

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Кафедра менеджменту, публічного управління та персоналу

Костур Денис Ігорович

**ОПТИМІЗАЦІЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ
УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО**

спеціальність 073 «Менеджмент»
освітньо-професійна програма – Менеджмент

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи
МЕНм-21
Костур Д.І.
підпис

Науковий керівник:
д.ф., доцент
Микитюк Юлія Ігорівна
підпис

Кваліфікаційну роботу
допущено до захисту
«__» _____ 20__р.

Завідувач кафедри
_____ **М. М. Шкільняк**
підпис

ТЕРНОПІЛЬ – 2024

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОПТИМІЗАЦІЇ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО.....	6
1.1. Сутність і роль управління інвестиціями в житловому будівництві.....	6
1.2. Зміст та роль оптимізації організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в житлове будівництво	17
РОЗДІЛ 2. УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА НАПРЯМКИ ЇЇ РОЗВИТКУ	24
2.1. Оцінка ефективності управління інвестиційною діяльністю ТОВ «Тернопільбуд».....	24
2.2. Аналіз методичних підходів до оцінки інвестиційних проектів у житлове будівництво.....	36
РОЗДІЛ 3	49
ОПТИМІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ МЕХАНІЗМУ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ В ЖИТЛОВому БУДІВНИЦТВІ.....	49
ВИСНОВКИ.....	54
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	56

ВСТУП

Актуальність теми. У період реструктуризації стратегічне управління інвестиціями та інноваціями в будівельних організаціях стає ефективним інструментом ринкової адаптації, який забезпечує зростання конкурентоспроможності підприємств. Вона розглядається як комплекс заходів, спрямованих на адаптацію підприємств до змін ринкового середовища та реалізацію вибраної стратегії розвитку.

Для покращення економічної ситуації в Україні та подолання негативних тенденцій у різних секторах критично важливо активізувати інвестиційну діяльність. Одним із ключових напрямів є інвестиції у будівельну галузь.

Однак ця сфера стикається з низкою кризових явищ, зокрема зростанням матеріаломісткості та трудомісткості, переважанням екстенсивного розвитку, обмеженими інвестиційними та інноваційними можливостями, відсутністю ефективного управління на всіх етапах реалізації проєктів, обмеженістю державного фінансування, низькою купівельною спроможністю населення, нестачею дієвих фінансово-кредитних механізмів залучення коштів громадян, а також відсутністю сучасної законодавчої та методичної бази й уніфікованих методів оцінки ефективності проєктів.

Забезпечення ефективності управління інвестиційними процесами в будівельних компаніях вимагає вдосконалення організаційної структури та управлінських функцій, ліквідації технічних і технологічних відставань, а також оптимізації фінансово-економічної стратегії. Це, своєю чергою, сприятиме зростанню продуктивності праці, зниженню виробничих витрат, покращенню фінансових результатів та підвищенню конкурентоспроможності продукції.

У міжнародній практиці однією з ключових стадій реалізації проєктів є ретельна та об'єктивна оцінка їхньої ефективності. Реалізація різних інвестиційних проєктів, таких як реконструкція, нове будівництво та освоєння нових продуктів, ґрунтується на всебічній оцінці їхнього впливу та перспектив.

Метою дослідження є обґрунтування оптимізації організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в житлове будівництво.

Виходячи з мети визначимо наступні завдання:

- визначити сутність і роль управління інвестиціями в житловому будівництві;
- вивчити зміст та роль оптимізації організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в житлове будівництво;
- провести оцінку ефективності управління інвестиційною діяльністю ТОВ «Тернопільбуд»»;
- проаналізувати методичні підходи до оцінки інвестиційних проектів у житлове будівництво.

Предметом дослідження є оптимізація організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в житлове будівництво.

Об'єктом дослідження є інвестиційна діяльність ТОВ «Тернопільбуд».

Методи дослідження включають економічний аналіз для оцінки ефективності використання ресурсів, оптимізаційне моделювання для вибору найефективніших шляхів розподілу капіталу, багатокритеріальну оптимізацію, що враховує різні економічні та соціальні фактори, а також оцінку інвестицій за допомогою фінансових показників, таких як чиста поточна вартість та внутрішня норма прибутковості. Крім того, використовуються експертні оцінки для визначення ризиків, сценарний аналіз для прогнозування варіантів розвитку проектів і кореляційно-регресійний аналіз для виявлення взаємозв'язку між факторами, що впливають на ефективність інвестицій. Ці методи допомагають забезпечити оптимальне управління інвестиціями в будівництво.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробці нових підходів до ефективного розподілу ресурсів, інтеграції інноваційних інструментів управління, вдосконаленні методів оцінки інвестиційної привабливості проектів, а також у врахуванні ризиків та змін ринкових умов. Це забезпечує підвищення ефективності інвестицій, стабільність фінансування та сприяє стійкому розвитку житлового будівництва.

Практичне значення одержаних результатів полягає в ефективному розподілі ресурсів, зменшенні витрат на незавершене будівництво та прискоренні введення в експлуатацію об'єктів. Це дозволяє скоротити терміни будівництва, задовольнити потреби населення у житлі та підвищити соціально-економічний рівень регіону.

Апробація. «За результатами дослідження опубліковано тези доповідей на тему: «Управління ефективністю інвестиційно-інвестиційної діяльності організації» IV Всеукраїнської науково-практичної конференції з міжнародною участю «Актуальні проблеми менеджменту та публічного управління в умовах сучасних викликів» (Тернопіль, ЗУНУ, травень 2024р.) та «Організаційно-економічний механізм управління інвестиціями в житлове будівництво» у науковій інтернет – конференції студентів та молодих вчених кафедри менеджменту, публічного управління та персоналу «Інноваційні технології в менеджменті та публічному управлінні» (Тернопіль, ЗУНУ, листопад 2024)» [22].

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОПТИМІЗАЦІЇ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

1.1. Сутність і роль управління інвестиціями в житловому будівництві

Термін «інвестиція» (від латинського «invest» — вкладати) набув поширення в українській науковій літературі в кінці 1980-х років. Цей період характеризувався переходом до ринкової економіки, що супроводжувалося радикальними змінами в економічній системі, зокрема в інвестиційній сфері. Відбувся перегляд багатьох економічних понять, таких як «інвестиції», «інвестиційна політика», «інвестиційна діяльність» тощо.

Методологія досліджень у сфері інвестування базується на сучасних економічних теоріях, дослідженнях вітчизняних та зарубіжних експертів, що охоплюють питання інвестицій, регіонального соціально-економічного розвитку, територіальної організації економіки, а також нормативно-правові акти, які регулюють інвестиційну діяльність в Україні.

Незважаючи на різноманітність трактувань поняття «інвестиція» в науковій літературі, більшість дослідників погоджуються, що інвестиції охоплюють усі форми майнових та інтелектуальних цінностей, які вкладаються у підприємницьку або іншу діяльність із метою отримання прибутку чи досягнення соціального ефекту. Відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність», до таких активів належать:

- фінансові ресурси, цільові банківські вклади, акції, паї та інші цінні папери;
- рухоме й нерухоме майно;
- майнові права, пов'язані з авторськими правами, знаннями та іншими інтелектуальними активами;

- технічні, технологічні та комерційні знання у вигляді технічної документації, виробничих навичок і досвіду, які не підлягають патентуванню (тобто «ноу-хау»);
- права користування природними та матеріальними ресурсами, будівлями, обладнанням та інші майнові права.

Різноманіття підходів до визначення інвестиційної діяльності, включно з поняттям «інвестиції», зумовило багатство форм інвестування. Залежно від характеру використання інвестиції поділяються на валові та чисті. Валові інвестиції представляють загальну суму ресурсів, спрямованих на відтворення, будівництво, реконструкцію, модернізацію, підтримку наявних потужностей і збільшення матеріальних активів за певний період. Чисті інвестиції стосуються фінансування створення нових виробничих потужностей і розраховуються як різниця між валовими інвестиціями та амортизаційними відрахуваннями. Вони є показником співвідношення між простим і розширеним відтворенням, а також відображають рівень економічного розвитку держави.

І.О. Бланк та А.А. Пересада запропонували власні класифікації інвестицій за різними формами, однак їхні підходи залишаються неповними. Необхідні подальші наукові дослідження в цьому напрямі. Найбільш комплексною видається класифікація, представлена у роботі, яка враховує шість основних ознак:

- за об'єктами інвестування;
- за термінами вкладень;
- за формою участі в інвестиційному процесі;
- за формою власності;
- за джерелами фінансування;
- за регіональною приналежністю.

Цей підхід дає можливість більш повно врахувати різноманіття інвестиційних форм і їхнє значення в контексті економічного розвитку.

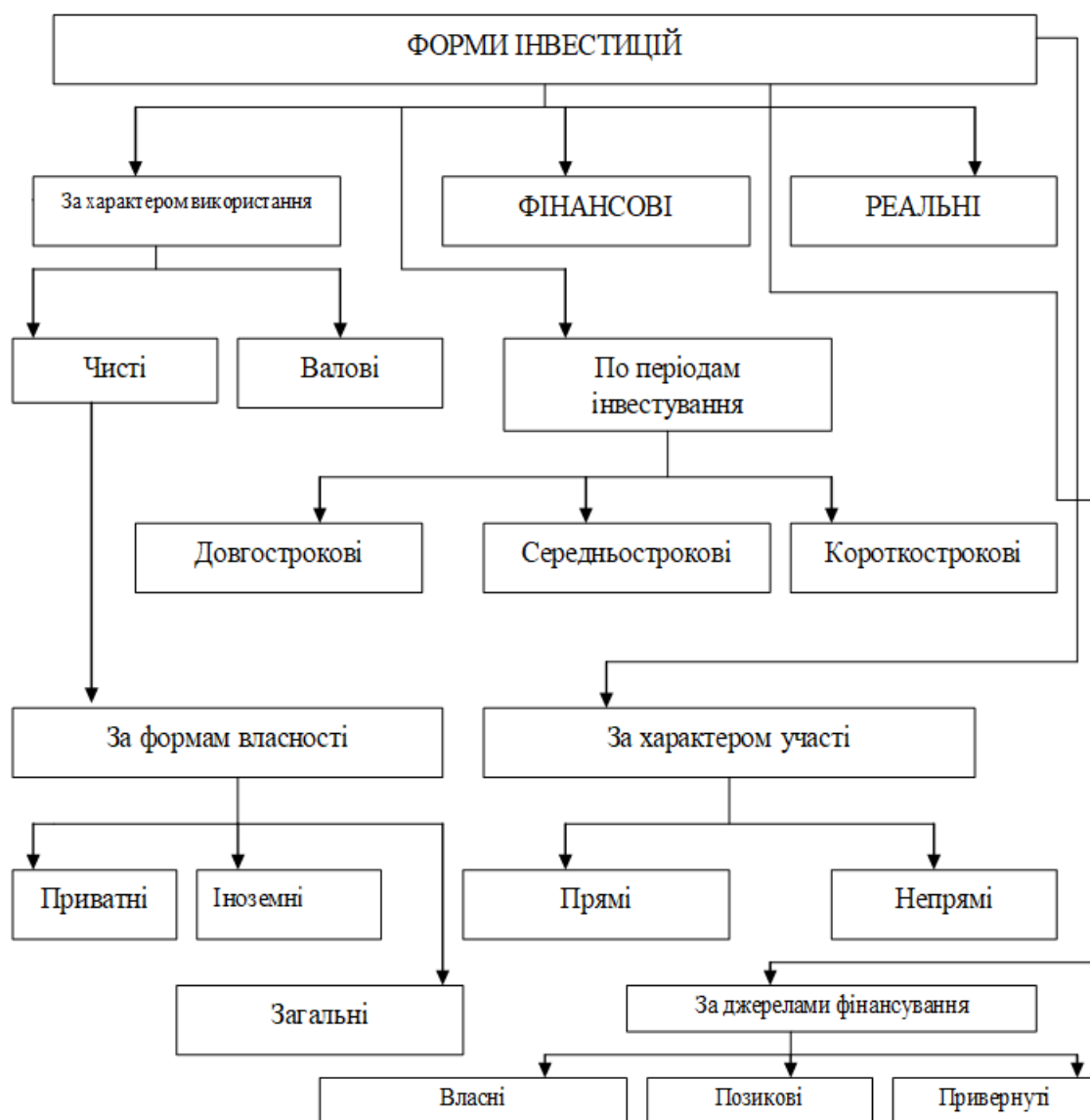


Рис. 1.1 Класифікація форм інвестицій

Інвестиційна політика регіону є ключовим інструментом впливу на підприємницьку діяльність суб'єктів господарювання та економіку країни загалом, адже вона виступає складовою частиною загальнодержавної інвестиційної стратегії. Завдяки інвестиційній політиці держава має змогу регулювати темпи зростання виробничих обсягів, стимулювати науково-технічний прогрес, змінювати структуру суспільного виробництва та вирішувати актуальні соціальні проблеми.

