

С. А. Львіщина,
аспірант, Київський національний університет будівництва і архітектури

ПЛАНУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ НА БУДІВЕЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВІ

Розвинуто теоретичні засади, розроблено методичні положення та практичні рекомендації щодо планування інвестиційних процесів на будівельному підприємстві. Розглянуто сутність, форми та структуру інвестицій, показники економічної ефективності інвестицій, методи обґрунтування доцільності реальних інвестицій і методику планування капітальних інвестицій. Проаналізовано фінансове забезпечення інвестиційної діяльності.

Theoretical bases, methodical provisions and practical advice on investment planning processes in the construction business. The essence, form and structure of investment, economic efficiency indicators of investment, methods feasibility of real investment and capital investment planning methodology. Financial analysis software investment.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційна діяльність, фінансові інвестиції, інтегральний ефект, індекс і норма рентабельності інвестицій.

Key words: investments, investment, financial investment, the integral effect, the index rate and ROI.

АКТУАЛЬНІСТЬ ТЕМИ

Перехід до ринку суттєво вплинув на зміни організаційних структур, форм і методів управління будівництвом. Зокрема, проведено децентралізацію управління будівельним комплексом і демонополізацію його господарської діяльності на основі різних форм власності, розукрупнено надто великі підприємства, здійснено перетворення підприємств і організацій в акціонерні товариства, завершується формування інфраструктури інвестиційного ринку України, створюються умови для розвитку внутрішньовиробничої демократії, самоуправління за добровільного і розумного дотримання свідомої планової дисципліни.

Наукова обґрунтованість планів у сфері капітального будівництва повинна базуватися на ретельних економічних розрахунках розвитку національної економіки, а також узагальненні практики господарського керівництва. Підвищення наукового рівня планування повинне сприяти інтенсифікації виробництва, його збалансованому і пропорційному розвитку, ефективному використанню виробничого та науково-технічного потенціалу, що впливатиме на реальність виконання планів у інвестиційно-будівельному комплексі.

Принцип найбільшої економічної ефективності виробництва і капітальних інвестицій полягає в тому, що під час їх планування необхідно забезпечувати раціональне використання матеріально-технічних, трудових і фінансових ресурсів і одержання максимального ефекту при найменших витратах.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Щодо методів планування інвестиційних процесів на будівельному підприємстві, то вони достатньо добре розглянуті в науці.

Дослідження інвестиційних процесів відображено в працях Ансоффа І., Барановського О. І., Величко О. В., Геєця В. М., Гойко А.Ф., Дж. М. Кейнса, Пересади А.А., Томпсона А. А. Вивчення проблем інвестиційної діяльності торговельних підприємств відображені в економічних роботах Андрійчука В.Г., Апопії В. В., Башнянина Г. І., Бланка І. О., Ушакової Н. М., Лігоненко Л.О., Ліпич Л.Г., Власової Н. О. та інших.

Недостатність вивчення інвестиційної привабливості будівельних підприємств ускладнює ефективне використання інвестицій та розробку стратегічних заходів управ-

ління інвестиціями на рівні окремих суб'єктів господарської діяльності. Доцільним є комплексне дослідження інвестицій у ресурсний потенціал будівельного підприємства з метою його ефективного використання та стратегічного розвитку підприємства.

МЕТА СТАТТІ

Мета статті — дослідити ключові особливості планування інвестиційних процесів на будівельному підприємстві.

Задля досягнення зазначеної мети були поставлені завдання:

- розглянути сутність, форми та структура інвестицій;
- класифікувати показники економічної ефективності інвестицій;
- розглянути методи обґрунтування доцільності реальних інвестицій;
- розглянути методику планування капітальних інвестицій;
- проаналізувати фінансове забезпечення інвестиційної діяльності.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Сутність, форми та структура інвестицій.

У Законі України "Про інвестиційну діяльність" інвестиції визначаються як всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої утворюється прибуток (дохід) або досягається соціальний ефект" [2].

Міжнародні стандарти обліку "Облік інвестицій" трактують інвестиції як частину активів, необхідних підприємству для нагромадження багатства (капіталу) шляхом вкладення коштів, амортизації капіталу та одержання інших вигод. Отже, інвестиції — це вкладення коштів з метою нагромадження капіталу або одержання інших вигод. Майнові та інтелектуальні цінності складають об'єкти інвестування [10].

