

УДК 330.322.214

Михайлик О.М.  
кандидат економічних наук,  
доцент кафедри фінансів та кредиту  
Міжнародного університету фінансів

## ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМ ПРОЦЕСОМ У ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

### ORGANIZATIONAL FEATURES OF INVESTMENT MANAGEMENT PROCESS IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION

#### АНОТАЦІЯ

Стаття присвячена дослідженню особливостей організації управління інвестиційним процесом у житловому будівництві, що включає управління через функції, спираючись на визначені закони та принципи, державне управління через важелі прямого та непрямого впливу, розробку етапів та механізму управління інвестиційним процесом у житловому будівництві.

**Ключові слова:** інвестиційний процес, механізм управління, управління проектом, функції, житлове будівництво.

#### АННОТАЦИЯ

Статья посвящена исследованию особенностей организации управления инвестиционным процессом в жилищном строительстве, что включает управление через функции, опираясь на определенные законы и принципы, государственное управление через рычаги прямого и косвенного воздействия, разработку этапов и механизма управления инвестиционным процессом в жилищном строительстве.

**Ключевые слова:** инвестиционный процесс, механизм управления, управление проектом, функции, жилищное строительство.

#### ANNOTATION

The article is devoted to the features of investment management process in residential construction, including control over functions based on certain laws and principles, governance instruments through direct and indirect effects, development stages and mechanism of investment management process in residential construction.

**Keywords:** investment process, management mechanism, project management, functions, residential construction.

**Постановка проблеми.** Процес інвестування як управлінське рішення потребує глибоких знань у теорії та практиці. Ефективність використання інвестицій залежить від значної кількості різноманітних організаційно-економічних, технічних і фінансових чинників та водночас підкреслює підвищений інтерес до сутності інвестицій та процесу інвестування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичні та методологічні аспекти організації управління інвестиційним процесом та окремі питання управління інвестиційними проектами, їх аналіз та фінансування розглядалися у багатьох наукових працях, авторами яких є відомі вітчизняні науковці: І.О. Бланк, Г.О. Бардиш, А.Ф. Гойко, Н.В. Дацій, М.І. Діба, К.В. Паливода, О.В. Крехівський, Т.В. Майорова, В.Ф. Мартиненко, В.Г. Федоренко, В.Г. Чирков та інші, зарубіжні вчені: Л.Дж. Гітман, М.Д. Джонк, У. Шарп та інші [1-6; 10-18].

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Недосконалість державного

механізму управління інвестиційним процесом в аспекті розвитку житлового будівництва, відсутність сприятливого інвестиційного клімату значно вплинули на вітчизняну будівельну галузь та економіку в цілому. Тому, підкреслюючи значущість наукових праць в управлінні інвестиційним процесом, слід зазначити, що за умов сучасних швидкоплинних трансформаційних процесів в економіці України виникає необхідність розробки й застосування дієвих засобів удосконалення організації управління інвестиційним процесом у житловому будівництві, зокрема за допомогою проведення державної політики.

**Постановка завдання.** Завдання статті полягає в тому, щоб обґрунтувати теоретичну сутність економічної категорії «інвестиційний процес» та дослідити її як управлінську категорію, яка потребує визначення її функцій, етапів та механізму дії.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Інвестиційний процес та управління ним потребує критичного аналізу. В економічній зарубіжній літературі науковці розглядають і трактують його по-різному. Так, приміром, Нобелівський лауреат з економіки У. Шарп визначає інвестиційний процес як «...спосіб прийняття рішення інвестором під час купівлі цінних паперів» [18, с. 10]. На нашу думку, таке трактування є досить однобоким, адже відомо, що інвестиції можуть бути не тільки фінансовими, а й реальними. Л. Гітман та М. Джонк розглядають інвестиційний процес як механізм, в якому об'єднані ті, хто пропонує гроші, з тими, хто їх потребує [4, с. 15]. Одні суб'єкти інвестиційного ринку укладають договори прямо (наприклад, операції з нерухомістю), інші – через фінансових посередників. З подібним твердженням можна частково погодитися, адже зрозуміло, що в наведених визначеннях інвестиційний процес ототожнюється з фінансовим ринком та розглядається як механізм придбання і вкладання цінних паперів. Таким чином, звужується об'єкт дослідження та не охоплюються складові досліджуваної господарської діяльності.

