



## ІНВЕСТИЦІЇ ЯК СКЛАДОВА ЕФЕКТИВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ

**Г. В. Горчаківська**

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

*Повітрянофлотський пр-т, 31, м. Київ, Україна*

*E-mail: galina\_g\_08@mail.ru*

*Отримана 2 вересня 2009, прийнята 18 вересня 2009*

**Анотація.** В статті розкривається поняття «будівельний комплекс» як сукупність підприємств, установ, організацій, проектно-вишукувальних робіт (проектна діяльність, науковий супровід проектів), які забезпечують розвиток капітального будівництва. Відповідно до проведеного аналізу визначено, що будівельна галузь є однією з найбільш капіталоемких виробничих систем і мультиплікатором інвестиційної стабільності та привабливості інших галузей національної економіки. Досліджено, що в фінансуванні будівельного сектора істотно змінилося співвідношення між централізованими та децентралізованими джерелами фінансування, тому питання ефективного залучення інвестицій в будівництво є досить важливим та актуальним. В роботі розглянуто основні аспекти формування джерел фінансових ресурсів підприємств будівельного комплексу. Наведено рекомендації щодо вкладення як власних, так і запозичених інвестицій в будівельний сектор економіки, в залежності від характеру використання капіталу, для зменшення ризиків та покриття нестачі в коштах.

**Ключові слова:** будівельний комплекс, інвестиції, централізований і децентралізований способи фінансування, власні кошти, залучені кошти, фонд фінансування будівництва (ФФБ), кредит, акції, облигації.

## ИНВЕСТИЦИИ КАК СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЭФФЕКТИВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

**Г. В. Горчаковская**

*Киевский национальный университет строительства и архитектуры*

*Воздухофлотский пр-т, 31, г. Киев, Украина*

*E-mail: galina\_g\_08@mail.ru*

*Получена 2 сентября 2009, принята 18 сентября 2009*

**Аннотация.** В статье раскрывается понятие “строительный комплекс” как совокупность предприятий, учреждений, организаций, проектно-исследовательских работ (проектная деятельность, научное сопровождение проектов), которые обеспечивают развитие капитального строительства. В соответствии с проведенным анализом определено, что строительная отрасль является одной из наиболее капиталоемких производственных систем и мультипликатором инвестиционной стабильности и привлекательности других отраслей национальной экономики. Доказано, что в финансировании строительного сектора существенно изменилось соотношение между централизованными и децентрализованными источниками финансирования, поэтому вопрос эффективного привлечения инвестиций в строительство является достаточно важным и актуальным вопросом. В работе рассмотрены основные аспекты формирования источников финансовых ресурсов предприятий строительного комплекса. Приведены рекомендации относительно вложения как собственных, так и заимствованных инвестиций в строительный сектор экономики, в зависимости от характера использования капитала, для уменьшения рисков и покрытия недостатка в средствах.

**Ключевые слова:** строительный комплекс, инвестиции, централизованный и децентрализованный способы финансирования, собственные средства, привлеченные средства, фонд финансирования строительства (ФФБ), кредит, акции, облигации.

## INVESTMENTS AS CONSTITUENT OF EFFECTIVE ACTIVITY OF ENTERPRISES OF A BUILD COMPLEX

G. V. Gorchakivska

Kiev National University of Civil Engineering and Architecture

*The Vozduhoflotsky av., 31, Kiev, Ukraine*

*E-mail: galina\_g\_08@mail.ru*

*Received 2 September 2009, accepted 18 September 2009*

**Abstract.** In the article a concept «building complex» is revealed as enterprises, establishments, organizations projects combinations (project activity, scientific accompaniment of projects) which provide development of capital building. Due to the analysis the building branch is one of the most capacious production systems and the multiplier of investment stability and attractiveness of other branches of national economy. It is proved that in financing of a building sector the correlation between the centralized and decentralizing sources of financing, has changed substantially so the question of the effective investments bringing in to building is important enough and actual. The basic aspects of sources forming of financial resources enterprises of the build complex have been considered. Recommendations have been given as for the an investment both own and borrowed ones in to building sector of economy, depending on the character of the capital using, for risks reducing and paying off in money shortage.

