

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ГРІНЧЕНКО РАЇСА ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 658.1(477)

**ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЙ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ
БУДІВЕЛЬНИМИ ПІДПРИЄМСТВАМИ (НА ПРИКЛАДІ
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА)**

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Одеса – 2012

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Одеському національному економічному університеті Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України.

Науковий керівник:

доктор економічних наук, професор
Кучеренко Віктор Романович,
Одеський інститут фінансів Українського державного університету фінансів та міжнародної торгівлі, завідувач кафедри економічних теорій

Офіційні опоненти:

доктор економічних наук, професор
Тян Рево Борисович,
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, завідувач кафедри фінансів та маркетингу

кандидат економічних наук, доцент
Корнило Ірина Михайлівна,
Одеська державна академія будівництва та архітектури, доцент кафедри організації будівництва та охорони праці

Захист відбудеться «25» травня 2012 р. о 15⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.055.01 в Одеському національному економічному університеті за адресою: 65026, м. Одеса, вул. Преображенська, 8.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Одеського національного економічного університету за адресою: 65026, м. Одеса, вул. Преображенська, 8.

Автореферат розісланий

« 19 » квітня 2012 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

А.І. Ковальов

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Однією з ключових галузей будь-якої країни виступає будівельна галузь. Пріоритетне місце серед підгалузей будівництва займає житлове будівництво. Його називають своєрідним мультиплікатором розвитку економіки будь-якої країни, що пов'язане зі значною взаємозалежністю багатьох галузей із житловим будівництвом. Забезпечення населення житлом є одним із найважливіших соціальних завдань держави, яке можна вирішити, створюючи сприятливі умови для надходження інвестицій у галузь. Житлове будівництво України сьогодні знаходиться у стані спаду ділової активності, але має значний потенціал для подальшого розвитку. Для цього в країні є багато визначальних чинників: стійкий попит на продукцію житлового будівництва, наявні природні ресурси, кваліфікована робоча сила та накопичений науковий потенціал. Скорочення державного інвестування у житлове будівництво, подорожчання кредитних ресурсів для будівельних підприємств та населення висуває потребу в інвестиціях на перше місце та потребує розробки нових підходів до залучення інвестицій у цю галузь.

Своєрідною перепорою у подальшому розвитку житлового будівництва України виступає недостатнє наукове опрацювання питань стратегічного управління будівельними підприємствами, а саме: формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами. Вирішення цієї проблеми допоможе створити умови для залучення інвестицій та спростити сам процес, сприяти впровадженню досягнень науково-технічного прогресу, забезпечити прискорення житлового будівництва.

Питанням економіки та управління будівництвом присвячена велика кількість робіт провідних вітчизняних і зарубіжних науковців, таких, як: В.І.Анін, А.М.Асаул, О.П.Бичков, О.І.Бурляй, А.Ф.Гойко, В.Н.Довгань, Т.М.Завора, В.Ф.Залунін, Р.Д.Кизичук, І.М.Корнило, В.І.Кравченко, Ю.М.Манцевич, К.В.Паливода, Г.М.Рижакова, П.С.Рогожин, Р.Б.Тян, О.М.Удовенко, С.А.Ушацький, Л.М.Чистов. Питання теорії, практики інвестицій та стратегій досліджували вітчизняні і зарубіжні вчені: О.І.Барановський, Є.А.Бельтюков, І.А.Бланк, К.Боумен, М.І.Зверяков, А.І.Ковальов, О.Є.Кузьмін, В.Р.Кучеренко, П.П.Микитюк, А.А.Пересада, С.К.Реверчук, Н.А.Хрущ, У.Шарп, З.Є.Шершнева, Е.Й.Шилов та інші дослідники.

Незважаючи на підвищений інтерес науковців до питань розвитку житлового будівництва, багато аспектів проблеми залучення інвестицій будівельними підприємствами потребують докладної розробки. Зокрема, недостатньо уваги приділяється саме питанням формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами. Дотепер не сформульовано єдиного підходу до цього процесу, проте проблема забезпечення населення житлом є нагальним завданням кожної держави.