За формами власності інвестиції поділяються на:

- державні, що фінансуються з державного бюджету, місцевих бюджетів, державними підприємствами;
- приватні — кошти населення (індивідуальних інвесторів), комерційних структур, колективних підприємств;
- іноземні — запозичені й кредитні ресурси міжнародних інвестиційних інституцій, зарубіжних корпорацій і фірм;
- спільні — юридичних і фізичних осіб України та іноземних держав.

У залежності від строків освоєння інвестиції можуть бути довгостроковими (більше 3-х років), середньостроковими (до 3-х років) і короткостроковими (до одного року).

Фінансові інвестиції — це вкладення коштів у різні фінансові інструменти: фондові (інвестиційні) цінні папери, спеціальні (цільові) банківські вкладення, депозити та ін.

Реальні інвестиції — це вкладення у виробничі фонди (основні й оборотні). Переважно це вкладення у матеріальні активи — будівлі, споруди, устаткування, машини та інші товарно-матеріальні цінності, а також нематеріальні активи (патенти, ліцензії, "ноу-хау", технічна, науково-практична, інструктивна, проектно-кошторисна документація та ін.).

Треба зауважити, що останнім часом визначаються такі нові форми інвестицій, як інноваційні, інтелектуальні та екологічні.

Інноваційні інвестиції — це вкладання коштів у не-

матеріальні активи, що забезпечують розвиток науково-технічного прогресу і перевагу над конкурентами на ринку.

Інтелектуальні інвестиції — це капітал, вкладений у наукове дослідження тієї чи іншої сфери, окремих товар, підготовку і перепідготовку кадрів.

Екологічні інвестиції — вкладення капіталу у розвиток очисних систем та інших природоохоронних заходів.

У плануванні, обліку й аналізі реальні (виробничі) інвестиції можуть ґрупуватися за відтворювальною, технологічною, галузевою структурами, призначенням, джерелами фінансування.

Розглянемо більш детально структуру окремих видів реальних інвестицій.

Відтворювальна структура — відображає співвідношення інвестицій на нове будівництво, розширення, реконструкцію, технічне переоснащення і підтримання потужностей діючих підприємств.

До нового відноситься будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного і обслуговуючого призначення заново створюваних підприємств, будівель, споруд, які після введення в експлуатацію перебуватимуть на самостійному балансу.

Під розширенням діючих підприємств слід розуміти будівництво додаткових об'єктів, а також нових і розширення діючих окремих цехів і об'єктів основного, підсобного й обслуговуючого виробництва. Розширення діючого підприємства і зростання його виробничої потужності повинне здійснюватися в короткі строки і за менших витрат, ніж створення аналітичних потужностей шляхом нового будівництва.

Реконструкція діючих підприємств — це перебудова існуючих цехів і об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення, пов'язана із вдосконаленням виробництва і підвищенням його техніко-економічного рівня на основі досягнень науково-технічного прогресу.

Під час реконструкції діючих підприємств необхідно забезпечити:

- зростання виробничої потужності підприємства передусім за рахунок ліквідації диспропорції між технологічними ланками;
- впровадження маловідходної або безвідходної технології та створення гнучких виробництв;
- підвищення продуктивності праці;
- зниження матеріаломісткості виробництва і собівартості продукції;
- підвищення фондівдачі й поліпшення інших техніко-економічних показників діючого підприємства.

Технічне переоснащення діючих підприємств — це комплекс заходів, спрямованих на підвищення техніко-економічного рівня окремих виробництв, цехів і дільниць на основі впровадження передової техніки і технології, модернізації та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним.

Технологічна структура — це співвідношення між основними частинами затрат на будівельно-монтажні роботи та іншими затратами. Більш прогресивною вважається та технологічна структура інвестицій, в якій переважає частка затрат на обладнання, інструмент, інвентар.