Наукові дослідження часто акцентують на існуванні системного взаємозв'язку

між елементами інвестиційної політики, що можна проілюструвати на прикладі (рис. 1.2)

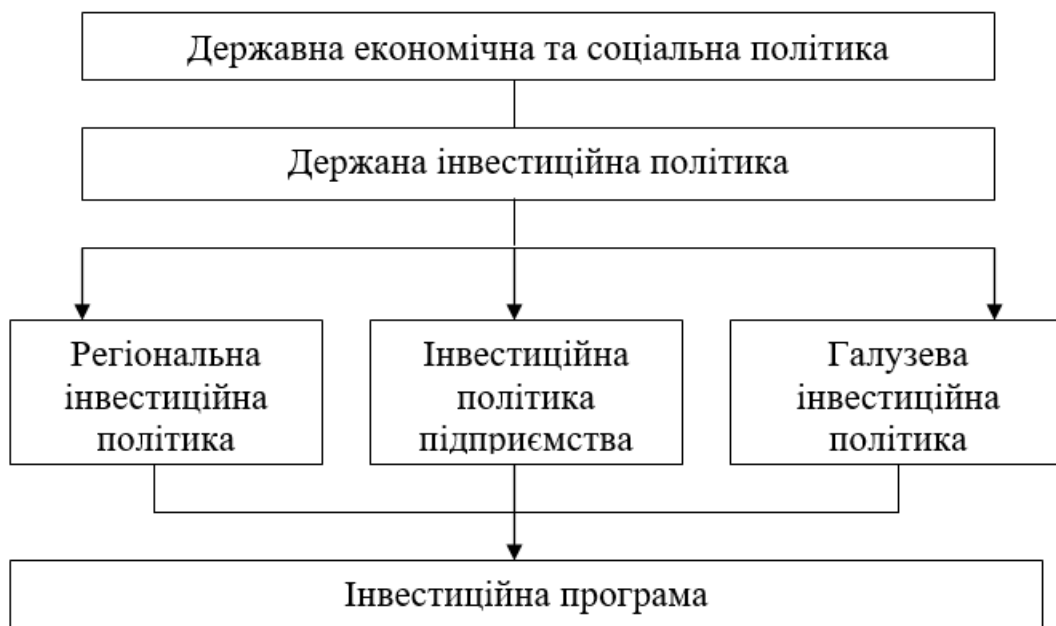


Рис. 1.2 Взаємозв'язок інвестиційної політики

Інвестиційна політика поділяється на три ключові аспекти: регіональна, корпоративна та галузева. Хоча всі ці аспекти взаємопов'язані, державна інвестиційна політика виступає основним рушійним чинником, що активізує процеси на макро-, мікро- та регіональному рівнях.

Регіональна інвестиційна політика визначається як набір заходів, спрямованих на мобілізацію інвестиційних ресурсів у межах певного регіону та їх ефективне використання. Вона є важливою для оцінки інвестиційної привабливості регіону та розробки інвестиційних стратегій місцевих підприємств, а також для регіональної диверсифікації інвестиційних портфелів.

Для ефективності регіональної інвестиційної політики необхідно використовувати різноманітні заходи, що дозволяють розглядати питання інвестицій на місцевому рівні. Процес починається з визначення джерел фінансування, до яких належать:

- трансфери з різних бюджетів;

- іноземні інвестиції;
- власні фінансові ресурси підприємств і організацій;
- заощадження населення;
- банківські кредити;
- кошти від кредитних союзів.

Кожне з цих джерел має свої специфічні характеристики. Наприклад, бюджетні трансфери обмежені доходами бюджетів різних рівнів, а іноземні інвестиції зазвичай реалізуються в рамках міжурядових угод. Ми вважаємо, що для розвитку міжрегіональної співпраці залучення іноземного капіталу є перспективним на рівні регіонів.

Державна інвестиційна політика включає в себе корпоративну інвестиційну політику, яка є невід’ємною частиною загальної економічної стратегії. Ця стратегія передбачає вибір найефективніших механізмів для інвестування з метою прискорення зростання підприємств та розвитку їх діяльності. Важливим аспектом корпоративної інвестиційної політики є ухвалення зважених рішень щодо структури капітальних вкладень, що відповідають потребам відтворення.

Галузева інвестиційна політика, яка є також елементом загальнодержавної інвестиційної стратегії, має суттєве значення для економічного зростання країни. Вона розробляється для конкретних галузей та міжгалузевих комплексів, і спрямована на підтримку пріоритетних секторів, розвиток яких забезпечує економічну незалежність держави.

Будівельний сектор, зокрема, є однією з основних галузей української економіки, до складу якої входять підприємства, що виробляють будівельні матеріали, а також будівельно-монтажні організації. У цьому контексті особливо важливим є визначення стратегічних цілей інвестиційної політики в будівельній галузі, серед яких можна виокремити такі:

1. Формування сприятливих умов для залучення інвестиційного капіталу;
2. Підтримка збільшення інвестицій у виробництво будівельних матеріалів;

3. Забезпечення інвестиційної підтримки для структурної модернізації будівельних підприємств;
4. Максимізація мобілізації та раціонального використання всіх доступних джерел інвестицій;
5. Активне стимулювання виконання підрядних робіт;
6. Підвищення зацікавленості будівельних компаній у реалізації державних замовлень.

Державна інвестиційна політика, разом із її складовими, є основою для розробки та впровадження інвестиційних програм, які представляють собою окремі елементи інвестиційного портфеля підприємств, що формуються за галузевими та регіональними критеріями для забезпечення ефективного управління. Кожна інвестиційна програма складається з ряду конкретних інвестиційних проектів. Основні напрямки інвестиційної політики для інтеграції осіб, переміщених з тимчасово окупованих територій, охоплюють:

- Зменшення соціальної напруги в регіоні;
- Покращення умов проживання для населення;
- Відкриття нових робочих місць.

Сучасні економічні реалії вимагають активізації інвестиційної діяльності, яка, за думкою багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців, є центральним елементом економічної політики держави. Без належної інвестиційної діяльності неможливо швидко подолати економічні труднощі, досягти економічного зростання, забезпечити соціальний ефект та підтримувати збалансованість макроекономічної структури.

Згідно з визначенням, наведеним у Законі України «Про інвестиційну діяльність», інвестиційна діяльність охоплює послідовність дій учасників інвестиційного процесу, спрямованих на реалізацію інвестицій з метою отримання прибутку. Кожна країна, будучи учасником інвестиційного процесу, встановлює правові, економічні та соціальні умови для реалізації цієї діяльності. У більш вузькому сенсі термін «інвестиційний процес»

використовується для опису обґрунтування та реалізації інвестиційних проектів.

Основні принципи, які мають регулювати інвестиційний процес в умовах ринкової економіки, а саме:

1. Визначення циклів інвестиційної активності.
2. Аналіз взаємозв'язків між локальними, галузевими, регіональними та народногосподарськими циклами інвестицій.
3. Створення ринкових механізмів в інвестиційній сфері з урахуванням подібних процесів в інших галузях економіки.
4. Забезпечення логічної структури та цілісності інвестиційного циклу.
5. Пріоритетне спрямування фінансових ресурсів на реалізацію конкретних заходів, що підтримують інвестиційний процес.

В умовах сучасної соціально-економічної децентралізації, а також через неефективну державну політику [18] і нестачу вільних ресурсів підприємств, регіональних і місцевих бюджетів, виникає нагальна потреба в дослідженні регіональних аспектів інвестиційної діяльності. Ця потреба обумовлена кількома факторами:

- Невідповідність у фінансово-господарських відносинах і недостатня розвиненість інвестиційного ринку ускладнюють реалізацію ключових завдань національної економіки та посилюють потребу в конкретних економічних розробках, серед яких регіональні дослідження мають важливе значення.
- З активізацією інвестиційних процесів та структурних змін у регіонах України постає важливість науково-теоретичних досліджень у галузі регіональної економіки.
- Зростання обсягу іноземних інвестицій, що створює потребу в аналізі природних, економічних, соціальних і екологічних умов, що впливають на їх реалізацію. Внаслідок цього в українській економічній науці з'явилися нові категорії, такі як «інвестиційний клімат» і «інвестиційна привабливість

регіонів».

- Зростання інвестиційної активності підкреслює необхідність пошуку додаткових джерел для підвищення ефективності реалізації інвестиційних проектів, серед яких регіональні резерви відіграють ключову роль.

Варто зазначити, що, хоча загальний рівень досліджень впливу регіональних факторів на виробництво є високим, питання впливу цих факторів на інвестиційні процеси залишаються недостатньо вивченими. Регіональні аспекти інвестиційної сфери фактично не піддавалися детальному аналізу. Існує лише обмежена кількість досліджень, що зосереджуються на територіальній структурі капіталовкладень, більшість із яких були проведені в умовах адміністративно-командної економіки, коли розміщення інвестицій та будівельних об'єктів часто збігалось. Наразі ж ці зв'язки часто модифікуються ринковою інфраструктурою або державними кордонами, що робить подібні дослідження актуальними і сьогодні.

Проблема доповнюється низкою негативних факторів, серед яких:

- Невдосконалість банківської системи країни, що є наслідком недостатньо розвиненої системи інституційних інвесторів (наприклад, пенсійних фондів, страхових компаній, кредитних союзів).
- Дуже низький рівень капіталізації прибутків підприємств.
- Нестача податкових стимулів для підприємницьких структур.
- Витрачання інвестиційного потенціалу, що був отриманий внаслідок приватизації, для бюджетних потреб.
- Нерозробленість системи страхування інвестиційних ризиків.
- Низький рівень розвитку фондового та іпотечного ринку.

Отже, для збільшення інвестиційного капіталу в національній економіці потрібно:

- Удосконалити законодавчу базу інвестиційної діяльності, орієнтуючись на міжнародні стандарти.
- Розвивати міжнародні науково-технічні корпорації.

- Розширити ринок інноваційних технологій.
- Удосконалення механізмів податкової, кредитно-фінансової та страхової політики, які сприяють активізації діяльності підприємницьких структур.