Актуальність та недостатнє вивчення окресленої проблеми зумовили вибір теми дисертаційної роботи, визначили внутрішню структуру та логіку роботи.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тематика досліджень та одержані результати відповідають напряму наукових досліджень

кафедри економіки та управління національним господарством Одеського національного економічного університету, зокрема науково-дослідним темам: «Проблеми кон'юнктурних досліджень ринків товарів та послуг в Україні» (2007–2009 рр., державні реєстраційні номери ДР № 0107U002598) та «Проблеми підвищення ефективності господарювання у народногосподарському комплексі на мезо- та мікроекономічних рівнях» (2010–2012 рр., державний реєстраційний номер ДР № 0109U008758). У межах науково-дослідних тем проведені дослідження, пов'язані з комплексним аналізом стратегій залучення інвестицій, запропонований новий підхід до формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами та впровадження його у практичну діяльність на території України.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є обґрунтування теоретичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, за допомогою яких керівництво будівельних підприємств отримає необхідну інформацію для спрощення процедури їх формування.

Досягненню мети передують вирішення комплексу взаємозалежних та взаємообумовлених завдань, основними з яких є:

- систематизувати та узагальнити теоретичні засади та методичне забезпечення залучення інвестицій у житлове будівництво в сучасних умовах;
- обґрунтувати необхідність формування та зміст стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами;
- розкрити стан, особливості розвитку і проблеми житлового будівництва та залучення інвестицій у сучасних умовах;
- удосконалити методику аналізу й оцінювання впливу чинників на обсяги площ збудованих будівельними підприємствами;
- розробити загальний алгоритм формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами;
- сформувати та обґрунтувати модель формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами на засадах упровадження провідного світового досвіду.

Об'єктом дослідження виступають процеси формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво окремими будівельними підприємствами.

Предметом дослідження є методичні та науково-практичні положення та засоби формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами.

Методи дослідження. В основу дослідження покладено основні положення теорії наукового управління та концепції стратегічного управління, що надало можливості комплексно дослідити теоретичні засади та тенденції формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво. У ході дослідження застосовувалася сукупність загальнонаукових і спеціальних методів пізнання. На основі системного підходу виявлено місце та роль житлового будівництва для розвитку економіки країни. Методи теоретичного узагальнення, групування і порівняння дозволили уточнити понятійний апарат стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво. Економіко-правовий синтез став основою для формування

умов ефективного залучення інвестицій у житлове будівництво. Методична база дослідження включає в себе методи якісного аналізу, техніко-економічного аналізу, експертних оцінок, кореляційного, регресійного аналізу, факторний аналіз, які використовувалися при дослідженні сучасного стану та тенденцій розвитку житлового будівництва та залучення до нього інвестицій. За допомогою моделювання визначено послідовність етапів алгоритму формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі акти, нормативні документи, наукові праці провідних вітчизняних і зарубіжних вчених, професійні періодичні видання, офіційні статистичні дані, матеріали міжнародної статистики, матеріали науково-практичних конференцій та семінарів, результати опитування й анкетування представників будівельних підприємств, а також отримана експертним шляхом фактографічна інформація стосовно даних управлінського обліку будівельних підприємств. При написанні дисертаційної роботи були використані практичні матеріали 19 будівельних підприємств, що здійснюють житлове будівництво на території України.

Наукова новизна одержаних результатів. У дисертаційній роботі отримано нові наукові результати, які у сукупності вирішують важливе науково-практичне завдання – формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами. Основні положення проведеного дослідження, які характеризують його новизну і виносяться на захист, полягають у наступному:

вперше:

- розроблено концептуальну модель формування стратегії залучення інвестицій, обумовлену галузевими особливостями житлового будівництва та спрямовану на подальший розвиток будівельного підприємства. Запропонована модель, на відміну від сучасних підходів, базується на формуванні системи багатоцільових функцій виробничого процесу та дозволяє за допомогою розв'язання завдання багатокритеріальної оптимізації врахувати цілі та пріоритети будівельного підприємства під час вибору механізму формування стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво;

удосконалено:

- адаптивну методикау діагностики сприятливих передумов залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, що поєднує різнобічні за характеристиками компоненти (дослідження зовнішніх і внутрішніх умов діяльності, інвестиційних можливостей та інвестиційного потенціалу будівельного підприємствам, кон'юнктури житлового будівництва, формування цілей і моделювання стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво), застосовується для діагностики діяльності будівельного підприємства та підвищує обґрунтованість рішень при формуванні стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами;

- організаційні основи класифікації житла, які засновані на ієрархічному підході до її угруповань та представлені підпорядкованими рівнями за ознаками: вид житла (житло на первинному та вторинному ринку), форма житла (багатоповерхові, малоповерхові, індивідуальні будинки), вартість житла (дороге, економ-клас,