Метою технічного переоснащення діючих підприємств є інтенсифікація виробництва, збільшення виробничих потужностей, випуску продукції та поліпшення її якості за одночасного зростання продуктивності праці та скорочення кількості робочих місць, зниження матеріаломісткості, а також поліпшення інших техніко-економічних показників діяльності підприємства

в цілому. Спрямування інвестицій на підтримання потужностей діючих підприємств пов'язане з оновленням основних фондів.

Галузева структура характеризує розподіл інвестицій за галузями: у промисловість, сільське господарство, будівельну індустрію, транспорт і зв'язок, охорону здоров'я та ін. Прогресивною галузевою структурою вважається така структура, яка дозволяє забезпечити найшвидше виведення економіки країни з кризи.

За призначенням інвестиції поділяються на інвестиції, які направляються для будівництва об'єктів виробничого і невиробничого призначення.

Розглядаючи структуру інвестицій за наведеними ознаками, доцільно звернути увагу на напрями можливого підвищення ефективності капітальних інвестицій, зокрема за рахунок:

- покращення відтворювальної структури інвестицій (збільшення частки інвестицій на реконструкцію і технічне переозброєння);

- вдосконалення технологічної структури інвестицій (зменшення частки капітальних інвестицій на будівельно-монтажні роботи і збільшення на обладнання, інструмент, інвентар);

- забезпечення інвестиціями прогресивних напрямів НТП, які сприяють зниженню ресурсомісткості виробництва і підвищенню якості продукції;

- зміни галузевої структури капітальних інвестицій на користь аграрних, переробних галузей, легкої і харчової промисловості;

- збільшення обсягів інвестицій на реалізацію житлових та інших соціальних проблем.

Онією з найважливіших проблем, яка виникає в процесі здійснення інвестиційної діяльності, є пошук ефективних джерел і ресурсів фінансування інвестицій.

Класифікація показників економічної ефективності інвестицій.

Під економічною ефективністю розуміють співвідношення результату або ефекту й інвестиційних затрат. Результат стосовно до інтересів інвестора може представляти приріст національного доходу, економію суспільної праці, зниження поточних витрат, пов'язаних з виробництвом продукції або наданням послуг, зростання прибутку підприємства, зниження енерго- і ресурсомісткості продукції та інші показники.

Серед показників економічної ефективності інвестицій в залежності від рівня інвесторських цілей виділяють показники загальноекономічної, бюджетної, фінансової (комерційної) ефективності.

Показники загальноекономічної ефективності враховують результати і затрати, які виходять за межі прямих фінансових інтересів учасників інвестиційних проектів. Розрахунок показників загальноекономічної ефективності здійснюється з врахуванням прямих, супутних, суміжних та інших інвестиційних витрат.

Прямі інвестиційні витрати — це вкладання, необхідні безпосередньо для реалізації інвестиційного проекту (витрати на будівельно-монтажні роботи, придбання та монтаж устаткування, проектно-дослідні роботи та ін.).

Супутні інвестиційні витрати — вкладання в інші об'єкти, будівництво та реконструкція яких необхідна для нормального функціонування основного об'єкта. Ці вкладання можуть бути зумовлені, наприклад, розвитком інфраструктури споруджених об'єктів. Супутні інвестиції потрібні для будівництва та реконструкції доріг, створення автогосподарств, спорудження ліній електропередач

та ін.

Суміжні інвестиції — це інвестиції в суміжні галузі, які забезпечують основними та оборотними активами будівництво (реконструкцію) і наступну експлуатацію об'єктів. Суміжні інвестиції можуть направлятися на зростання потужностей підприємств, розвиток енергетичної й сировинної бази, охорону навколишнього середовища тощо.

До інших інвестицій відносять витрати на проїзд робітників та їх сімей на новобудови, підготовку кадрів будівельників і експлуатаційників, консервацію основних виробничих фондів, що вивільняються, на збільшення оборотних активів та інші одноразові витрати.

Показники бюджетної ефективності відображають вплив результатів від здійснення інвестиційного проекту на доходи та витрати відповідно для державного, регіонального або місцевого бюджету. Бюджетний ефект визначається з урахуванням перевищення доходів відповідного бюджету над витратами.