Необхідно відзначити, що вітчизняні науковці Н.О. Татаренко [16], Т.В. Майорова [11], В.Ф. Мартиненко [12] частіше використовують

термін «інвестиційна діяльність», розуміючи під ним послідовну, цілеспрямовану діяльність, що полягає у капіталізації об'єктів власності, формуванні та використанні інвестиційних ресурсів, регулюванні процесів інвестування і міжнародного руху інвестицій та інвестиційних товарів, створенні відповідного інвестиційного клімату і має на меті отримання прибутку або певного соціального ефекту [12, с. 44]. Проте, на нашу думку, варто розмежувати сутність понять «інвестиційний процес» та «інвестиційна діяльність», так як останнє є вужчим за своїм змістом.

У той же час професор А.А. Пересада [15, с. 30] розглядав інвестиційний процес як взаємозв'язок різноманітних інвестиційних циклів, пов'язаних з реалізацією конкретних інвестиційних проектів. Інших поглядів дотримуються В.Г. Федоренко, А.Ф. Гойко [17]. Вони вважають, що «інвестиційний процес має всі ознаки економічної системи з властивою їй сукупністю елементів: суб'єкта, об'єкта, зв'язки між ними і середовища, в якому вони існують» [17, с. 30]. З цих самих позицій до визначення «інвестиційного процесу» підходить Н.П. Олійник, вважаючи інвестиційний процес комплексом практичних дій, етапів, пов'язаних з укладанням коштів (капіталів) у підприємства та галузі економіки [13, с. 95]. О.В. Крехівський та О.В. Чирков доцільно зазначають, що «інвестиційний процес являє собою відтворення матеріальних елементів та умов продовження та розвитку виробничо-господарської діяльності – найважливішого прояву життя економічної системи» [10, с. 6]. На їхню думку, інвестиційний процес характеризується наявністю великої кількості структур, які відображають багатовимірну систему. Очевидно, що автори пов'язують інвестиційний процес з механізмом взаємодії його структурних інструментів.

Комплексного підходу щодо тлумачення інвестиційного процесу як економічної категорії дотримуються Н.В. Дацій. На його думку, «інвестиційний процес – це об'єктивно обумовлений, цілеспрямований комплекс різноманітних заходів, пов'язаних з економічним обґрунтуванням необхідності інвестицій, пошуком і вибором інвестиційних ресурсів, форм, методів і об'єктів інвестування, формуванням оптимальної для даних умов інвестиційної програми і забезпеченням її реалізації з метою збільшення прибутку підприємств і багатства всього суспільства» [5]. К.В. Паливода, досліджуючи капітальні інвестиції на прикладі житлового будівництва в Україні, зазначає, що «...інвестиційний процес у будь-якому розумінні є не просто технологічною операцією з грошима, а відносинами власника коштів з усім суспільством взагалі та з кожним суб'єктом економічної діяльності зокрема, діяльністю, пов'язаною з прийняттям рішень на основі завжди неповної інформації» [14, с. 27]. На його думку, оптимальні інвестиційні рішення мають прийма-

тися не стільки на основі точних розрахунків, скільки на основі інтуїтивного відчуття.

Відсутність єдності поглядів у полеміці «інвестиційного процесу» зумовлена тим, що він є складним системним утворенням з різноманітними характеристиками.

Інвестиційний процес потребує управління та здійснюється через функції, спираючись на визначені закони і принципи. Відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність», державне регулювання інвестиційної діяльності здійснюється з метою реалізації економічної, науково-технічної і соціальної політики виходячи з цілей та показників економічного і соціального розвитку України, державних та регіональних програм розвитку економіки, державного і місцевих бюджетів, зокрема передбачених у них обсягів фінансування інвестиційної діяльності [7].

Державне регулювання інвестиційної діяльності здійснюється в різних правових формах. Відповідно до частини 1 ст. 12 Закону України «Про інвестиційну діяльність», державне регулювання інвестиційної діяльності включає управління державними інвестиціями, а також регулювання умов інвестиційної діяльності і контроль за її здійсненням усіма інвесторами та учасниками інвестиційної діяльності [7].