**Keywords:** the building complex, the investments, centralized and decentralized ways of financing, own means, the involved means, fund of financing of building (FFB), the credit, actions, bonds.

### Вступ

Криза в національній економіці призвела до різкого падіння інвестиційної активності практично всіх груп інвесторів – держави, підприємств і організацій, фізичних осіб. В результаті істотно скоротився будівельний ринок, зросла доля незавершеного будівництва, змінилася структура виконання будівельно-монтажних робіт, не відповідають дійсності обумовлені терміни виконання робіт на тлі відсутності в організацій достатніх засобів для їх здійснення, знизилася конкурентоспроможність вітчизняних будівельних організацій. Для перелому кризової ситуації в сфері капіталовкладення потрібно раціонально залучати всі можливі джерела фінансових ресурсів.

### Основна частина

Для розвитку і успішного функціонування будівельного комплексу, який включає не лише будівництво об'єктів виробничого, соціально-

го та житлового призначення, а об'єднує проектно-вишукувальні і науково-дослідні, будівельні і монтажні організації, підприємства будівельної індустрії, виробництво будівельних матеріалів та виробів, транспорт, наукові установи (вищі і середні спеціальні навчальні заклади, професійно-технічні училища, курси з підготовки будівельних кадрів), а також являється мультиплікатором інвестицій інших галузей національної економіки – питання залучення фінансових ресурсів є досить важливим та актуальним. Розрізняють два основних способи фінансування будівельної галузі: централизований і децентрализований. При централизованому способі джерелом надходжень є кошти з державного бюджету, централизованих позабюджетних інвестиційних фондів й ін.; при децентрализованому – це в основному джерела підприємств і індивідуальних забудовників (Рис.1).

За останні роки в сфері фінансування будівельного сектора відбулися істотні зміни. На-