Показники фінансової (комерційної) ефективності відображають фінансові наслідки реалізації інвестиційних проектів для їх безпосередніх учасників. Фінансова ефективність може визначатися як для проекту в цілому, так і для окремих його учасників з урахуванням їхніх вкладень. Фінансова ефективність проекту визначається співвідношенням фінансових витрат і результатів, що забезпечують потрібну норму дохідності.

Для капітального будівництва показники фінансової ефективності можуть визначатися для підгалузі в цілому і для окремих підприємств та організацій. Фінансова ефективність передбачає аналіз потоку реальних грошей і є різницею між надходженнями і вибуттям коштів від інвестиційної, виробничої (операційної) або фінансової діяльності.

Крім названих показників, набувають значення соціальні, екологічні та ресурсні показники інвестиційних проектів.

Методи обґрунтування доцільності реальних інвестицій.

Для оцінки загальної економічної ефективності інвестиційних проектів може використовуватися система показників, основними з яких є інтегральний ефект, індекс рентабельності інвестицій, норма рентабельності інвестицій, строк окупності інвестицій.

Інтегральний ефект — це сума різниці результатів, затрат й інвестиційних вкладень за розрахунковий період, приведених до поточного моменту.

Метод розрахунків буде залежати від того, чи здійснюються інвестиції в межах року чи впродовж декількох років. Якщо інвестиції здійснюються впродовж двох і більше років, то інтегральний ефект розраховується за формулою:

$$E_{\text{ІНТ}} = \sum_{t=0}^{T_p} (R_t - Z_t - K_t) \cdot \eta_t \quad (1),$$

де R_t — результат в t -й рік;

Z_t — затрати в t -й рік;

K_t — інвестиції в t -й рік;

η_t — коефіцієнт дисконтування;

T_p — розрахунковий період.

Величина коефіцієнта дисконтування (η_t) при постійній нормі дисконту визначається за формулою:

$$\eta = 1/(1 + E)^t \quad (2),$$

де E_p — нормативний коефіцієнт дисконту.

На будівельних підприємствах під економічним результатом (R_t) приймається виручка від реалізації будівельної продукції, а також від надання різних послуг.

Затрати ($З$) при визначенні показників ефективності враховують: поточні затрати (без амортизації), податки й інші, не інвестиційні витрати.

Якщо інвестиції здійснюються в межах року, то річний інтегральний ефект розраховують за формулою:

$$E_{\text{інт}} = \frac{R-3}{E} - K_0 \quad (3),$$

де R — річний результат;
 3 — річні затрати.

Другим показником загальної економічної ефективності інвестицій є індекс рентабельності інвестицій. Він визначається як відношення суми приведеної різниці результату і затрат до величини капітальних вкладень.

$$I_p = \sum_{t=0}^{T_p} (R_t - 3_t) \cdot \eta_t / \sum_{t=0}^{T_p} K_t \eta_t \quad (4).$$

Індекс рентабельності інвестиційних вкладень пов'язаний з інтегральним ефектом [7]. Якщо інтегральний ефект інвестицій $E_{\text{інт}}$ позитивний, то індекс рентабельності $I_p > 1$ і навпаки. При $I_p > 1$ інвестиційний проект вважається економічно ефективним. Якщо $I_p < 1$, то проект неефективний.

Якщо інвестиції здійснюються в межах одного року і з постійними результатами затрати за певний період, то індекс дисконту рентабельності може бути виражений таким чином:

$$I_p = R - 3/E \cdot K_0 \quad (5),$$

Ко — інвестиції в межах 1 року.

Норма рентабельності інвестицій (E_p) представляє ту норму дисконту, за якої величина приведеної різниці результату і затрат дорівнює приведеним капітальним інвестиціям. Норму рентабельності інвестицій знаходять шляхом рішення рівняння:

$$\sum_{t=0}^{T_p} R_t - 3_t / (1 - E_p)^t = \sum_{t=0}^{T_p} K_t / (1 + E_p)^t \quad (6).$$

Норма рентабельності інвестицій при $R_t = \text{const}$, $3_t = \text{const}$ і одноразових капітальних вкладеннях становить:

$$E_p = \frac{R-3}{K_0} \quad (7).$$

Отриману розрахункову величину E_p порівнюють з нормативним коефіцієнтом. Проект приймають до впровадження, якщо $E_p \geq E_n$.