Держава, виступаючи суб'єктом інвестиційної діяльності, бере участь у інвестиційному процесі як безпосередньо через державний сектор економіки, так і через органи державної влади. Верховна Рада України визначає єдину державну політику у сфері інвестиційної діяльності, основними принципами якої є: визначення державних пріоритетів інвестиційного розвитку України; створення законодавчої та нормативно-правової бази у сфері інвестиційної діяльності; сприяння розвитку інвестиційної інфраструктури; здійснення сприятливої кредитної, податкової і митної політики у сфері інвестиційної діяльності.

Кабінет Міністрів України забезпечує реалізацію державної політики у сфері інвестиційної діяльності. Центральні органи виконавчої влади надають пропозиції щодо реалізації інвестиційної діяльності у галузях економіки, створюють механізми її реалізації. Як правило, держава здійснює інвестування тих галузей і виробництв, продукція яких має загальнонаціональний характер, або об'єктів загальнодержавної інфраструктури.

Опосередкований вплив держави на інвестиційну діяльність здійснюється проведенням бюджетної та грошово-кредитної політики, наданням державних позик, податковим регулюванням тощо. Серед недоліків державної інвестиційної політики можна відзначити обмеженість бюджетних ресурсів, нераціональність їх використання, нерівномірність розподілу інвестицій. Ефективність державних інвестицій зростає при визначенні розподілу бюджетних призначень за програмно-цільовим методом у

вузьке коло окремих державних цільових програм.

Правові відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливостей управління ними регулюються Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (зі змінами) [8] та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечить цьому Закону.

У період світової фінансової кризи, наприкінці 2008 року, з метою стимулювання розвитку будівельної галузі, Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» [9] відповідно до якого державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30% вартості будівництва житла або наданні пільгового іпотечного кредиту, створенні умов здешевлення вартості будівництва доступного житла, щорічної цільової субвенції у розмірі 0,5% ВВП на субсидіювання будівництва. Це свідчить про те, що держава, регулюючи інвестиційні процеси в країні, застосовує важелі прямої дії (див. рис. 1).

Так, держава прямо управляє інвестиціями в об'єкти загальнодержавного значення; сприяє захисту інвестицій шляхом регулювання нормативно-законодавчої бази; надає фінансову допомогу у вигляді дотацій, субсидій, субвенцій, бюджетних позик для розвитку галузей та окремих регіонів; встановлює державні норми

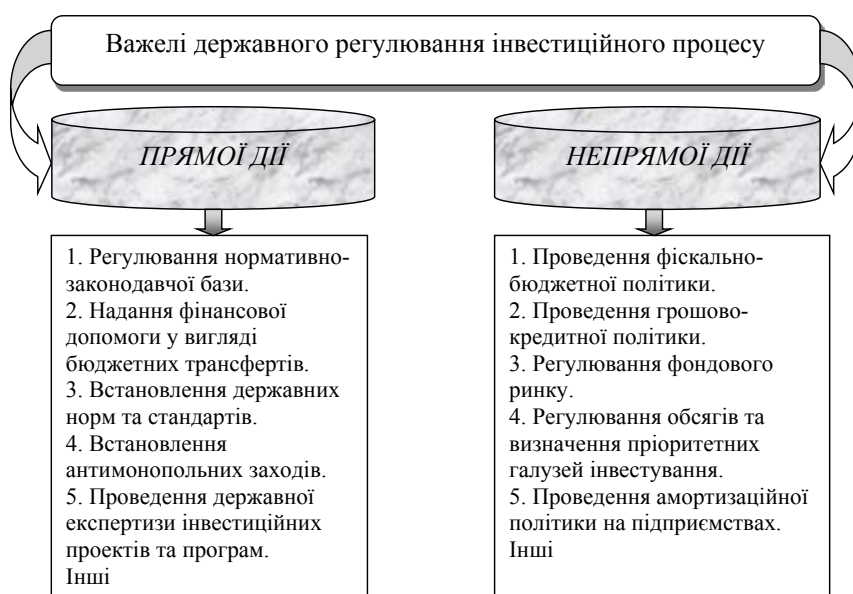


Рис. 1. Основні важелі впливу держави на регулювання інвестиційного процесу



Рис. 2. Функції управління інвестиційним процесом у житловому будівництві

та стандарти; проводить антимонопольні заходи; проводить обов'язкову державну експертизу інвестиційних проектів та програм у будівництві та ін. До важелів непрямої дії нами виділено: проведення фіскально-бюджетної політики, проведення грошово-кредитної політики (у тому числі сприяє іпотечному кредитуванню, компенсуючи молодим сім'ям банківські відсотки); регулювання фондового ринку; регулювання обсягів та галузей інвестування; проведення амортизаційної політики на підприємствах тощо.