Різноманіття інвестицій та їх взаємозв'язок призвели до широкого використання терміну «інвестиційний процес» у практиці та наукових дослідженнях. Інвестиційний процес можна визначити як сукупність послідовних інвестиційних циклів. Зокрема, І.І. Д'яконова визначає інвестиційний цикл у житловому будівництві як «комплекс заходів, що охоплює весь шлях від прийняття рішення про інвестування до завершення інвестиційного проекту, включаючи науково-дослідні роботи, проектування, підготовку до будівництва, сам процес будівництва, а також досягнення проектних показників і режиму окупності інвестицій» [24].

Інвестиційний цикл є процесом, що охоплює весь період реалізації інвестицій — від формування інвестиційних намірів до введення об'єктів в експлуатацію з досягненням запланованих техніко-економічних показників. Більшість сучасних дослідників поділяють таке розуміння.

В умовах адміністративно-командної системи, через низку суб'єктивних факторів, зокрема організаційний розрив між плануванням інвестицій (капітальних вкладень) і їх фактичною реалізацією, інвестиційний цикл був обмежений переважно проектно-дослідницькими і будівельно-монтажними роботами, а також освоєнням проектних потужностей. Узагальнюючи існуючі трактування інвестиційних циклів, можна стверджувати, що вони включають етапи обґрунтування та реалізації конкретних інвестицій.

Таким чином, узагальнюючи вивчені поняття, можна розглядати інвестиційний процес у житловому будівництві як комплекс заходів, пов'язаних із прийняттям рішення інвестором щодо обсягу і термінів інвестування в будівництво.

Інвестиційний процес у житловому будівництві умовно можна поділити на наступні етапи:

1. Вибір інвестиційної стратегії.
2. Аналіз інвестиційного проекту та підготовка проектно-кошторисної документації.
3. Фінансування інвестиційного проекту.
4. Виробничо-експлуатаційний етап — освоєння виділених коштів.

На першому етапі важливо визначити цілі інвестора та обсяги вкладень. Цілі інвестування повинні враховувати як можливу прибутковість, так і ризики. Під прибутковістю розуміють, зокрема, кількість введених в експлуатацію квадратних метрів житла та скорочення кількості людей у черзі на житло. Ризиками можуть бути, наприклад, часткове фінансування проекту або його повна відмова.

На другому етапі необхідно провести науково-проектну підготовку, що включає розробку техніко-економічного обґрунтування проекту та пошук джерел фінансування. Важливо не обмежуватися лише коштами з державного чи обласного бюджетів, а шукати додаткові фінансові ресурси.

На третьому етапі відбувається освоєння та капіталізація інвестицій, що має здійснюватися в повному обсязі. Для цього необхідно розробити оптимізаційну модель управлінської та економічної організації інвестицій у житловому будівництві.

Четвертий етап — введення об'єкта в експлуатацію.

Теоретичні основи інвестиційного процесу в житловому будівництві дозволяють розглядати його як комплекс заходів, що охоплюють законодавчі, нормативні та фінансові аспекти. Ефективне застосування інвестиційного механізму може значно підвищити соціально-економічні результати та сприяти розвитку внутрішнього інвестиційного потенціалу.

Поняття «інвестиційний процес» та «інвестиційна діяльність» тісно пов'язані з терміном «інвестиційний ринок». У економічній науці інвестиційний ринок визначається як система економічних зв'язків між продавцями та покупцями інвестиційних товарів і послуг, а також об'єктами інвестування в усіх їхніх формах.

Дослідники в Україні виділяють два основні типи інвестиційних ринків: ринок реальних активів і ринок фінансових активів. У західній економічній практиці інвестиційний ринок часто ототожнюється з ринком фінансових активів, насамперед фондовим ринком, де основними інструментами інвестування є цінні папери.

Пропонується розглядати на ринку реальних активів такі види інвестиційних товарів:

- Іпотечний ринок — об'єкти нерухомості, земельні ділянки під забудову;
- Підрядний ринок — будівельні матеріали, обладнання, проектно-дослідницькі, будівельно-монтажні, ремонтні та налагоджувальні роботи;
- Ринок інтелектуальних цінностей — ліцензії, патенти, нові технології, досвід, «ноу-хау», інжинірингові та консалтингові послуги;
- Ринок робочої сили — робоча сила.

Виробництво та обіг цих товарів забезпечується системою підприємств і організацій. Щодо назви та змісту цієї системи існує дві основні точки зору. Перша група економістів [50] використовує термін «інвестиційна інфраструктура», тоді як інша [30] говорить про «інвестиційний комплекс».

На думку прихильників терміна «інвестиційна інфраструктура», це — ключові сфери економіки, які безпосередньо забезпечують постійний процес здійснення інвестицій, виконуючи функцію обслуговування інвестиційної сфери та задовольняючи інвестиційний попит. Визначення терміна «інвестиційний комплекс» незначно відрізняється; за словами І.С. Степанова, це «система організацій, підприємств і фірм, які забезпечують інвестиційну діяльність» [30]. На думку І.І. Д'яконової, інвестиційний комплекс — це «система підприємств та організацій, які виконують функцію створення необхідних основних фондів у виробництві» [23].

Отже, вся сукупність інвестиційних термінів і понять створює складну, динамічну систему, що відображає реальність інвестиційних відносин. При

цьому ця система допускає незалежний рух окремих категорій, їх особливості, які відбуваються в загальному контексті відносин між інвестиційним попитом і пропозицією.

1.2. Зміст та роль оптимізації організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в житлове будівництво

Економічна діяльність підприємств у країні в значній мірі залежить від рівня інвестиційної активності та обсягів інвестиційних проектів, які, у свою чергу, визначаються ефективністю управлінських механізмів у цій сфері.

Для ґрунтовного аналізу господарського механізму управління інвестиційною діяльністю необхідно розглянути його окремі складові. Кожна з цих складових, яку ми вивчали, функціонує як самостійний механізм: ринковий економічний механізм ціноутворення на інвестиційних ринках, законодавчі норми, внутрішній механізм регулювання інвестиційної діяльності, соціальний механізм, а також система конкретних методів управління інвестиціями.



Рис. 1.4 Структура механізму інвестиційної діяльності

У багатьох наукових дослідженнях організаційно-економічний механізм розглядається як сукупність методів, норм, принципів та прийомів, які застосовуються для досягнення організаційно-економічних цілей. Тому

організаційно-економічний механізм є частиною загального економічного механізму, в той час як «економічний механізм» є ключовим елементом «господарської системи», що забезпечує ефективне функціонування організаційно-економічної системи підприємства.

Залежно від різних підходів до трактування поняття «організаційно-економічний механізм», можна виділити основні складові для інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва, до яких відносяться:

1. Прогнозування та планування інвестицій;
2. Формування інвестиційного портфеля;
3. Втілення інвестиційних програм.

На рисунку 1.5 представлено схематичне зображення організаційно-економічного механізму управління інвестиціями у житловому будівництві



Рис. 1.5 Схема організаційно-економічного механізму управління інвестиційним процесом в житловому будівництві

Отже, як показано на рисунку 1.5, організаційно-економічний механізм управління інвестиційним процесом у сфері житлового будівництва залежить від впливу як зовнішніх, так і внутрішніх факторів. При дослідженні зовнішніх умов (макрофакторів) особливу увагу варто звернути на правові аспекти, що регулюють інвестиційну діяльність, а також на чинники, які формують інвестиційну ситуацію на ринку.

Щодо внутрішніх (мікрофакторів) умов, основну увагу слід приділити стратегії планування та розробці найбільш ефективних підходів до реалізації інвестиційних проектів. Спираючись на аналіз теоретичних підходів до організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в житловому будівництві, був розроблений механізм управління інвестиційним процесом у цій галузі.

Основною метою створення організаційно-економічного механізму управління інвестиційним процесом у житловому будівництві є забезпечення ефективного використання залучених інвестиційних ресурсів, що сприятиме більш швидкому вирішенню проблеми надання житла депортованим особам і їх інтеграції в українське суспільство.

Розроблені принципи організаційно-економічного механізму управління інвестиційним процесом у галузі житлового будівництва підкреслюють необхідність вдосконалення організаційно-економічного механізму.

Термін «оптимальний» походить від латинського слова «optimus», що означає «найкращий» або «досконалий». В умовах обмежених ресурсів постає потреба в ефективному використанні природних, технологічних, економічних та інших факторів. Для досягнення бажаних результатів необхідно вирішувати завдання максимізації або мінімізації певних показників, тобто знаходити оптимальні значення. Методики вирішення таких задач є основою теорії оптимізації.

Основна мета оптимізації управління інвестиціями — це визначення найбільш ефективних підходів для залучення капіталу та інтеграції нових технологій в інвестиційний процес підприємств. Інвестиційна діяльність

полягає в пошуку фінансових ресурсів для реалізації проектів, що приносить прибуток інвесторам або позитивний соціальний ефект для суспільства. Щоб досягти максимального результату, важливо правильно організувати структуру інвестицій та розробити дієвий план їх реалізації.

У дослідженнях К.В. Балдіна та О.Ф. Бистрова розглядається проблема вибору з множини альтернатив на основі множини показників. Для розв'язання подібних задач доцільно використовувати векторний показник ефективності. У контексті цільової функції необхідно:

1. Визначити один із показників як підсумковий, інші – як обмеження.
2. Перехід до кінцевого показника можна здійснити за допомогою адитивних або мультиплікативних приватних показників, що дозволяє поєднати окремі індикатори в один узагальнений результат.
3. Сформулювати задачу як лексикографічну задачу оптимізації.

Серед методів, які використовуються для формування портфеля реальних інвестицій, можна виокремити:

- метод Парето;
- метод Борда;
- метод БОФа.

Метод Парето дозволяє виявити оптимальні варіанти, за якими немає альтернатив, що перевершують їх за всіма показниками, принаймні один з яких має бути найкращим. Метод Борда передбачає ранжування інвестиційних об'єктів за значенням кожного показника, з присвоєнням відповідних рангів, що дозволяє підсумувати ранги для кожного об'єкта і обрати той, що має найвищий сумарний ранг. Метод БОФа передбачає порівняльну оцінку альтернатив за різними показниками.

Варто зазначити, що методи рейтингової оцінки, що базуються на симплекс-методі, враховують техніко-економічні показники, але не завжди охоплюють соціальний аспект виконання інвестиційних проектів. Часто для вирішення оптимізаційних задач використовують методи дискретної математики, зокрема теорію графів, яка дозволяє візуалізувати оптимізаційні

проблеми через графічні структури. Графічну структуру можна подати у вигляді дерева – зв'язаного графа без циклів. Перевагою цього підходу є врахування вартості грошей у часі, проте він, як і попередні методи, не завжди адекватно враховує соціальний аспект.

Оцінка ефективності інвестиційної діяльності може здійснюватися шляхом вирішення задач динамічного програмування, яке базується на моделюванні часових процесів і їх впливу на критерії оптимальності. До методів динамічного програмування належать динамічна модель Хоррорда-Дамера та метод Соллоу, які дозволяють аналізувати і знаходити траєкторії сталого зростання.

Ці методи мають переваги, адже враховують вартість грошей у часі, що дозволяє досліджувати динаміку інвестицій, а також аналізувати техніко-економічні показники та соціальний ефект від інвестиційної діяльності. Однак слід враховувати, що ця модель може спростити аналіз макроекономічних процесів.

«Усі описані оптимізаційні методи можуть бути застосовані для оцінки ефективності інвестиційної діяльності в житловому будівництві, інвестори можуть обирати ті методи, які надають найбільш адекватні відповіді на їх запитання. При виборі оптимізаційної моделі для ефективності інвестиційних проектів у житловому будівництві важливо враховувати такі критерії, як обсяг інвестиційного проекту, джерела фінансування, рівень доходності, рівень рентабельності, період окупності та соціальний ефект» [15].