Строк окупності реальних інвестицій (T_0) визначається як відношення капітальних інвестицій до результату за мінусом затрат:

$$T_0 = \frac{K_0}{R-3} \quad (8),$$

До реалізації приймається той варіант, за якого строк окупності мінімальний.

Після розрахунків загальної ефективності необхідно зробити розрахунки за варіантами можливого прийняття рішення. Для цього використовують показники порівняльної економічної ефективності. В даному випадку застосовують формулу приведених затрат. Із декількох можливих варіантів приймають той варіант, за якого сума приведених затрат є найменшою:

$$P_i = C_i + E_n KB \rightarrow \min$$

де E_n — нормативний коефіцієнт економічної ефективності;

KB_i — капітальні вкладення (обсяг інвестицій) по i -му варіанту;

C_i — річні експлуатаційні затрати по i -му варіанту.

Якщо порівнюють декілька варіантів, то приймають той варіант, в якому найменше значення приведених затрат. В окремих випадках, коли ми маємо два варіанти, вибір кращого розраховується наступним чином.

$$E = \frac{C_1 - C_2}{KB_1 - KB_2} \quad (9),$$

де C_1, C_2 — собівартість робіт (послуг) відповідно за I і II варіантами;

KB_1, KB_2 — інвестиції відповідно за I і II варіантами.

У тих випадках, коли декілька варіантів можливої реалізації проекту не співпадають у часі, тобто вони можуть бути реалізовані в різні строки і поточні затрати теж змінюються в часі, то по кожному варіанту затрати необхідно приводити до поточного моменту (K_{np})

$$K_{np} = \frac{1}{(1 + E_{н.п.})^t} \quad (10),$$

$E_{н.п.}$ — норма дисконту для приведення різноперіодичних витрат до поточного періоду;

t — період часу приведення, роки.

Приймається той варіант, в якому ця величина буде найменшою.

Викладений підхід служить інструментом пошуку напрямів підвищення ефективності виробництва на основі здійснення реконструкції і технічного переозброєння діючих підприємств.

Методика планування капітальних інвестицій.

Метою планування реальних інвестицій є: збільшення і вдосконалення виробничих потужностей і основних фондів, необхідних для розвитку галузей матеріальної сфери; розширення житлового фонду; будівництво об'єктів комунального призначення, побутового обслуговування, установ освіти, культури, науки тощо.

При розробці плану капітальних інвестицій за галузями матеріальної сфери необхідно, насамперед, забезпечити інвестиціями ті діючі підприємства, на яких здійснюється технічне переозброєння і реконструкція з метою збільшення випуску продукції (виконання робіт, надання послуг).

У процесі розробки плану капітальних інвестицій обґрунтовуються такі показники, як: приріст виробничих потужностей на діючих підприємствах за рахунок технічного переозброєння і реконструкції, введення в дію виробничих потужностей, окремих об'єктів виробничого призначення за рахунок нового будівництва; введення в дію окремих об'єктів житла, соціального і культурно-побутового призначення; введення в дію нових фондів виробничого і невиробничого призначення; обсяги державних інвестицій і будівельно-монтажних робіт.

Розробка галузевого плану капітальних інвестицій розпочинається з аналізу планових балансів виробничих потужностей і зведених планів реконструкції і технічного переозброєння діючих підприємств. Шляхом розробки планового балансу виробничих потужностей визначається максимально можливий випуск продукції на підприємствах з врахуванням реконструкції і технічного переозброєння. Введення в дію потужностей за рахунок розширення і нового будівництва ($M_{н.б.}$) визначається як різниця між наміченим випуском продукції за планом і можливим випуском на діючих потужностях з врахуванням реконструкції і технічного переозброєння підприємств:

$$M_{н.б.} = O_{П.} - M_{н.} + M_{воб.} - \Delta M_{Т.П.} - \Delta M_p - \Delta M_{осв.} \pm \Delta M_{ном.} \quad (11),$$

де $O_{П.}$ — плановий обсяг випуску продукції (робіт, послуг);

$M_{н.}$ — потужність на початок планового періоду;

$M_{воб.}$ — потужність, яка вибуває у плановому періоді;

$\Delta M_{Т.П.}, \Delta M_p$ — приріст виробничих потужностей відповідно за рахунок технічного переозброєння і реконструкції діючих підприємств;

$\Delta M_{осв.}$ — приріст потужностей за рахунок освоєння проектної потужності;

$\Delta M_{ном}$ — зміна потужності за рахунок зміни номенклатури (асортименту) випуску продукції.