Механізм управління інвестиційним процесом певною мірою реалізується через функції управління. Відомо, що до загальних функцій управління належать: інформаційна, керівна, прогнозування, планування, організація, ко-

ординація та контроль. Функції, які здійснюються в процесі управлінської діяльності, можна поділити на дві групи: основні та спеціальні. До складу основних функцій можна віднести загальновідомі функції інвестиційного менеджменту: мотивація інвестиційної діяльності, розробка інвестиційної стратегії, формування інвестиційного забезпечення інвестиційного процесу, організація та планування інвестиційної діяльності, прогнозування та програмування інвестицій, контроль. До другої групи слід включити спеціальні функції управління, такі як: управління формуванням власних та залучених джерел фінансування; управління розробкою інвестиційних

проектів в житловому будівництві; управління формуванням інвестиційної програми будівельного підприємства; управління реалізацією інвестиційного проекту (програми) будівельного підприємства (рис. 2).

Проведене дослідження показало важливість визначення функцій управління інвестиційним процесом, особливо спеціальної функції – формування власних та залучених ресурсів, необхідних для реалізації розробленої інвестиційної стратегії. Зазначена функціональна класифікація не претендує на повну завершеність, однак може бути дієвим механізмом у прийнятті управлінського рішення.

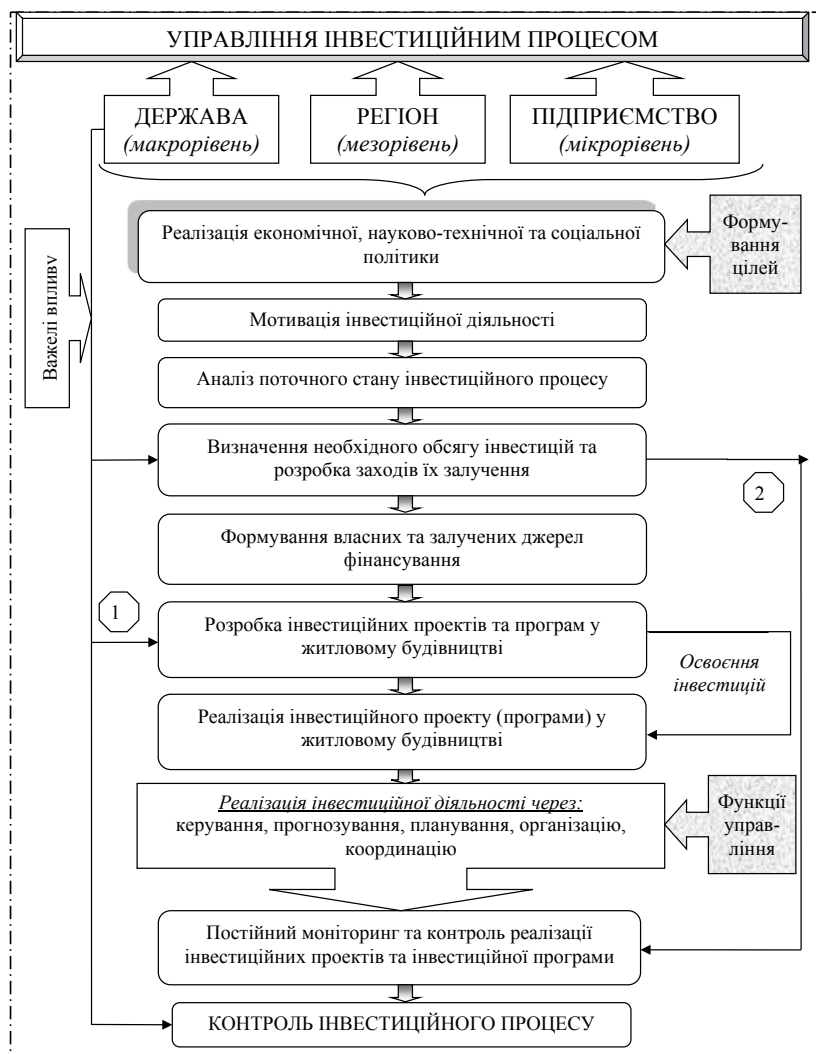
Специфічний характер реального інвестування і його форм обумовлює визначення особливостей управління ним на підприємстві. Будь-який проект виробничого призначення являє собою складну управлінську систему. Управління інвестиційним процесом підприємства являє собою систему принципів і методів підготовки, оцінки і реалізації найбільш ефективних реальних інвестиційних проектів, спрямовану на забезпечення досягнення його інвестиційних цілей. Зокрема, І.О. Бланк приводить визначення управління проектами, як «... сучасна системна методологія визначення всіх процесів розробки та реалізації інвестиційного проекту будь-якого виду на протязі всього життєвого циклу проекту, що забезпечує ефективне досягнення його цілей» [2, с. 457]. Поняття управління проектами, що наводить Г.О. Бардиш, – «... це процес керівництва та координації людськими, матеріальними та фінансовими ресурсами протягом усього його життєвого циклу шляхом застосування сучасних методів і техніки управління для досягнення визначених у проекті результатів за складом та обсягом робіт, вартістю, часом, якістю та задоволення інтересів учасників проекту» [1, с. 376].