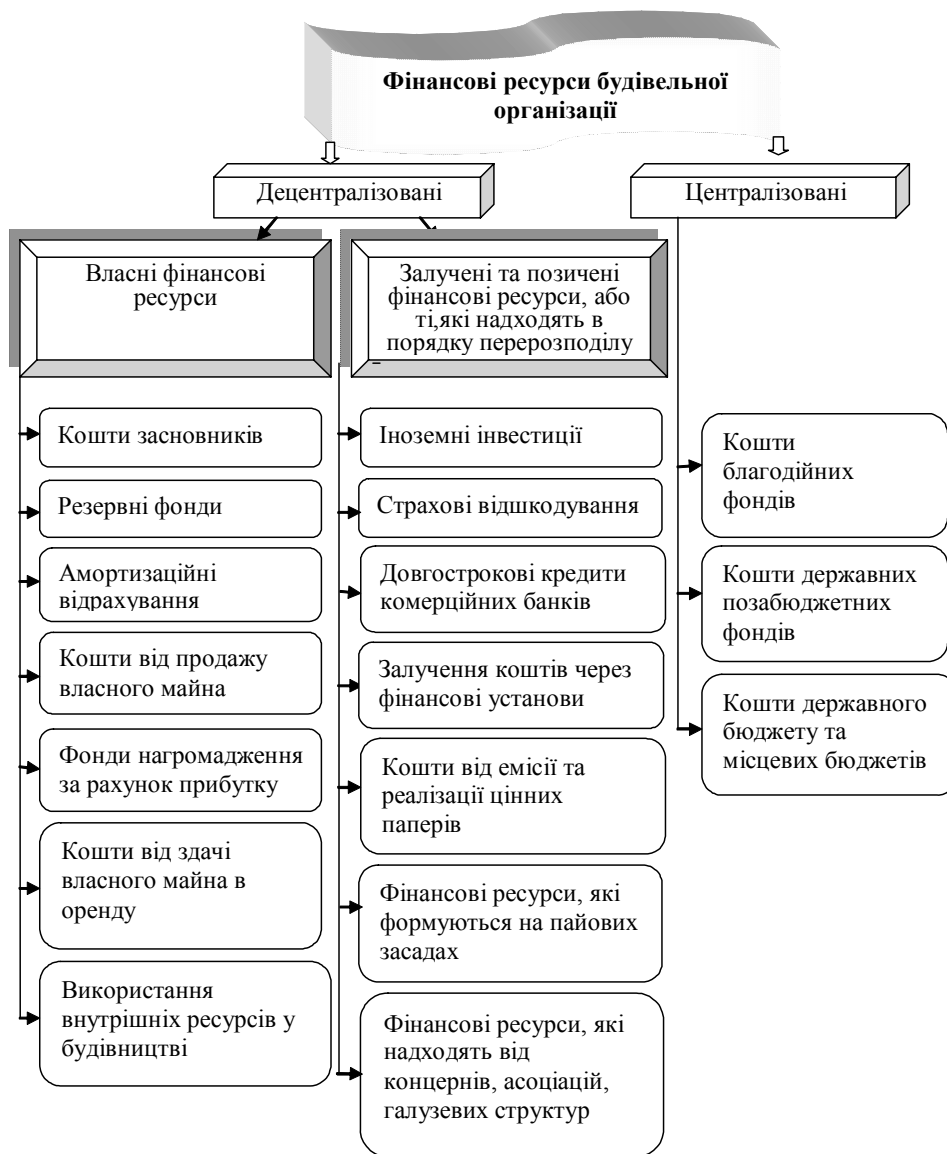


Рис. 1. Джерела формування фінансових ресурсів.

самперед змінилося співвідношення між централізованими і децентралізованими джерелами фінансування: частка централізованих різко зменшилася, а децентралізованих збільшилася, але це нормальний і природний процес, оскільки в усіх країнах з розвинутою ринковою економікою переважають приватні інвестиції, а не державні. В свою чергу приватні інвестиції поділяються на власні та залучені.

При цьому власні джерела фінансування будівельних підприємств складаються з внесків засновників, прибутку, амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів, виручки від реалізації застарілого і зайвого май-

на, орендної плати від здачі в оренду майна іншим підприємствам і організаціям та інші джерела.

Внески засновників формуються в обсягах, передбачених установчим договором. Їх задача полягає у забезпеченні створеної юридичної особи основними і оборотними засобами, необхідними для початку господарської діяльності.

При здійсненні капітальних вкладень господарським способом у підприємств утворюються додаткові власні джерела фінансування таких вкладень. До них належать планові накопичення, економія від зниження собівартості

будівельно-монтажних робіт, мобілізація внутрішніх ресурсів у будівництві.

До складу позикових коштів як джерело фінансування може входити довгостроковий кредит в усіх його формах прояву (фінансовий та оперативний лізинг, франчайзинг, форфайтинг, іпотека та ін.). Він покриває нестачу в коштах на:

- науково-дослідні, проектні, конструкторські, технологічні роботи;
- придбання науково-технічної продукції в інших підприємств;
- підготовку нових виробництв, освоєння нових технологічних процесів, нових конкурентоспроможних видів продукції;
- створення одиничних партій продукції;
- випуск нової продукції за повним циклом, починаючи від науково-дослідних розробок і створення дослідних зразків до її серійного випуску;
- технічне переоснащення, реконструкцію, розширення, будівництво виробництв та інші заходи, що забезпечують насичення ринку товарами і зростання прибутку;
- житлове будівництво, будівництво об'єктів побутового й іншого соціального призначення;
- інші ефективні заходи.

Розмір позик і терміни, на які вони видаються, залежать від вартості заходів, що кредитуються, тривалості їх здійснення, часу окупності витрат, фінансового стану і кредитоспроможності інвестора, а також від виду та рівня наданого забезпечення кредиту, що видається.

Значні фінансові ресурси, особливо у щойно створених і реорганізованих будівельних організаціях, можуть бути мобілізовані на

фінансовому ринку за допомогою продажу акцій, облігацій та інших видів цінних паперів, що випускаються цією будівельною організацією; дивідендів і процентів по цінних паперах та інших емітентів; доходів від фінансових операцій.

Будівельні організації можуть отримати фінансові ресурси від асоціацій, корпорацій, концернів, у які вони входять; від координуючих організацій, від органів державного управління, як бюджетні субсидії; від страхових компаній.