Висновки до розділу 1

1. Інвестиційний процес у сфері житлового будівництва розглядається як сукупність законодавчих, нормативних і фінансових заходів, які, за умов формування ефективного інвестиційного механізму, можуть призвести до зростання соціально-економічного ефекту та створення сприятливих умов для розвитку внутрішнього інвестиційного потенціалу.

2. Для покращення управління інвестиційними та інноваційними процесами підприємств необхідно розробити чітку стратегію інвестування. Запровадження запропонованої моделі створення інвестиційної стратегії дозволить будівельним компаніям підвищити результативність інвестиційної діяльності через виявлення та усунення неефективних проектів на ранніх етапах.

3. Аналіз теоретичного базису, що стосується даної дослідницької проблеми, засвідчив необхідність подальшого вивчення та вдосконалення теоретичних концепцій і визначень. У цьому дослідженні розширено трактування термінів, таких як інвестиції, інвестиційна діяльність, інновації, інноваційна стратегія та інвестиційно-інноваційний потенціал, а також внесено нові критерії до класифікації інвестицій

4. Для активізації інвестиційної діяльності в Україні слід:
- створити сприятливий інвестиційний клімат;
 - об'єднати зусилля державних і регіональних органів влади та підприємців;
 - розробити та впровадити перспективні інвестиційні програми для розвитку територій;
 - інвестувати в передові технології;
 - створити державні інвестиційні центри, основними завданнями яких будуть: формування бази даних щодо інвестиційних пропозицій і намірів, розробка бізнес-планів, моніторинг виконання інвестиційних проектів та підтримка державної законодавчої політики в інвестиційній сфері.

5. Підвищення ефективності управління інноваційною діяльністю будівельних компаній можливе через розробку і впровадження дієвої інноваційної стратегії. Запропонована схема формування інноваційної стратегії, яка враховує стадії життєвого циклу нововведень та критерій «витрати – ефект», дозволить підприємствам: впроваджувати інновації, що відповідають ринковому попиту; забезпечувати максимальну участь різних наукових, проектних організацій, венчурних фірм та інших фахівців; знижувати ризики

шляхом їх розподілу серед учасників інноваційного процесу.

РОЗДІЛ 2

УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА НАПРЯМКИ ЇЇ РОЗВИТКУ

2.1. Оцінка ефективності управління інвестиційною діяльністю ТОВ «Тернопільбуд»»

Аналіз використання інвестиційного потенціалу підприємства полягає у вивченні руху грошових потоків, які пов'язані з операційною, інвестиційною та фінансовою діяльністю на основі фінансової звітності (форма №3). Цей аналіз надає можливість визначити прибутковість окремих видів діяльності, оцінити загальну фінансову ефективність підприємства та виявити нестачу чи надлишок грошових ресурсів. Форма №3 демонструє джерела фінансування підприємства і розподіл його грошових потоків за різними видами діяльності. Дані про рух коштів є важливими, оскільки дозволяють користувачам фінансової звітності оцінювати здатність підприємства залучати грошові ресурси та раціонально їх використовувати.

На наступному етапі аналізу інвестиційного потенціалу доцільно використовувати підходи, що враховують динаміку грошових потоків за всіма напрямками діяльності, їх взаємозалежність і вплив на оцінку ефективності управління фінансовими потоками підприємства. У таблиці 2.2 представлено аналіз використання інвестиційного потенціалу ТОВ «Тернопільбуд»».

Застосування запропонованої методики оцінювання інвестиційно-інноваційного потенціалу підприємства підтвердило її практичну значущість і можливість інтеграції в господарську діяльність підприємств. Цей підхід дає змогу підприємствам об'єктивно оцінювати свою фінансово-господарську діяльність, враховувати взаємозв'язок і вплив кожного напрямку на загальні результати, а також приймати оперативні управлінські рішення для поліпшення

використання інвестиційно-інноваційного потенціалу з урахуванням доступних джерел фінансування, їх оптимізації та ефективності.

Методика враховує особливості підприємства, такі як його розмір, організаційно-правова форма, галузева специфіка, що дозволяє оцінити якість управління грошовими потоками (на рівні “добра”, “нормальна” чи “кризова”) і визначити можливість переходу до кращої або гіршої стадії розвитку.

Завдяки такому підходу, підприємства мають можливість передбачити та планувати заходи для підвищення фінансової гнучкості, платоспроможності та ділової активності, що в свою чергу сприятиме зростанню їхнього інвестиційно-інноваційного потенціалу. Оцінка якості управління підприємством може здійснюватися за показниками руху грошових коштів, що ілюструє їх взаємозалежність на рисунку 2.1.

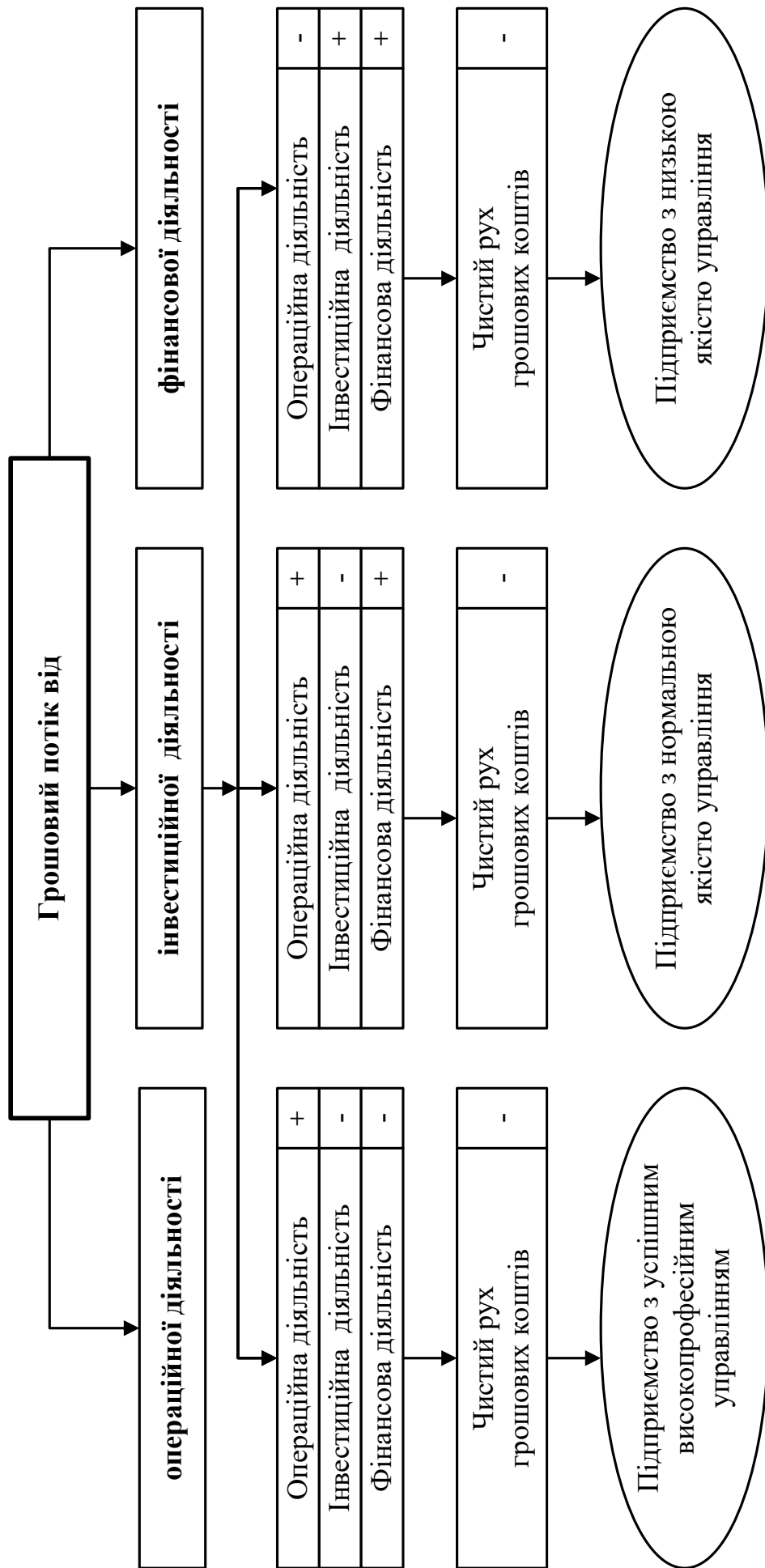


Рис. 2.2 Залежність якості управління від структури грошових потоків

Якщо підприємство демонструє позитивний грошовий потік від операційної та фінансової діяльності, але негативний від інвестиційної, це свідчить про належний рівень управління фінансами. Така ситуація пояснюється тим, що кошти, отримані від операційної діяльності, а також позиковий капітал і додаткові інвестиції власників, залучені через фінансову діяльність, спрямовуються на придбання довгострокових активів, модернізацію основних засобів, інвестування в нематеріальні активи та реалізацію тривалих інвестиційних проектів.

Витрати на інвестиційну діяльність, що покриваються коштами від фінансової діяльності, не обов'язково свідчать про негативний стан підприємства. Це часто є бажаним, адже підприємства прагнуть залучати інвестиції для впровадження інноваційних технологій і модернізації основних засобів.

Коли рух грошових коштів від інвестиційної діяльності негативний, а від фінансової — позитивний, це може свідчити про ситуацію, коли підприємство залучило кредит під низький відсоток і вигідно інвестувало отримані кошти. Така структура може вважатися нормальною з точки зору управління, хоча керівництву слід звернути увагу на можливості підвищення ефективності інвестиційної діяльності.

Зовсім інша ситуація виникає, якщо підприємство демонструє позитивний рух коштів від інвестиційної та фінансової діяльності, але від'ємний від операційної. У цьому випадку підприємство знаходиться в кризовому стані, що свідчить про недостатньо ефективне управління. Це свідчить про те, що операційна діяльність забезпечується фінансуванням за рахунок залучених ресурсів, таких як кредити або додаткова емісія акцій. Подібний підхід може бути виправданим лише для нових підприємств, які ще не вийшли на повну виробничу потужність і поступово розвивають свої виробничі можливості.

Таким чином, позитивний результат руху грошових коштів від операційної діяльності, що суттєво перевищує результати інвестиційної та

фінансової діяльності, є індикатором ефективного управління підприємством. Це свідчить про те, що підприємство вчасно отримує кошти за продані товари, виконані роботи чи надані послуги, при цьому витрати на їхнє виробництво та реалізацію є значно меншими за отримані доходи, що забезпечує прибутковість від основної діяльності.

Аналіз фінансової звітності та облікових документів дає змогу оцінити ефективність управління підприємством і розробити заходи для оптимізації грошових потоків. На основі форми № 3 «Звіт про рух грошових коштів» було визначено склад і структуру руху грошових коштів ТОВ «Тернопільбуд» у період із 2020 до 2023 року. Узагальнена інформація про структуру цих потоків наведена в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1.

Структура грошових потоків ТОВ «Тернопільбуд», тис. грн.