Варто зазначити, що основними принципами розуміння економічної сутності поняття «управління проектом» є: по-перше, рівень обґрунтованості інвестиційних пропозицій і оцінка сукупності багатофакторних умов, таких як: технічні та технологічні, екологічні, соціальні, фінансові та економічні; по-друге, аналіз та виявлення змін та тенденцій на ринку нерухомості, виявлення різних непередбачених обставин, встановлення рівня ризику невизначеності; по-третє, контроль у

процесі реалізації інвестиційно-будівельного проекту та оцінка можливих загроз.

Інвестиційний процес може бути представлений як послідовність певних етапів: 1) вибір інвестиційної політики та тактики; 2) розробка інвестиційних проектів, які відповідають цілям та формам інвестування в житловому будівництві; 3) визначення обсягів та джерел фінансування інвестиційних проектів; 4) державне регулювання інвестиційного процесу; 5) оцінка ефективності окремих інвестиційних проектів з урахуванням всіх форм можливих ризиків; 6) освоєння інвестицій; 7) постійний моніторинг та контроль реалізації інвестиційних проектів та інвестиційної програми; 8) контроль якості житлових об'єктів на етапі введення в експлуатацію.

На першому етапі будівельне підприємство при формуванні інвестиційної політики повинно дотримуватись вимог чинного законодав-



- 1 – державна експертиза інвестиційних проектів  
2 – виробничий процес

Рис. 3. Механізм управління інвестиційним процесом у житловому будівництві

Удосконалено автором



ства. Підприємству необхідно провести аналіз динаміки обсягу інвестування капіталу в приріст реальних активів. На другому етапі власне йде підготовка до розробки інвестиційного проекту, наводиться бізнес-план проекту, який повинен відповідати цілям та формам інвестування, розглядаються можливі умови придбання окремих активів, таких як: техніка, технології, необхідне обладнання. Цей етап збігається зі стадією «підготовка» життєвого циклу інвестиційного проекту в будівельній сфері. На наступному етапі визначаються джерела та способи фінансування інвестиційних проектів та можливі шляхи їх отримання.

Інвестиційні проекти, розроблені та відібрані на попередньому етапі підлягають детальному аналізу та оцінці з позиції їх ефективності та з урахуванням всіх форм можливих ризиків. На цьому етапі детально розглядають підготовлений бізнес-план, його скрупульозно досліджують з врахуванням усіх можливих загроз проекту, здійснюють співставлення загального рівня ризиків з очікуваним рівнем доходності. Реалізація інвестиційної програми проявляється в оцінці схеми фінансування інвестиційного проекту, розробці бюджетів виконання як всього проекту, так і його окремих складових. Освоєння інвестицій означає створення реальних активів. Забезпечення постійного контролю та моніторингу функціонування інвестиційного проекту дозволяє організовано слідкувати за етапом виконання будівельних робіт та контролювати за основними показниками виконання кожного інвестиційного проекту (програми) до його повного завершення. На останньому етапі управління інвестиційним процесом здійснюється контроль завершення реалізації проекту та перевірка відповідності бізнес-плану інвестиційного проекту з його реальним виконанням.