Розширення обсягу іноземного капіталу сприяє насиченню будівельного комплексу гостродефіцитною оригінальною продукцією, призначеною для модернізації його виробничої бази; дозволяє формувати сучасну модель споживання, підвищувати рівень конкуренції та конкурентоспроможності.

Як переваги іноземних інвестицій, відзначають податкові надходження і заробітну плату працівникам, які, виступаючи доповненням до бюджету, призводять до розвитку інфраструктури і збільшення соціальних витрат. Крім того, продуктивність праці на підприємствах з іноземними інвестиціями іноді в 2 рази перевищує продуктивність на вітчизняних.

Джерелами фінансових ресурсів для капітальних вкладень є також різноманітні фонди, що знедавна створюються в Україні (інноваційний, сприяння конверсії та ін.).

Всі вищезазначені джерела формування фінансових ресурсів широко застосовуються в будівництві - в секторі виробництва будівельних машин і механізмів, матеріалів, виробів та конструкцій.

Найпопулярнішими способами залучення коштів фізичних та юридичних осіб у житлове

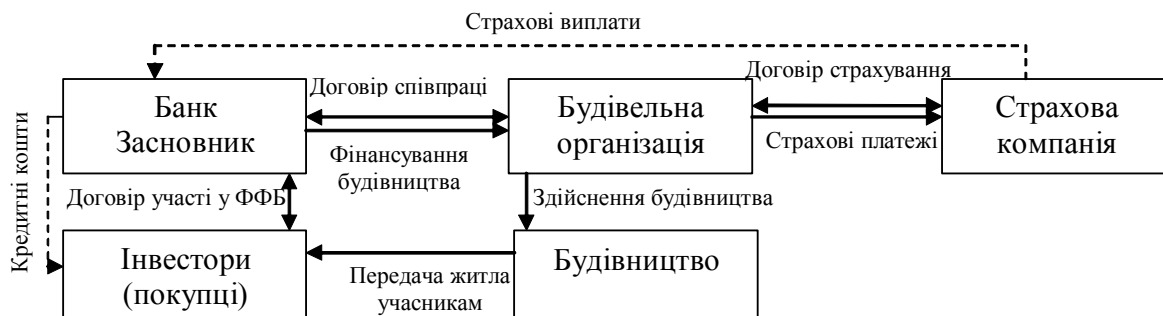


Рис. 2. Схема фінансування будівництва житла.

будівництво в останні декілька років були пайові і інвестиційні договори, але згідно Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», що набрав чинності з 01 січня 2004 р. єдиним способом залучення коштів фізичних осіб для будівництва стали фонди фінансування будівництва (ФФБ) - посередники, що діють при банках чи фінансових компаніях і які гарантують захист інтересів інвесторів та забезпечують своєчасне виконання забудовником своїх зобов'язань.

Типова схема фінансування будівництва через ФФБ (Рисунок 2) включає чотирьох основних учасників: керівництво (засновник) ФФБ, будівельну організацію, інвесторів та страхову компанію.

Засновник ФФБ є ключовою фігурою в схемі, оскільки через нього проходять усі грошові потоки. Ним можуть бути як банки, так і небанківські фінансові установи, що мають спеціальну ліцензію Держфінпослуг.

Інвестори, що хочуть купити квартири, заключають договір про участь в ФФБ із засновником і перераховують кошти на рахунок фонду. Відповідно до Закону покупець в будь-який момент може вийти з Фонду, отримавши вкладені кошти (за поточною вартістю житла). Для цього із залучених засобів створюється 10% резервний фонд. Після завершення будівництва житло передається інвесторам, а фонд закривається.

Проте така схема фінансування будівництва житла має ряд недоліків. Зокрема, наявність посередників між виробником та покупцем завжди веде до збільшення ціни на товар. За управління фінансами будівництва ФФБ отримують комісійні, розмір яких встановлюють самостійно, в середньому це 2-5 % залучених у фонд грошей. Якщо ФФБ створений банком, то зарібок зростає ще на 2 % (плата за обслуговування коштів на рахунках).

Це призвело до поширення наступного способу фінансування будівництва житла – випуск облігацій компаніями – забудовниками (19,6 млрд. грн. у 2006р. в порівнянні з 2,4 млрд. грн. в 2005р.).