Вид діяльності	2020 рік	2021 рік	2022 рік	2023 рік
1. Операційна (ряд. 170)	31 867,1	43 541,2	121 454	10 4589
2. Інвестиційна (ряд. 300)	-8 907,6	-31 640	-135 907	-210 195
3. Фінансова (ряд. 390)	-7 557,3	3 934,5	-14 387	88 900
4. Чистий рух грошових коштів (1 + 2 + 3)	15 402,2	15 835,7	-28 840	-16 706
Загальна оцінка якості управління	Добра	Добра	Кризова	Кризова

Коли підприємство показує позитивні результати у грошових потоках від операційної та фінансової діяльності, але спостерігається від'ємне сальдо за інвестиційною діяльністю, це вказує на належний рівень управління фінансовими ресурсами. Така фінансова структура зумовлена тим, що підприємство використовує надходження від операційної діяльності, а також позиковий капітал і додаткові вклади власників, залучені через фінансову діяльність, для придбання довгострокових активів, оновлення основних засобів, інвестування в нематеріальні активи та реалізації довгострокових інвестиційних проєктів.

Фінансування витрат на інвестиційну діяльність за рахунок надходжень від фінансової діяльності не завжди свідчить про несприятливий фінансовий стан підприємства. Навпаки, це часто є ознакою розвитку, оскільки підприємства прагнуть залучити додаткові інвестиції для впровадження інновацій та модернізації основних засобів. Ситуація, коли інвестиційна діяльність генерує від'ємний рух грошових коштів, а фінансова — позитивний, може означати, що підприємство скористалося вигідними кредитними умовами та інвестувало ці кошти у більш прибуткові проєкти. Такий сценарій свідчить про стабільний стан управління, хоча керівництво має звернути увагу на можливості підвищення рентабельності інвестиційної діяльності.

Проте ситуація змінюється, коли потоки коштів від інвестиційної та фінансової діяльності є позитивними, а від операційної — негативними. Це свідчить про кризову ситуацію, що вказує на неефективне управління. У такому випадку підприємство залежить від залучення позикових коштів та інвестицій для підтримки операційної діяльності, наприклад, через кредити чи емісію додаткових акцій. Така ситуація може бути допустимою лише для новостворених підприємств, які ще не вийшли на повну виробничу потужність і поступово нарощують свої можливості.

Отже, найкращою ознакою ефективного управління є ситуація, коли підприємство демонструє позитивний рух грошових коштів від операційної діяльності, який суттєво перевищує результати інвестиційної та фінансової діяльності. Це вказує на те, що підприємство ефективно отримує платежі за продану продукцію, надані послуги та виконані роботи, при цьому витрати на виробництво та реалізацію значно менші за доходи, що забезпечує прибутковість від основної діяльності.

Аналіз фінансової звітності дає змогу оцінити ефективність управлінських процесів на підприємстві та виявити можливості для покращення управління грошовими потоками. Будівельні роботи здійснюються з використанням основних засобів, що належать будівельним організаціям. До таких засобів належать земельні ділянки, будівлі та інфраструктура, технічне

обладнання, транспортні засоби, інструменти, багаторічні насадження, робоча та продуктивна худоба тощо. Під категорію будівельних підприємств входять усі суб'єкти господарювання, які відповідно до КВЕД мають основний вид економічної діяльності «Будівництво». Це включає підготовчі роботи, зведення будівель та споруд, монтаж інженерних систем, завершальні роботи, а також оренду будівельної техніки з оператором.

Будівельне підприємство ТОВ «Тернопільбуд» здійснює діяльність на ринку будівництва, виконуючи будівельні роботи та виробляючи будівельну продукцію. Економічні та фінансові результати його діяльності відображені у бухгалтерському балансі та звіті про фінансові результати. Для збільшення собівартості будівництва необхідно підвищувати обсяги необоротних і оборотних активів, а також операційні витрати, одночасно зменшуючи довгострокові та поточні зобов'язання. На собівартість найбільше впливають довгострокові зобов'язання та оборотні активи. Однак у рамках ринкової економіки оптимальним підходом є зниження собівартості з метою підвищення прибутковості.

Формування собівартості є складним процесом, що включає багато компонентів. Для її оптимізації слід застосовувати сучасні підходи до використання ресурсів та управління. Постійність і ритмічність будівельного процесу досягаються за рахунок ефективної організації праці та своєчасного забезпечення ресурсами. Ключовим аспектом підвищення продуктивності праці є впровадження прогресивних методів управління та організації виробництва, що базуються на точних і ретельно обґрунтованих планах. Ефективна організація праці забезпечується рівномірним навантаженням усіх робочих ланок, що координується за допомогою графіків виробництва та постачання матеріалів. Ці графіки відображають узгоджену роботу інженерних служб, управління постачанням та зв'язки з ринками, які забезпечують необхідні будівельні матеріали, з урахуванням транспортної логістики. Такий підхід дозволяє забезпечити безперебійне постачання ресурсів відповідно до будівельних технологій.

Особливу увагу слід приділяти системі своєчасного забезпечення будівництва матеріальними ресурсами. Надмірні запаси на складах можуть призвести до неефективних витрат на зберігання, псування матеріалів або їх невідповідність сучасним вимогам. Тому важливо використовувати підходи до визначення оптимального рівня запасів залежно від умов експлуатації. Це питання розглядається в межах теорії запасів, яка враховує як детерміновані, так і ймовірнісні моделі використання ресурсів.

Підвищення продуктивності праці у будівництві також можливе завдяки комплексній механізації процесів, що включає:

- розвиток і вдосконалення технологій на основі принципів комплексно-механізованого будівництва;
- завершення механізації окремих видів робіт та поступовий перехід до комплексної механізації всього будівельного процесу;
- оптимізацію структури машинних парків за рахунок використання ефективних механізмів та засобів малої механізації;
- застосування високопродуктивних машин безперервної дії та універсальних машин з можливістю зміни робочого обладнання;
- збільшення частки техніки з гідроприводами та автоматизованими системами управління;
- активніше впровадження мобільної техніки на колесах та спеціальних автомобільних шасі;
- розробку нових видів машин для автоматизації ручних процесів;
- придбання сучасних засобів малої механізації;
- підвищення рівня використання спеціалізованих транспортних засобів для перевезення будівельних матеріалів;
- удосконалення систем організації ремонту техніки;
- впровадження методів науково обґрунтованого планування, розрахунку оптимального складу машинних парків та автоматизованих систем обліку роботи техніки.

Запровадження таких заходів сприяє підвищенню продуктивності та зниженню витрат у будівельній галузі, що, своєю чергою, призводить до зростання ефективності виробничих процесів. При виконанні значного обсягу будівельних робіт у режимі безперервної експлуатації машинних комплексів, особливого значення набуває точний розрахунок продуктивності не лише головної машини, а й усього технологічного комплексу, включаючи допоміжні механізми. Задля цього можуть бути використані методи масового обслуговування з урахуванням стохастичних характеристик процесів. Оптимальним підходом є спрощений аналіз фінальної ланки процесу, в якому враховуються основна машина та допоміжні механізми. Критерієм ефективності виступає мінімізація втрат від можливих простоїв обладнання, що дозволяє визначити оптимальну кількість допоміжних машин та зменшити час простою основної техніки.

Розвиток технологій та впровадження комплексної механізації в будівельно-монтажних роботах зумовлює наступні зміни:

- розширення використання універсальних екскаваторів з різноманітним змінним обладнанням та екскаваторів-планувальників, застосування спеціалізованих бульдозерів-розрихлювачів та бурових машин для робіт на мерзлих ґрунтах, а також автоматизованих машин для будівництва доріг;
- збільшення виробництва бетонної суміші на автоматизованих заводах, транспортування бетону за допомогою автобетонозмішувачів, а укладання за допомогою трубопровідного транспорту замість кранового способу;
- зниження трудомісткості опалубних робіт через використання інвентарної уніфікованої опалубки;
- скорочення обсягу оздоблювальних робіт завдяки підвищенню рівня готовності збірних елементів, переходу від «мокрих» до «сухих» технологій, використанню сучасних рулонних та плівкових матеріалів, а також нових механізованих засобів;

- застосування потужних машин для будівельних робіт при зведенні шляхопроводів;
- широке використання універсальних будівельних машин, базованих на промислових тракторах з різноплановим робочим обладнанням.

Рациональне використання ресурсів є ключовим фактором підвищення продуктивності в будівництві. Це досягається завдяки зростанню механізації та енергоозброєності праці, а також перенесенню частини робіт на виробництво в заводських умовах, що прискорює процес поділу праці та виділення з будівельного процесу робіт, які не мають критичного значення для об'єкта.

Покращення використання основних засобів виробництва через оптимізацію експлуатаційного часу машин і механізмів суттєво підвищує продуктивність будівельних підприємств. У 2023 році зростання показника фондівддачі стало наслідком значного збільшення реалізації продукції завдяки підвищенню цін та завершенню великої кількості будівельних робіт. В кінці року зазвичай відбувається здача завершених об'єктів замовникам з подальшою оплатою.

Показник фондівддачі відображає сукупний результат впливу різноманітних факторів на використання основних засобів у будівельній діяльності. Однак його застосування доцільне лише для порівняння підприємств з подібними умовами діяльності, адже різні рівні матеріаломісткості можуть суттєво впливати на цей показник. Таким чином, фондівддача не є універсальним індикатором ефективності використання основних засобів, але слугує інструментом аналізу їхнього стану, руху та динаміки на конкретних підприємствах.

Дослідження фондівддачі з урахуванням специфіки діяльності окремих будівельних підприємств є ключовим етапом для виявлення можливостей покращення ефективності використання основних засобів і підвищення продуктивності праці. На цей показник впливає і швидкість зростання вартості основних засобів у порівнянні з їх продуктивністю. Важливу роль також відіграє присутність застарілої техніки у складі парку машин, що знижує

загальну ефективність через високі витрати на експлуатацію. Тому важливо оновлювати технічну базу, щоб забезпечити високу ефективність виробничих процесів.

У період впровадження нової техніки фондівддача може знижуватися, що вимагає попереднього розрахунку потенційних втрат та прогнозування додаткових прибутків від експлуатації нових технологій. Це дозволяє будівельним підприємствам зберегти стабільність фінансових показників і поступово адаптуватися до нових умов виробництва.

Рационалізація використання основних засобів виробництва у будівництві, що включає усунення простоїв обладнання та впровадження організаційно-технічних заходів для максимальної віддачі праці та техніки, є ключовим пріоритетом галузі. Важливим резервом у цій сфері є оптимізація використання календарного часу робочих змін, що передбачає збільшення робочих змін для машин і механізмів, підвищення їхньої потужності, скорочення втрат робочого часу та вдосконалення системи оплати праці.

Для оцінки ефективності використання машин протягом певного періоду застосовується структура календарного часу їх роботи та коефіцієнт використання календарного фонду часу, що визначається як відношення фактично відпрацьованого часу машин до їхнього календарного фонду. Показники ефективності розраховуються на основі нормативного фонду часу, вираженого у машино-змінах або машино-годинах.

Існує кілька способів покращення систем використання календарного часу, включно з будівництвом за плаваючим графіком та стимулюванням працівників для інтенсифікації використання техніки. Підвищення змінності роботи також сприяє зростанню продуктивності основних засобів, проте потребує належного організаційного забезпечення, враховуючи специфіку роботи у нічний час (освітлення, забезпечення енергією, водою, технічним обслуговуванням, матеріально-технічним постачанням, мотивацією працівників).

Зменшення втрат часу протягом робочих змін є суттєвим резервом для покращення ефективності використання техніки. Основними причинами простоїв машин у будівництві є недостатнє забезпечення матеріальними ресурсами та неякісне обслуговування обладнання. Впровадження системного підходу до організації виробничих процесів дозволяє підвищити ефективність управління основними засобами.