Необхідні обсяги капітальних інвестицій, а також вартість основних фондів, що повинні вводитися в дію на конкретних об'єктах будівництва відповідних галузей матеріальної сфери, визначаються на основі затвердженої проектно-кошторисної документації. При перспективному плануванні, коли ще немає затвердженої документації, вони можуть розраховуватися за допомогою нормативів питомих капітальних інвестицій, нормативів заділу та обсягів приросту виробничих потужностей, об'єктів соціальної сфери в плановому періоді.

Загальний обсяг капітальних інвестицій по об'єкту будівництва ($K_{н.б.}$) в даному випадку може визначатися за формулою:

$$K_{н.б.} = K_{н.л.} \cdot \Delta M + Z_n \quad (12),$$

де $K_{н.л.}$ — питомі нормативні вкладення на одиницю потужності;

ΔM — приріст потужності у відповідних фізичних одиницях виміру;

Z_n — нормативний заділ по будівництву підприємства, розрахований у млн грн.

Для розрахунків використовують галузеві нормативи питомих капітальних інвестицій, в яких зазначають у тому числі витрати на будівельно-монтажні роботи, придбання технологічного устаткування та інші роботи і витрати.

Строки введення в дію основних фондів повинні відповідати строкам введення в експлуатацію об'єктів будівництва. Вони відображаються в плані поквартально. При цьому необхідно приймати до уваги, що вартість введення основних фондів, як правило, менша на 5—8% повної вартості будівництва об'єктів на величину витрат, які не створюють основні фонди (підготовка експлуатаційних кадрів, вартість тимчасових споруд, перевезення робітників, витрати на технічний нагляд, утримання дирекції підприємства, що будується тощо).

Виходячи із даних про введення в дію виробничих потужностей, основних фондів, а також показників заділів, розраховується потреба в обсягах капітальних інвестицій в цілому, у тому числі на підтримання потужностей ($K_{п.м.}$); реконструкцію і технічне переозброєння діючих підприємств ($K_{т.п.+рек.}$); будівництво нових об'єктів з розподілом на перехідне ($K_{Б}^{II}$) і розпочате будівництво в плановому році ($K_{Б}^{III}$); на створення заділу по потужності ($K_{З.П.}$), на завершення робіт по введенні в експлуатацію об'єктах, тобто:

$$K_{заг} = K_{п.м.} + K_{т.п.+рек.} + K_{Б}^{II} + K_{Б}^{III} + K_{З.П.} \quad (13).$$

У процесі розробки плану капітальних інвестицій необхідно розрахувати будівельний заділ і обсяги незавершеного будівництва на кінець планового періоду. Обґрунтування будівельного заділу здійснюється з метою забезпечення своєчасного створення фронту робіт для безперервного і ритмічного будівельного виробництва, планомірного введення в дію виробничих потужностей і об'єктів.

У виробничих галузях (підгалузях) встановлені такі показники заділу: за потужністю; готовністю будівельного заділу; незавершеним будівництвом.

Заділ за потужністю визначається відношенням сумарної проектної потужності підприємств, їх черг або пускових комплексів, які повинні знаходитися в будів-

ництві на початок планового періоду, за винятком раніше введених в дію потужностей, до повного обсягу тих, які передбачено ввести в дію відповідно до плану.

Готовність будівельного заділу (у відсотках) визначається відношенням обсягів капітальних інвестицій, що плануються по задільних об'єктах (обсяг незавершеного будівництва) до їх вартості за мінусом раніше введених у дію основних фондів. Незавершене будівництво показує відношення його обсягу на початок планового періоду до річних капітальних інвестицій.

При плануванні промислового будівництва, зокрема при розробці титульних списків окремих будов, використовують нормативні показники заділу, розраховані на кінець кожного кварталу наростаючим підсумком:

а) ступінь готовності об'єкта за обсягами капітальних інвестицій і будівельно-монтажних робіт, %;

б) проміжне введення в дію основних фондів на кінець кварталу за договірною ціною, %;

в) заділ за обсягами капітальних інвестицій і будівельно-монтажних робіт, у відсотках і абсолютних показниках.