Отже, розглянувши усі можливі джерела формування фінансових ресурсів підприємств будівельного комплексу можна визначити, що

ефективність використання інвестиційних ресурсів залежить від таких груп чинників:

- оптимального поєднання власного і позикового капіталу, адже за рахунок позикового капіталу підприємство має більше можливостей збільшити свій виробничий потенціал, але при цьому зростає ризик втрати його фінансової стійкості;
- загального обсягу вкладень в основні і оборотні засоби (скільки вкладень перебуває у сфері виробництва, у сфері обігу, в грошовій і матеріальній формах) та оптимального їх співвідношення. Для підприємства є небезпечним несформованість капіталу та його надмірний обсяг. Якщо створені виробничі потужності підприємства використовуються не на повну потужність, або навпаки, коли накопичені надмірні виробничі запаси, які не можуть швидко перероблятися на наявних виробничих потужностях – відбувається замороження інвестованого капіталу, уповільнюється його оборотність і, як результат, погіршується фінансовий стан підприємства та зростає ризик упущеної вигоди.

Все це зумовлює необхідність розробки виваженої політики формування структури капіталу.

## Висновки

Будівельний комплекс є одним з найбільш капіталоемких виробничих систем, його особливістю є індивідуальний та диференційований підхід залучення інвестицій. При цьому необхідно пам'ятати, що майже всі будівельні проекти є довгостроковими та ризикованими, а значить потребують зважених дій при формуванні та розподілі фінансових ресурсів.

Формування конкурентоздатної політики в будівельному комплексі вимагає мобілізації всіх фінансових ресурсів підприємства (оборотних та інвестиційних), які є в розпорядженні конкретного господарюючого суб'єкта й можуть бути використані для задоволення поточних і довготермінових потреб.

Оскільки сукупність фінансових ресурсів формує капітал як кожного окремого суб'єкта господарської діяльності, так і галузі в цілому, то саме формування структури капіталу є визначальним завданням для ефективної та конкурентоспроможної діяльності кожного окремого

підприємства. Адже саме структура капіталу дає можливість отримати оптимальні пропорції між власними і залученими коштами, від чого залежить рівень наступних фінансових показників: рентабельність активів, рівень фінансової стійкості та платоспроможності, рівень ризику.

### Література

1. Анташов В.А., Уварова Г.В. Экономический советник менеджера. Уч.-пос.: – Мн.: Финансы, учет, аудит, 1996.
2. Белоус Т. Прямые иностранные инвестиции в России: плюсы и минусы// Мировая экономика и международные отношения. - 2003. - № 9.
3. Бойко. В. Фонды финансирования строительства// Бизнес. - 2005. - № 39.
4. Борщевський В. В. Іноземні інвестиції як чинник регіонального розвитку// Фінанси України. - 2003. - № 10.
5. Брігхем Є.Ф. Основи фінансового менеджменту: пер. з англ. – К.: Молодь, 1997.
6. Дорошкова Е.Д. Формирование оптимальной структуры капитала предприятия. Материалы пятой межрегиональной научной конференции «Студенческая наука в экономике России». - Ставрополь, 2005.
7. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», від 01 січня 2004.
8. Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Економіка будівельних організацій – К.: Видавничий дім «Скарби», 2001.
9. Матеріали Державного комітету статистики України ([www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)).
10. Шекова Е.Л. К вопросу об оптимизации структуры капитала некоммерческой организации // Финансовый менеджмент. - 2002. - №5.

**Горчаківська Галина Володимирівна** – аспірант кафедри менеджменту в будівництві і Київського національного університету будівництва і архітектури. Наукові інтереси: механізми залучення коштів для реалізації інвестиційних проектів в будівництві.

**Горчаковська Галина Владимировна** – аспірант кафедри менеджменту в будівництві і Київського національного університету будівництва і архітектури. Научные интересы: механизмы привлечения средств для реализации инвестиционных проектов в строительстве.

**Gorchakivska Galina Vladimirovna** – a graduate student of the “Management” chair in building of Kiev National University of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: mechanisms of money bringing are for realization of investment projects in building.