Розвиток будівельної галузі тісно пов'язаний з науково-технічним прогресом та економічними змінами. Впровадження нових технологій, автоматизація та комп'ютеризація управлінських процесів сприяють ефективнішій організації виробництва. Житлове та комунальне будівництво переходить на використання більш економічно ефективних рішень, що вимагає від галузі впровадження нових матеріалів і конструкцій, таких як сталеві, алюмінієві, дерев'яні та полімерні елементи. Зменшення ваги будівельних конструкцій досягається завдяки застосуванню легких бетонів, металевих профілів та сучасних утеплювачів.

Прогрес у технологіях обробки деревини та створення нових матеріалів з використанням деревних відходів забезпечує збільшення тривалості експлуатації виробів, зниження трудомісткості та покращення якості продукції.

Комплексний аналіз ситуації дозволяє зробити кілька важливих висновків:

1. Зростання обсягів інвестицій у основний капітал підприємств Тернопільської області та підвищення інвестицій у розрахунку на душу населення призвели до збільшення інвестицій у будівельно-монтажні роботи та доходів від впровадження інновацій. Однак, певні проблеми в інвестиційно-інноваційній сфері потребують усунення для підвищення ефективності виробництва в регіоні.

2. Результати аналізу за допомогою Microsoft Excel показали, що попри зростання інвестицій у будівельні підприємства, фінансовий результат цих організацій демонстрував тенденцію до зниження. Це свідчить про недостатньо ефективне управління інвестиційними ресурсами, що вимагає більш ретельного контролю за їх використанням.

3. Поліпшення інвестиційного клімату в регіоні є головною метою розвитку, що вимагає реалізації таких заходів:

- реалізація місцевих програм з розвитку промислового сектора, науки, охорони здоров'я та соціальних послуг;
- підвищення рівня добробуту громадян;
- створення сучасної інфраструктури;
- покращення екологічного стану;
- надання податкових пільг і гарантій для національних інвесторів.

Ці заходи сприятимуть посиленню економічної активності та підвищенню конкурентоспроможності будівельної галузі в регіоні.

2.2. Аналіз методичних підходів до оцінки інвестиційних проектів у житлове будівництво

Фінансові ресурси відіграють ключову роль у функціонуванні будівельних компаній у ринковій економіці. Вони необхідні для покриття як поточних, так і капітальних витрат, включаючи сплату податків, закупівлю сировини та кредитування виробництва.

На макрорівні ресурси підприємств визначаються як сума грошових коштів у фондовій, нефондовій та матеріальній формах, що формуються в процесі розподілу та перерозподілу валового внутрішнього продукту для забезпечення розширеного відтворення і задоволення соціальних потреб. На мікрорівні ці ресурси складаються з грошових коштів, що перебувають у різних формах і використовуються для виконання фінансових зобов'язань та покриття витрат, пов'язаних із розширеним відтворенням. Фінансові ресурси підприємств є невід'ємною частиною фінансової системи України, при цьому їх визначення на різних рівнях відрізняється за характером і цілями економічних взаємодій. Це об'єктивна категорія, що забезпечує фінансування господарської діяльності суб'єктів господарювання.

Проведено розподіл аналізу фінансового стану підприємств на зовнішній і внутрішній, які взаємопов'язані. Зовнішній аналіз, що здійснюється

аналітиками, які не мають доступу до внутрішньої інформації компанії, дає можливість визначити прогнози фінансових надходжень, рентабельність та інші показники. Внутрішній аналіз, який проводять співробітники підприємства з використанням внутрішньої інформаційної бази, спрямований на забезпечення планомірного надходження грошових коштів і оптимального розміщення власного та позикового капіталу, що забезпечує нормальне функціонування підприємства, максимізацію прибутку та зменшення ризику банкрутства.

Аналіз може проводитися за такими формами:

1. Загальний аналіз результатів діяльності підприємства, що охоплює формування та використання рівня результативності без виділення окремих підрозділів.
2. Оцінка результативності структурного підрозділу, що ґрунтується на даних управлінського обліку.
3. Оцінка ефективності окремих операцій підприємства, таких як рівень комерційних угод та ефективність інвестицій.

Повний аналіз має на меті вивчення всіх аспектів функціонування підприємства. Інтегральний аналіз дозволяє отримати загальну характеристику фінансового стану. Підсумкова рейтингова оцінка фінансової стійкості завершує процес аналізу.

В організації висновків аналізу, викладеній у роботі, акцентується на оцінці економічного потенціалу підприємства та результативності його фінансово-господарської діяльності (за кварталами, півріччями та роком). На основі проведеного аналізу можуть бути встановлені нормативи за показниками, а їх узагальнення в певні форми дозволяє порівнювати стан і динаміку фактичних значень показників. Такий аналіз допомагає виявити фактори, що впливають на показники, і регулювати фінансовий стан підприємства шляхом корекції цих факторів.

У дослідженні розглядаються проблеми та фактори, що негативно впливають на продуктивність невиробничого персоналу в недержавних будівельних організаціях. Серед таких факторів автор виділяє: недостатній

рівень стратегічного планування, відсутність оперативного планування та узгодження проектних рішень з замовниками, нечіткий розподіл обов'язків і делегування відповідальності, відсутність об'єктивних критеріїв оцінки результатів праці працівників, а також недоліки в системі додаткової матеріальної мотивації. Це призводить до того, що організація та її працівники не використовують унікальні можливості для накопичення корисного досвіду, що в подальшому може знизити конкурентоспроможність і підвищити ризик витіснення з ринку. Неналежний контроль з боку керівництва може призвести до зайвих витрат і високого ризику для діяльності підприємства.

У роботі наведена оцінка ризику, що включає стохастичний алгоритм для аналізу ризиків при поточному кредитуванні будівельних підрядних організацій. У разі нестачі оборотних коштів для ведення поточної діяльності будівельної організації виникає необхідність в отриманні кредитів, що веде до збільшення кредиторської заборгованості. Автори пропонують експрес-алгоритм для визначення ймовірності впливу чинників кредитного ризику на переведення кредиту до категорії проблемних. У цьому алгоритмі застосовується дискримінантний аналіз, за якого позичальники поділяються на дві групи:

1. Позичальники, які своєчасно і в повному обсязі погасили кредит.
2. Позичальники, які переведені до категорії проблемних.

Далі розраховуються функції, що відображають суму добутків коефіцієнтів на фінансові показники. Якщо значення цієї функції є від'ємним, позичальник належить до першої групи; якщо ж значення є невід'ємним, позичальник відноситься до другої групи.

У контексті дослідження фінансових ресурсів особливу увагу варто звертати на структуру капіталу, що визначається такими показниками, як сукупний та власний капітал, валовий внутрішній продукт, чистий прибуток, рентабельність тощо. Проведені дослідження засвідчили погіршення стану капіталоутворення: вартісні та структурні характеристики капіталу підприємств

зазнали негативних змін. З метою підвищення прибутковості та рівня накопичення капіталу для України необхідно збільшити вартісні показники обсягу та рентабельності капіталу. Оскільки в Україні існує диференціація доходів і прибутковості, що суттєво впливає на формування вартісних показників і структурних пропорцій капіталу підприємств, важливо ґрунтовно дослідити ці процеси та вжити відповідних заходів у сферах структурної, цінової, монетарної, фіскальної, податкової та конкурентної політики, які мають створити сприятливі умови для нарощування власного капіталу та підвищення його рентабельності.

У сучасних умовах інтеграції банківського та об'єднаного капіталу відбулися значні зміни: промислова складова трансформувалася в стан монополій, з'явилися нові риси у виробничій та науково-технічній діяльності, організаційній структурі та характері операцій.

В українській економіці відбулася трансформація капіталу: спільне використання капіталу забезпечує оперативну переорієнтацію ресурсів для досягнення рівноваги та стабілізації прибутковості. У цьому контексті об'єднання капіталів може бути вигідним, зосереджуючи зусилля на збуті товарів на внутрішньому ринку. У дослідженні розглядається механізм управління капіталом у будівельних підприємствах.

Оптимізація структури капіталу та оцінка ефективності його використання детально висвітлені в роботі. Оптимальна структура капіталу передбачає правильне співвідношення власних і позикових коштів, що дозволяє досягти найкращих результатів у плані фінансової рентабельності та стійкості підприємства, забезпечуючи таким чином максимальну ринкову вартість. Процес оптимізації включає кілька етапів, серед яких:

- аналіз капіталу (динаміка, показники);
- визначення системи коефіцієнтів стійкості підприємства;
- оцінка ефективності використання капіталу;
- оптимізація структури капіталу, спочатку за критерієм мінімізації його вартості, а потім за критерієм мінімізації ризиків.

Завершення процесу оптимізації полягає у формуванні показника цільової структури капіталу.

У дослідженні представлено методику оцінки вартості будівництва з урахуванням ризиків та інфляційного подорожчання. Важливою є ініціатива створення обласних центрів ціноутворення в будівництві, які будуть накопичувати дані про ціни на ресурси та їх динаміку. Ця інформація буде доступна будівельним компаніям для проведення аналізу ефективності капіталу.

Фінансовий потенціал інвестиційної діяльності є передумовою та важливою складовою для здійснення інвестицій, тому необхідно дослідити, як максимально ефективно використовувати цей потенціал.

Реалізація плану підприємства повинна відповідати обраній стратегії управління. Здійснення планів вимагає врахування рішень щодо розподілу ресурсів і виробництва продукції. Отже, важливо перевірити наявність необхідних ресурсів та ухвалити рішення щодо їх постачання і розподілу. У разі виникнення недоречностей слід їх усунути, щоб оцінити поставлені ресурси з точки зору термінів та обсягів постачання для використання у виробництві та формування запасів. Для визначення ефективності використання ресурсів необхідно розрахувати відповідні витрати, використовуючи інформацію, отриману з маркетингових досліджень.

Дослідженню параметрів ефективності витрат на маркетинг у будівельних організаціях присвячена робота, в якій зазначається, що оцінка функціонування служби управління маркетингом і раціональність розподілу витрат маркетингового бюджету може бути проведена лише після збору достатньої бази даних, отриманої в результаті операційної діяльності підрядної фірми. Ці дані дозволяють встановити зв'язок між маркетинговими витратами та результатами діяльності будівельної організації. У дослідженні запропоновано ефективний алгоритм економічної оцінки витрат на маркетинг у підрядній організації, що включає наступні етапи:

1. Підготовка даних за результатами діяльності фірми за певний період.
2. Проведення розрахунків та побудова графіків грошових надходжень, балансового прибутку і маркетингових витрат.
3. Формування прогнозової кривої регресії балансового прибутку, яка ілюструє прибутки без урахування маркетингових заходів.
4. Розрахунок загального економічного ефекту від реалізації маркетингових стратегій будівельної фірми.
5. Визначення чистого ефекту від маркетингової діяльності.
6. Розрахунок абсолютної та відносної ефективності цільового маркетингу.

Цей алгоритм може бути застосований на підприємствах, де проводиться аналіз кошторису і витрат на маркетинг.

Фінансовий стан будівельної організації прямо залежить від використання ресурсів. Визначення методів оцінки фінансового стану фірми надає можливість ухвалити обґрунтовані рішення щодо вибору партнерів для постачання ресурсів. Запропоновано метод обчислення рейтингу, який здійснюється за допомогою поетапного алгоритму:

- Збір і обробка інформації.
- Формулювання системи показників.
- Розрахунок підсумкової оцінки.
- Визначення рейтингів.