Плановий показник готовності будівельного заділу визначається за формулою:

$$P_{з.г.} = \frac{K_n - B_n}{C - B_n} \cdot 100 \quad (14),$$

де K_n — освоєний обсяг капітальних інвестицій з початку будівництва на дату визначення заділу;

B_n — вартість основних фондів, введених в дію по задільних об'єктах з початку будівництва;

C — вартість об'єктів, які знаходяться в будівництві, за договірними цінами.

У житловому будівництві визначаються нормативні показники заділу: за загальною площею житла і капітальними інвестиціями у відсотках.

Заділ площі житла розраховують відношенням сумарної загальної площі житлових будинків, які повинні знаходитися у будівництві на початок планового періоду до площі всіх будинків, передбачених річним планом їх будівництва.

Заділ капітальних інвестицій визначається відношенням обсягів робіт, які повинні бути виконані на початок планового періоду на розпочатих раніше будинках, до вартості будинків, що підлягають введенню в експлуатацію в першому півріччі планового періоду.

Для розрахунку заділу в житловому будівництві можна використовувати наступні формули:

а) заділ у відсотках ($Z_{к.в.}$)

$$Z_{к.в.} = \frac{B_1 K_1 + B_2 K_2 + B_3 K_3 + B_4 K_4}{100} \quad (15),$$

де, B_1, B_2, B_3, B_4 — плановий розподіл введення в експлуатацію загальної площі житла за кварталами року, %;

K_1, K_2, K_3, K_4 — необхідна готовність будинків на кінець року, яка забезпечує їх введення в експлуатацію відповідно до норм, у відсотках.

б) заділ за кошторисною вартістю (Z_c)

$$Z_c = Z_{к.в.} \cdot C \quad (16),$$

де $Z_{к.в.}$ — готовність заділу, %;

C — загальна кошторисна вартість (договірна ціна) будівництва житла.

При розробці плану капітальних інвестицій важливо визначити обсяги незавершеного будівництва на кінець планового періоду. Розрахунок заділу здійснюється за формулою:

$$НБ_к = НБ_п + KB - OF \quad (17),$$

де $НБ_k$ — незавершене будівництво на початок планового періоду;

КВ — обсяг капітальних інвестицій на плановий період;

ОФ — вартість основних фондів, що вводяться в дію у плановому періоді.

Фінансове забезпечення інвестиційної діяльності.

Однією з найбільш важливих проблем, яка виникає в процесі здійснення інвестиційної діяльності, є пошук ефективних джерел і ресурсів фінансування інвестицій.

Джерелами для здійснення інвестицій можуть бути як власні, так і різного роду залучені кошти. Закон України "Про інвестиційну діяльність" визначає такі джерела фінансування інвестицій:

— власні фінансові ресурси інвестора (прибуток, амортизація, відшкодування збитків від аварій, стихійного лиха, грошові нагромадження і заощадження громадян, юридичних осіб тощо);

— позичкові фінансові кошти інвестора (облігаційні позики, банківські та бюджетні кредити);

— залучені фінансові кошти інвестора (кошти, одержані від продажу акцій, пайові та інші внески громадян і юридичних осіб);

— бюджетні інвестиційні асигнування;

— добровільні внески, пожертвування організацій, підприємств і громадян.

Всі джерела фінансування можна поділити на 3 групи:

а) централізовані джерела (кошти державного бюджету, бюджетні позички та позабюджетні фонди);

б) внутрішні джерела (кошти державних підприємств та приватних підприємств, що спрямовуються на інвестиції).

Сьогодні все більшого значення набуває третя група — зовнішні джерела фінансування (іноземні позики уряду, іноземні кредитні лінії з державним посередництвом, іноземні комерційні кредити та кредити з комерційним посередництвом і прямі іноземні інвестиції). Величина кожного з цих джерел визначаються рівнем розвитку споживчого і грошового ринків, зайнятістю, бюджетною політикою і в цілому характером ринкової кон'юнктури.

