестування різного рівня, держави, регіону або окремого підприємства в рамках відповідної державної або регіональної інвестиційної програми.

На ухвалення рішення про реалізацію того або іншого проекту в будівництві впливає ряд чинників, а також те, наскільки ефективно компанія управляє інвестиційним проектом і її конкурентоспроможність по відношенню до інших підприємств [5].

Враховуючи основи управління інвестиційним проектом в будівництві, необхідно виділити поняття управляючої інвестиційно-будівельної компанії, яка своєю діяльністю охоплює весь інвестиційний процес по створенню об'єкту будівництва та включає:

- аналіз загальної ситуації на ринку будівництва об'єктів України у відповідному регіоні;
- виявлення платоспроможного попиту на даний вид об'єкту і потенційних інвесторів-пайовиків;
- аналіз діяльності конкуруючих інвесторів-забудовників;
- підготовку документації для участі в конкурсному відборі (тендері) на об'єкт будівництва;
- участь в тендері і забезпечення досягнення позитивних результатів;
- організацію проектно-вишукувальних робіт і одночасно активну рекламно-інформаційну діяльність по об'єкту будівництва і престижу компанії для залучення нових інвесторів до процесу реалізації інвестиційного проекту;
- виконання будівельно-монтажних робіт ефективними методами з використанням сучасних будівельних технологій і матеріалів;
- введення в дію об'єкту і його реалізація за планом маркетингу [6].

Також при управляючої компанії, створюється нова для будівельних організацій ланка – науковий керівник або консультант, який вивчає і здійснює через службу маркетингу і проектно-пошукову організацію впровадження інноваційних організаційних і науково-технологічних розробок, підтримує і розвиває ділові і партнерські зв'язки з українськими і зарубіжними інвестиційно-будівельними компаніями з метою вивчення і узагальнення їх досвіду [1]. Розглядаючи чинники розвитку інвестиційних процесів в будівельному комплексі, необхідно підрозділити їх на зовнішні і внутрішні. Зовнішні чинники розвитку інвестиційних процесів в будівельному комплексі України обумовлені дією таких процесів як :

1. Перебуванням і перспективами розвитку продуктивних сил на території України.
2. Старінням раніше створеного виробничого потенціалу і необхідністю його вдосконалення і заміни.

3. Потребами вдосконалення застарілого морально і фізично житлового фонду України;
4. Вимогами, що змінилися, до споживчих якостей створюваної продукції – житлових, суспільних, виробничих будівель і споруд.
5. Зростанням конкуренції на міжрегіональних будівельних ринках.
6. Інноваційними науково-технічними відкриттями у всіх областях і сферах людської діяльності, що визначають можливість створення сучасних будівель, споруд, розробок нових будівельних матеріалів, будівельних технологій, машин і устаткування.

Внутрішні чинники розвитку інвестиційних процесів в будівельному комплексі утворюються з урахуванням їх можливостей, які визначаються ринковою кон'юнктурою[4]. Вони визначають параметри кількісного і якісного вдосконалення всіх структурних частин будівельного комплексу: будівельно-монтажних організацій, матеріально-технічної бази, галузевої науки, проектування, діяльності органів влади і управління.

ВИСНОВКИ

Вдосконалення і підвищення ефективності управління інвестиційними процесами в будівельному комплексі допускає виробництво і випуск конкурентоздатної будівельної продукції, ліквідацію нерентабельних будівельних підприємств, підвищення якості будівельних послуг, а також забезпеченість населення об'єктами будівництва (житлом, об'єктами соціального призначення і так далі). Основним ядром здійснення пропонованих заходів повинне стати підвищення керованості інвестиційних процесів будівництва в Україні. Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити деякі завдання, серед яких можна виділити такі як: створення ефективної системи управління інвестиційними процесами будівельного комплексу України; структурну перебудову підприємств і організацій будівельного комплексу, орієнтованих на підвищення якості і конкурентоспроможності продукції; ефективне використання місцевих ресурсів будівельної продукції. Важливо враховувати, що в ринкових умовах розвитку економіки процеси накопичення фінансових ресурсів для будівництва і їх реалізації максимально зближувалися в часі, виявившись взаємопов'язаними і взаємозалежними. Оскільки приватний капітал у вигляді потенційних інвестицій до основних фондів тільки тоді принесе прибуток, коли він буде реалізований ефективно.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Албегова И.М., Емцов Р. Г., Холопов А.В. Государственная экономическая политика / И.М. Албегова и др.-М.: «Дело и Сервис», 2010. - 325с.
2. Антипенко А.И. Инвестиционный анализ в строительстве: учебное пособие / А.И. Антипенко – М. : «Академия», 2008. - 240с.
3. Бланк Н.А. Инвестиционный менеджмент / Н.А. Бланк- Киев: МП «Итем», 2010- 480с.
4. Журнал «Бюджет» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [http://www. bujet.ru](http://www.bujet.ru)
5. Заверюха А.Х. Концептуальные подходы к регулированию взаимодействия инвестиционной и инновационной сфер / Заверюха А.Х., Ульянов Е.В., Меньшикова О.А. // Финансы. - 2011. - №1. – С.66-73.
6. Мартынов А.В. Активизация инвестиционной политики // Экономист. - №9. – 2011. – С.44-50.

Отримано 15.12.2012р.

© **Залунін Володимир Федорович**, д.е.н., професор кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства, ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» тел.0975930228, e-mail: sho2209@mail.ru
Левчинський Дмитро Львович, к.т.н. доцент кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства, ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» тел.0975930228, e-mail: sho2209@mail.ru