До підсумкової оцінки включаються ключові параметри (показники) фінансово-господарської та виробничої діяльності організації: рентабельність, ефективність використання ресурсів, фінансовий стан підприємства, розміщення активів, їх джерела тощо. Система показників повинна базуватися на даних публічної звітності, що робить оцінку відкритою для громадськості. В алгоритмі використовуються п'ять основних показників:

1. Забезпеченість власними засобами.
2. Коефіцієнт покриття.

3. Інтенсивність обертання коштів (капіталу).

4. Коефіцієнт управління (відношення результату від реалізації до виручки від реалізації) показує ефективність управлінських зусиль, оцінюючи, як результативно підприємство використовує свої ресурси для досягнення доходів від продажу.

5. Коефіцієнт рентабельності власного капіталу.

Фінальний рейтинг обчислюється як сума добутоків зазначених показників на відповідні вагові коефіцієнти.

У роботі описується формування корпоративного рівня управління фінансово-будівельними групами, ґрунтоване на таких принципах: Забезпечення раціональних зв'язків із державними органами. Виконання функцій стратегічного маркетингу. Моніторинг виконання планів. Розробка та реалізація корпоративної стратегії на фондовому ринку. Стабілізація ринкової позиції в будівельно-інвестиційній сфері. Розширення асортименту товарів та послуг. Створення дочірніх структур.

Запропонована структура є ієрархічною та подібна до типової лінійно-функціональної структури, що включає функції планування, аналізу, обліку матеріальних і нематеріальних активів, а також корпоративного маркетингу. Рекомендується створення інформаційно-консультативних центрів для підтримки підприємства. Функції таких центрів можуть бути традиційними, з урахуванням специфіки будівельних організацій.

Запровадження системи управління проектами в Україні може стати важливим кроком до вирішення проблем у галузі розробки та реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також підвищення ефективності їх виконання. Застосування ефективного механізму управління інвестиційними проектами у будівництві дозволить зменшити витрати будівельних компаній, поліпшити якість продукції, покращити взаємодію між учасниками проекту та створити інтегровані структури.



Рис. 2.2. Складові ефективного механізму управління інвестиційними проектами в будівництві

Отже, аналіз вітчизняного та міжнародного досвіду в управлінні інвестиційно-інноваційною діяльністю в будівельному секторі підкреслює важливість подальшого стимулювання інвестиційної активності. Для розвитку інвестиційно-будівельного комплексу необхідна відповідна підтримка з боку державних та регіональних органів влади, а також впровадження інноваційних технологій, що сприятимуть підвищенню загальної ефективності діяльності в цій галузі.

Оцінювання ефективності інвестиційних проєктів є ключовим аспектом інвестиційного аналізу, що слугує основою для обґрунтованого вибору

найперспективніших проєктів з кількох можливих альтернатив, оптимізації інвестиційних програм і зниження рівня ризиків.

Процес створення та реалізації будь-якого інвестиційного проєкту охоплює певний часовий інтервал від моменту появи ідеї до її повного втілення, який називається інвестиційним циклом.

Цей цикл містить три основні етапи: передінвестиційний, інвестиційний та експлуатаційний.

Рішення про капіталовкладення повинні ґрунтуватися на неупереджених розрахунках, що демонструють, наскільки доходи від реалізації проєкту покриватимуть витрати, пов'язані з його впровадженням. Методи оцінювання ефективності інвестиційних проєктів варіюються залежно від масштабів витрат, тривалості їхньої корисної дії та очікуваних результатів. Підходи до оцінки таких проєктів здебільшого поділяються на декілька основних категорій (рис. 2.3).

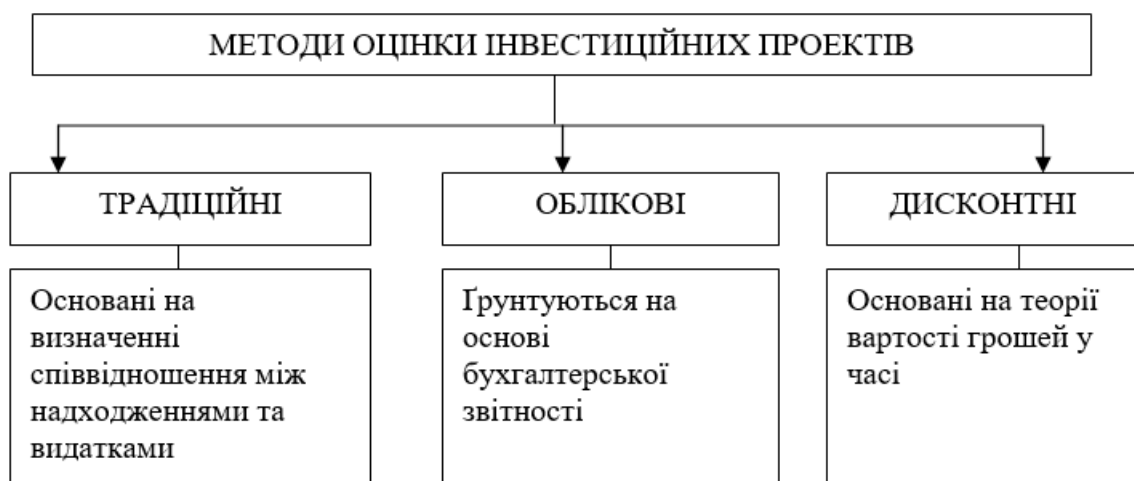


Рис. 2.3. Підходи до оцінки інвестиційних проєктів

Застосування традиційних методів оцінки інвестицій передбачає визначення таких показників, як коефіцієнт рентабельності інвестицій та період їх окупності. У таблиці 2.1 представлено аналіз переваг та недоліків різних підходів до оцінки ефективності інвестиційних проєктів.

Аналіз досліджень, присвячених економічним методам оцінки інвестиційних проєктів, показав, що в більшості наукових праць акцент

робиться на використанні показника чистої теперішньої вартості (NPV) для оцінки інвестиційної привабливості. Це пояснюється такими причинами:

- він дозволяє оцінити очікуваний приріст капіталу;
- при аналізі кількох інвестиційних проєктів сумування значень NPV

кожного з них дає можливість оцінити загальний приріст капіталу.

Таким чином, у процесі економічного аналізу інвестиційних проєктів у сфері житлового будівництва доцільно одночасно враховувати критерій внутрішньої норми рентабельності (IRR), оскільки обидва показники надають однакову інформацію щодо доцільності або недоцільності інвестицій.

Проте зазначені вище методи оцінки інвестиційних проєктів у житловому будівництві не можуть бути застосовані безпосередньо для оцінки ефективності самих будівельних проєктів.

Таблиця 2.1

**Визначення переваг та недоліків методів оцінки ефективності
інвестиційних проєктів**

Метод оцінки інвестиційного проекту	Переваги	Недоліки
Метод чистої приведеної вартості <i>NPV</i>	Простота, широке коло використання.	- абсолютний показник; - можлива розбіжність ставок дисконту для доходів і витрат; - невизначеність розрахункових майбутніх грошових потоків.
Метод оцінки внутрішньої норми прибутковості <i>IRR</i>	Простота, широке коло використання.	- змінність ставки дисконту, т.ч. неможна стверджувати, що запланована ставка дисконту буде досягнута; - можливо реінвестування за ставкою <i>IRR</i>
Метод визначення строку окупності <i>PP</i>	Близькість до показника «строк окупності капітальних вкладень»	- не враховується вплив доходів останніх періодів, які можуть бути отримані після строку окупності проекту; - не може бути використаний для визначення прибутковості проекту.
Метод визначення індексу рентабельності <i>PI</i>	Додатковий показник, який дозволяє більш точно оцінити ефективність інвестиційного проекту	- відносний показник; - можлива розбіжність ставок дисконту для доходів і витрат; - невизначеність розрахункових майбутніх грошових потоків.
Метод визначення коефіцієнту ефективності інвестицій <i>ARR</i>	Додатковий показник, який дозволяє більш точно оцінити ефективність інвестиційного проекту	- не враховує розбіжності вартості грошей у часі; - не враховує відмінності у тривалості експлуатації активів.

Для розробки показників ефективності інвестиційних проєктів у житловому будівництві слід враховувати такі важливі аспекти:

- соціально-економічну орієнтацію проєкту;
- нерівномірне та нестабільне фінансування проєкту з державного та обласного бюджетів.

Значення фактора часу і ризиків є однією з головних проблем при оцінці інвестиційної привабливості проєктів. Необхідність врахування часу обумовлена зміною вартості фінансових ресурсів у часі, де ключову роль відіграє інфляція. Розрахунок майбутньої вартості грошових потоків здійснюється методом компаундування, який використовує складні відсотки для визначення майбутньої вартості інвестицій.

Підсумовуючи проведені дослідження, можна стверджувати, що для оцінки інвестиційних проєктів у житловому будівництві модель розрахунку майбутньої вартості грошових потоків є більш обґрунтованою, оскільки вона надає більш чітке уявлення про майбутню вартість інвестованих коштів. Проте застосування цієї моделі для планування фінансових потоків у житлове будівництво має певні обмеження в точності. Тому слід враховувати такі фактори:

- соціально-економічна спрямованість проєкту;
- залежність від державного фінансування;
- неповне та несвоєчасне надходження коштів.

Оскільки інвестиційні проєкти стосуються майбутнього, критично важливо враховувати ризики, що супроводжують їх. Ризик є економічною категорією, що виникає через невизначеність і нестачу точних даних. Існують різноманітні методи зниження ризиків, серед яких можна виділити використання венчурного капіталу, формування резервів, страхування, комбінування ризиків, залучення капітальних ринків, а також диверсифікація та розподіл ризиків. Страхування на сьогодні є найпопулярнішим і найефективнішим інструментом для управління ризиками.

Для оцінки ризиків використовують методи теорії ймовірностей, зокрема розрахунок математичного очікування, методи математичної статистики та експертні оцінки. Сучасні підходи також включають імітаційне моделювання, аналіз “дерева рішень” та аналіз чутливості проєкту. Імітаційне моделювання дозволяє створювати моделі, у яких можна варіювати змінні для оцінки впливу зовнішнього середовища на різні сценарії. Аналіз “дерева рішень” допомагає у визначенні послідовних рішень щодо додаткових інвестицій або коригувань проєкту. Аналіз чутливості передбачає оцінку дохідності інвестиційного проєкту при зміні одного з критичних параметрів.

Аналіз літератури свідчить про відсутність уніфікованого підходу до класифікації ризиків, що зумовлено складністю самої категорії “ризик”, різноманітністю його форм і методів оцінки.

Виділяють такі типи ризиків:

- нестабільність законодавчої бази;
- зовнішньоекономічні ризики;
- нестабільність політичної та соціально-економічної ситуації;
- недостатність інформації про техніко-економічні характеристики нових технологій;
- ризики інфляції;
- природні ризики;
- ризики, що стосуються виробничих ресурсів;
- ризики, що виникають через дії партнерів та відсутність повної інформації про їх фінансову стабільність

Щодо інвестиційних проєктів у житловому будівництві, ці ризики можна конкретизувати наступним чином:

- ризики помилок у проектно-кошторисній документації;
- відсутність достатньої кваліфікації серед працівників;
- непередбачувані обставини;
- затримки з поставками;
- погана якість матеріалів для будівництва;
- скасування угод.

Крім вищезгаданих ризиків, ключовим викликом для інвестиційних проєктів у галузі житлового будівництва є дефіцит або часткове фінансування з боку державних ініціатив.

РОЗДІЛ 3

ОПТИМІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ МЕХАНІЗМУ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

У сучасній економіці як на рівні окремих компаній, так і на національному рівні активно використовуються методи математичного моделювання для аналізу результативності інвестицій. Серед основних математичних моделей, що використовуються в економічному аналізі, виділяються два головні типи: моделі економічної рівноваги та моделі економічного зростання.