ВИСНОВКИ

Аналіз інвестиційної діяльності передбачає визначення механізму фінансування будівельних підприємств шляхом реалізації інвестиційних рішень й інвестиційних проектів, виявлення специфіки інвестиційних процесів в умовах трансформації національної економіки, визначення функціональних параметрів обсягів і структури інвестиційних потоків. Водночас процеси економічного оцінювання інвестиційної діяльності в будівництві зумовлюють узагальнення основних понять і категорій, що пов'язані із інвестиційною діяльністю.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробці теоретичних положень і наданні методичних рекомендацій щодо оцінювання інвестиційної привабливості будівельного підприємства та підвищення ефективності відтворення його ресурсного потенціалу.

Практичне значення отриманих результатів передбачає їх використання в ході управління підприємством та його капіталом, зокрема під час оцінки інвестиційної діяльності в будівництві в умовах стратегічного управління капіталом з використанням інвести-

ційної привабливості як узагальнюючого параметра; обґрунтування інвестиційних проектів шляхом визначення їх порівняльної ефективності та бізнес-планування; прогнозування потреби в інвестиційних ресурсах відповідно до стратегії відтворення торговельної діяльності.

Практичне використання в економічній роботі будівельних підприємств мають методичні підходи до оцінки інвестиційної привабливості відповідно до терміну окупності інвестованих ресурсів та їх достатності для виконання стратегічних завдань господарсько-фінансової діяльності.

Література:

1. Закон України "Про підприємництво" від 07.02.1991 р.
2. Закон України "Про інвестиційну діяльність" від 18.09.1991 р.
3. Закон України "Про оренду державних підприємств та організацій" від 10.04.1992 р.
4. Закон України "Про приватизацію майна державних підприємств" з внесеними змінами від 18.11.1992 р.
5. Закон України "Про лізинг" від 16.12.1997 р. зі змінами від 14.01.1999 р.
6. Антонюк П.Д. Стан проектної справи, нові технології, економіка, кадри // Економіка будівництва. — 2005. — №1. — С. 28—36.
7. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент: учебный курс — К.: Эльма-Н. Ника-Центр, 2001. — 448 с.
8. Бланк И. Инвестиционный менеджмент. — К.: Эльга, Ника-центр, 2006. — 552 с.
9. Вихановський О.С. Стратегическое планирование: учебник. — М.: Изд-во МГУ, 1995. — 252 с.
10. Гойко А.Ф., Федоренко В.Г., Инвестознавство: підручник. — К.: МАУП, 2000. — 408 с.
11. Жердецький П.Ф., Пересада А.А. Економіка будівельного комплексу: навчальний посібник. — К.: Вища школа, 1992. — 271 с.
12. Зінь Е.А., Турчанко М.О. Планування діяльності підприємства: підручник. — К.: ВД "Професіонал", 2004. — 320 с.
13. Іванова В.В. Планування діяльності підприємства: Навч. посібник. — К.: Центр навчальної літератури, 2006. — 427 с.
14. Кривда Ф.П., Семенов А.Г. Экономика научно-технического прогресса в строительстве. — К.: Будівельник, 1987. — 223 с.
15. Крупка Я.Д., Литвин Б.М. Інвестиційний бізнес-план. — К.: ІЗМН МОУ, 1997. — 131 с.
16. Литвин Б.М. Совершенствование планирования строительного производства. — К.: Будівельник, 1986. — 119 с.
17. Планування діяльності підприємства. Навч.-метод: посібник /М.А. Белов, Н.М. Євдокимова, В.Є. Маслюк та ін. За заг. ред.В.Є. Маслюка. — К.: КНЕУ, 2002. — 252 с.
18. Практика формування взаємовідносин у будівництві в умовах однорівневої системи ціноутворення: Збірник офіційних, нормативних документів. — К.: НВФ "Інпроект", 2002. — 362 с.
19. Тарасюк Г.М., Шваб Л.І. Планування діяльності підприємства: навч. посібник — К.: "Каравела", 2003.
20. Швайка Л.А. Планування діяльності підприємства: навчальний посібник. — Львів Новий світ — 2000, 2004. — 268 с.

Стаття надійшла до редакції 13.09.2010 р.