Враховуючи особливості управління інвестиційним процесом у житловому будівництві, на рисунку 3 зображено його механізм дії (рис. 3).

**Висновки.** Дослідження змісту та сутності інвестиційного процесу дозволило уточнити трактування поняття «інвестиційний процес» – це продумана послідовність дій та заходів, які охоплюють мотивацію інвестиційної діяльності; пошук та вибір інвесторами та учасниками інвестиційних ресурсів, об'єктів інвестування; формуванням, вибором та реалізацією інвестиційного проекту (програми) з метою отримання прибутку (доходу) або соціального ефекту. Дослідження впливу держави на інвестиційний процес дозволило виділити важелі прямої та непрямої дії та удосконалити функції управління, які розділено на основні та спеціальні.

Використання зазначеної методології управління інвестиційним процесом забезпечить досягнення бажаного ефективного результату. Використання методики управління інвестиційним процесом дозволить підвищити корпоративну та фінансову культуру підприємств будівельної галузі. У системі управління інвес-

тиційним процесом варто виокремити його фінансову складову, тобто планування основних фінансових показників та аналіз фінансової забезпеченості проекту, розробку відповідних планів та дій у разі відхилення від запланованих показників.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Бардиш Г.О. Проектне фінансування : підруч. / Г.О. Бардиш. – Львів : ЛБІ НБУ, 2006. – 463 с.
2. Бланк И.А. Основы инвестиционного менеджмента. Т. 1 / И.А. Бланк. – [2-е изд., перераб. и доп.]. – К. : Эльга, Ника-Центр, 2004. – 672 с.
3. Блонська В.І. Управління інвестиційною стратегією підприємства як процес формування системи довготермінових цілей інвестиційної діяльності / В.І. Блонська, Л.Я. Малишівська // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – Вип. 20.5 – С. 117-124.
4. Гитман Л.Дж. Основы инвестирования : [пер. с англ.] / Л.Дж. Гитман, М.Д. Джонк. – М. : Дело, 1999. – 991 с.
5. Дацій Н.В. Шляхи активізації інвестиційного процесу в державній інвестиційній політиці [Електронний ресурс] / Н.В. Дацій // Державне управління: удосконалення та розвиток. – 2010. – № 7. – Режим доступу : <http://www.dy.nauka.com.ua/index.php>.
6. Діба М.І. Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України : монографія // М.І. Діба, Є.А. Поліщук. – К. : КНЕУ, 2011. – 488 с.
7. Закон України «Про інвестиційну діяльність» № 1560-XII (із змінами і доповненнями) від 18.09.91 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.
8. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.
9. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI від 25.12.2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.
10. Крехівський О.В. Інвестиції: умови і вимоги : наукове видання / О.В. Крехівський, В.Г. Чирков. – Держ. ін-т комплексних техн.-економ. дослід. – К. : Фенікс, 2006. – 166 с.
11. Інвестиційний процес і фінансово-кредитні важелі його активізації в Україні : монографія / Т.В. Майорова – К. : КНЕУ, 2013. – 332 с.
12. Мартиненко В.Ф. Державне управління інвестиційним процесом в Україні : монографія / В.Ф. Мартиненко. – К. : Вид-во НАДУ, 2005. – 296 с.
13. Олійник Н.П. Сутність і стадії інвестиційного процесу / Н.П. Олійник // Інноваційна економіка. – 2009. – № 14(4) – С. 95-98.
14. Паливода К.В. Капітальні інвестиції : на прикладі житлового будівництва в Україні : монографія / К.В. Паливода. – К. : Знання, 2009. – 711 с.
15. Пересада А.А. Управління інвестиційним процесом : монографія / А.А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.
16. Татаренко Н.О. Теорії інвестицій : навч. посіб. / Н.О. Татаренко, А.М. Поручник. – К. : КНЕУ, 2000. – 160 с.
17. Федоренко В.Г. Инвестознавство : підруч. / [В.Г. Федоренко, А.Ф. Гойко]; за наук. ред. В.Г. Федоренка. – К. : МАУП, 2000. – 408 с.
18. Шарп У. Инвестиции : пер. с англ. / У. Шарп, Г. Александер, Дж. Бейли. – М. : Инфра-М, 2006. – 1028 с.