Моделі економічної рівноваги допомагають аналізувати стан економічних систем, де сумарний вплив усіх зовнішніх факторів компенсується і не викликає змін у системі. Ці моделі також називають статичними, зокрема, до них належать модель Ерроу-Дебре та модель “витрати-випуск” В. Леонтьєва. Одночасно економічне зростання описується за допомогою різних моделей, зокрема моделей Харрода-Домара, Солоу та інших типів зростання. Основною метою аналізу цих моделей є визначення та дослідження траєкторій стаціонарного зростання — стабільних структурних характеристик, до яких прагне система. Дослідження таких траєкторій дозволяє здійснити перехід до більш складних моделей зростання та створити зв'язок з моделями економічної рівноваги.

У динамічних моделях велике значення має час, який розглядається як безперервна або дискретна змінна. Використання безперервного часу дозволяє застосовувати методи диференціального числення та диференціальних рівнянь, що є зручним для математичного моделювання.

Теми математичного моделювання розподілу бюджетних коштів у житловому будівництві досліджувалися кримськими економістами І.Х. Османовим та О.І. Бурляєм. Вони пропонували методологію управління інвестиціями в капітальне будівництво в Автономній Республіці Крим, використовуючи рейтингові оцінки будівельних об'єктів та метод парето-

оптимальних рішень. Пріоритет об'єктів визначався економічними та технічними показниками. Проте цей підхід не враховував соціальні аспекти та застосовувався лише до порівнянних між собою об'єктів.

Інший підхід, запропонований у дослідженні, що аналізується, розробляє кілька стратегій підвищення ефективності інвестицій у житлове будівництво на основі економіко-математичних моделей. Вони поєднують характеристики динамічних моделей зростання, таких як модель Харрода-Домара, з параметрами, що дозволяють ухвалювати соціально орієнтовані рішення. Зокрема, оптимізація інвестиційного процесу в житловому будівництві включає мінімізацію періоду, необхідного для забезпечення житлом переселенців, що є важливим аспектом реалізації Програми облаштування та розселення депортованих народів.

Досягнення позитивного результату можливе за рахунок скорочення кількості об'єктів незавершеного будівництва для переселенців через ефективну інвестиційну стратегію в житловій сфері. Одночасно для забезпечення структурних перетворень в економіці необхідно формувати сприятливі умови для інвестицій, удосконалювати фінансово-кредитну систему, проводити реформи у сфері власності та прискорювати процес приватизації. Це реформування повинно стимулювати інвестиційну активність в економіці України, особливо у стратегічних напрямках.

Серед ключових пріоритетів структурної перебудови української економіки є розвиток житлового будівництва. Задоволення потреб населення у житлі залишається однією з найважливіших соціально-економічних проблем. Станом на 1 січня 2022 року обсяг незавершених житлових об'єктів перевищував 100 млн грн, з яких понад 50 об'єктів залишалися недобудованими. В умовах обмеженості бюджетних ресурсів розробка дієвої стратегії управління цими коштами для будівництва житла для переселенців з тимчасово окупованих територій є особливо актуальною.

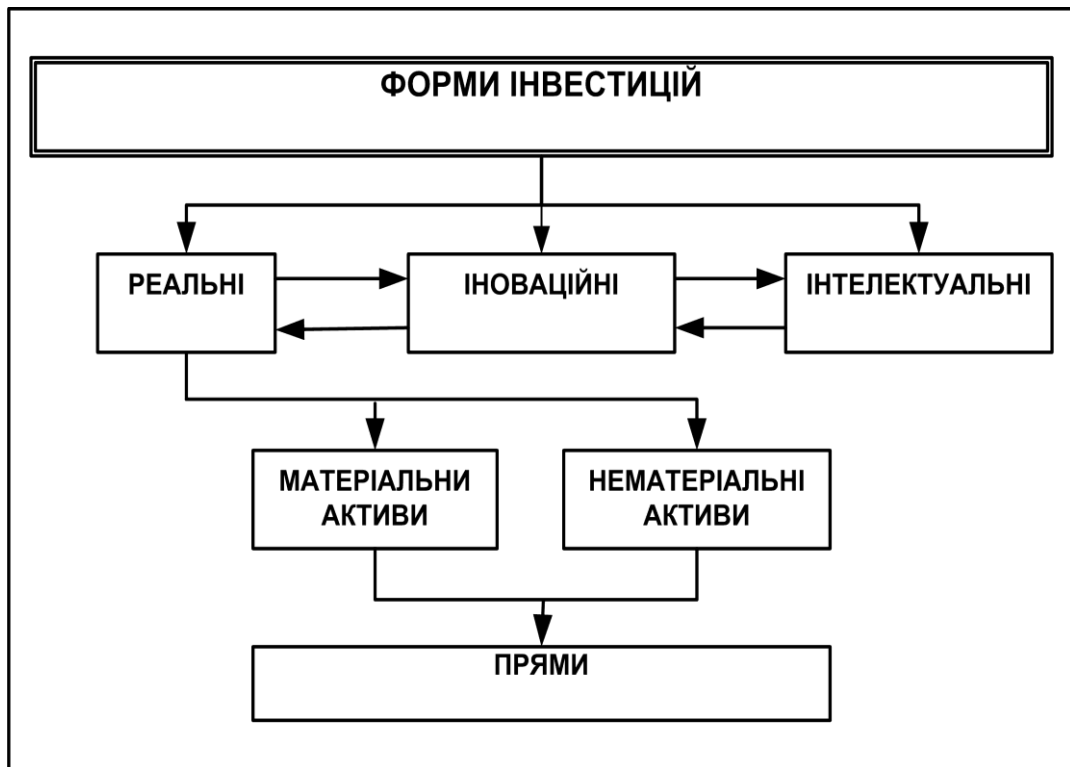


Рис. 3.1. Форми інвестицій у житлове будівництво

Оптимальний розподіл державних інвестицій у житловому будівництві залежить від скоординованої взаємодії кількох важливих факторів, зокрема від ефективного використання фінансів, які вкладені в об'єкти, що не були завершені. Оцінка фінансування житлового будівництва вказує на дефіцит виділених коштів для завершення всіх поточних довгострокових проектів. Тому важливо провести ретельний відбір незавершених об'єктів, враховуючи їхній рівень готовності. Це дозволить пришвидшити введення будівель в експлуатацію та зменшити кількість незакінчених проектів.

Ретельний відбір об'єктів передбачає визначення серед незавершених проектів житлового будівництва тих, що відповідають певним критеріям ефективності, які можуть бути як простими, так і більш комплексними. Для забезпечення більш ефективного розподілу обмежених бюджетних ресурсів на капітальне будівництво, слід керуватися кількома ключовими принципами:

1. Першочергове фінансування незавершених будівельних об'єктів, що дозволить:

- Вирішити проблему інвестицій, які «заморожені» в довгострокових проектах;
 - Виконати соціальну програму з облаштування і розселення осіб, переміщених із тимчасово окупованих територій;
 - Забезпечити завантаженість будівельних організацій;
 - Підтримати зайнятість населення.
2. Кошти, призначені для будівництва, повинні розподілятися відповідно до нормативних термінів завершення проектів. Це призведе до:
- Концентрації капіталовкладень на об'єктах, готових до запуску, та запобігання нецільовому використанню виділених ресурсів;
 - Скорочення термінів будівництва;
 - Зменшення кількості незавершених проектів.
3. Важливим є постійний моніторинг будівельних об'єктів, що дозволить уникнути включення у плани будівництва проектів, які не мають належного техніко-економічного обґрунтування.

Для оптимального використання обмежених бюджетних ресурсів та уникнення їх неефективного витрачання, фінансування слід направити на будівництво багатоквартирних житлових комплексів. Це дасть змогу швидко розв'язати проблему забезпечення житлом значної кількості осіб, які були змушені покинути тимчасово окуповані території.

Досягнення високих результатів в інвестиційній діяльності тісно пов'язане з раціональним використанням інвестиційних ресурсів. Таким чином, основою стабільного економічного прогресу є стратегія, орієнтована на збереження ресурсів, що передбачає ефективне використання робочої сили, фінансів і матеріальних ресурсів.

Методика розподілу інвестицій у сфері житлового будівництва, яка зосереджується на наданні фінансування незавершеним проектам, має потенціал для досягнення наступних результатів:

- По-перше, суттєве скорочення кількості довгострокових будівельних проектів. Це призведе до трансформації «заморожених» інвестицій у прибуткові активи.

- По-друге, запуск в експлуатацію незавершених будівель сприятиме швидшому вирішенню соціальних проблем, зокрема, забезпеченню житлом осіб, які були вимушено переселені з тимчасово окупованих територій.

Альтернативним або додатковим підходом до описаної методології є економіко-математична модель, в основі якої лежить соціально-орієнтований критерій, що отримала назву соціально-орієнтована економіко-математична модель (СОЕММ).

Виділення коштів на нові житлові проекти в рамках цієї стратегії затримується до завершення об'єктів незавершеного будівництва. Це, своєю чергою, призводить до того, що будівельні компанії, які розташовані в районах без активних проектів, практично не отримують фінансування, що негативно впливає на завантаженість їхніх потужностей. Вирішення цієї проблеми полягає у впровадженні методики розподілу фінансових ресурсів, що ґрунтується на пріоритетності соціально-орієнтованого критерію.

Ця методика передбачає розподіл обмежених капіталовкладень між районами, де проживають переселенці з тимчасово окупованих територій, які потребують житла, включаючи тих, хто перебуває на квартирному обліку, мешкає в гуртожитках або приватних квартирах.

ВИСНОВКИ

У рамках цієї кваліфікаційної роботи розглянуто проблему оптимізації організаційно-економічного механізму управління інвестиціями в сфері житлового будівництва. На основі виконаних досліджень сформульовано низку висновків і пропозицій теоретичного та практичного характеру:

1. Після аналізу існуючих теоретичних підходів до інвестиційного механізму запропоновано оновлене визначення організаційно-економічного механізму управління інвестиціями. Це визначення охоплює сукупність організаційних, фінансових та економічних заходів, що в контексті формування ефективної інвестиційної стратегії сприяють підвищенню соціально-економічного ефекту та створенню умов для залучення внутрішніх інвестицій.

2. Аналіз наукових і нормативних джерел, що стосуються оцінки ефективності інвестиційних проєктів у будівництві, підтвердив необхідність розробки комплексної системи оцінки, яка враховуватиме як внутрішні, так і зовнішні фактори, що впливають на інвестиційну привабливість підприємств і проєктів.

3. У результаті дослідження розроблено нову комплексну стратегію для підвищення ефективності управління інвестиційною діяльністю в будівельних компаніях. Розроблена система оцінки ефективності проєктів дозволяє здійснювати комплексну оцінку стратегічних напрямків інвестиційно-інноваційної діяльності підприємств через відбір та оцінку інвестиційно-привабливих проєктів, а також забезпечує адекватну оцінку ефективності проєктів як у цілому, так і для кожного учасника.

4. Для подальшого розвитку економіки Тернопільської області важливо збільшити інвестиції за рахунок: стимулювання приватного капіталу; збільшення внутрішніх джерел фінансування капіталовкладень через впровадження ефективної амортизаційної політики; розробки економічних методик оцінки ефективності інвестиційних проєктів; створення механізмів співпраці між державними та регіональними органами влади для розвитку

інвестиційної та інноваційної діяльності; прискорення науково-технічного прогресу та відновлення інтелектуального потенціалу країни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