соціальне житло), що дозволило повно й однозначно ідентифікувати класи та встановити взаємозв'язки між ними;

- концептуальні засади інформаційно-аналітичного забезпечення вибору джерел інвестицій житлового будівництва шляхом формування цілісної системи ключових показників оцінки діяльності будівельного підприємства, які чітко визначають об'єкти, встановлюють причинно-наслідкові зв'язки, дозволяють відстежувати зміни чинників, а також містять методичний підхід щодо визначення структури джерел інвестицій житлового будівництва, що дозволяє створити умови для прозорого процесу вибору джерел інвестицій житлового будівництва будівельними підприємствами;

дістало подальший розвиток:

- трактування поняття «стратегія залучення інвестицій у житлове будівництво» як узагальненої моделі розвитку, яка передбачає комплексне поєднання економічних, організаційних та правових складових залучення інвестицій у житлове будівництво для вирішення інвестиційних питань, задоволення житлових потреб населення та подальшого розвитку будівельного підприємства, що дозволить забезпечити умови для розвитку будівельного підприємства та реалізацію його стратегічних і тактичних цілей у сфері інвестиційної діяльності;

- методичні рекомендації щодо дослідження особливостей діяльності будівельних підприємств шляхом побудови економіко-математичної моделі, що дозволяє виявити основні чинники впливу на обсяги збудованих площ будівельними підприємствами (обсяги залучених інвестицій, ставка іпотечного кредитування (обернена залежність) та обсяги реалізованих площ) і перспективи розвитку житлового будівництва та залучення до нього інвестицій будівельними підприємствами.

Практичне значення одержаних результатів. Практична цінність та реалізація результатів дослідження визначаються можливістю їх використання при формуванні стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, а також у навчальних дисциплінах ВНЗ. Методичні розробки та рекомендації знайшли впровадження у роботі ТОВ «Ютекс-С» (довідка № 11-01-12 від 11.01.2012 р.), ПП «Авалон-сів» (довідка № 21/12 від 21.12.2011 р.). Окремі положення, запропоновані в дисертації, використовуються в навчальному процесі при викладанні дисциплін «Економічна кон'юнктура», «Економіка підприємства» в Одеській національній академії харчових технологій (довідка № 116/01-52 від 15.02.2012 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є завершеним науковим дослідженням, у якому викладений авторський підхід до формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами. Усі наукові результати, викладені в дисертаційній роботі, отримані автором особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні положення результатів дисертації апробовано в доповідях, повідомленнях на 7 міжнародних та всеукраїнських науково-практичних та науково-теоретичних конференціях, зокрема: міжнародних науково-практичних конференціях «Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика» (м. Луцьк, 2009 р.), «Соціально-економічні, політичні

та культурні оцінки і прогнози на рубежі двох тисячоліть» (м. Тернопіль, 2009 р.), «Реформування економіки України: стан та перспективи» (м. Київ, 2009 р.), «Бізнес та умови його розвитку: національний та міжнародний дискурси» (м. Донецьк - Познань, 2010 р.); «Проблеми формування нової економіки ХХІ століття» (м. Київ, 2011 р.); всеукраїнських науково-практичних конференціях «Шляхи виходу України із світової фінансово-економічної кризи» (м. Донецьк, 2009 р.), «Сучасні національні економічні моделі: проблеми і перспективи розвитку» (м. Сімферополь, 2009 р.).

Публікації. Основні положення і результати дисертаційної роботи знайшли відображення у 21 науковій праці, загальним обсягом 7,15 д.а., з яких особисто автору належить 5,5 д.а., у тому числі у 3-х монографіях (у співавторстві), 11 статтях, надрукованих у наукових фахових виданнях.

Структура та обсяг дисертаційної роботи. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний зміст роботи викладений на 174 сторінках. У роботі розміщено 12 таблиць, 18 малюнків, 10 додатків. Список використаних джерел містить 292 найменування на 28 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено об'єкт та предмет дослідження, сформульовано мету і завдання дослідження, а також положення, що виносяться на захист, розкрито наукову новизну та практичну значущість отриманих результатів.

У першому розділі «**Теоретичні засади стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво в сучасних умовах**» з'ясовано, що житлове будівництво – це один із найголовніших структурних елементів економіки будь-якої країни. Сьогодні відбувається зниження обсягів державних інвестицій у будівництво та житлове будівництво країни зокрема. Проте існує постійна необхідність для задоволення попиту населення країни у житлі, яка може бути вирішена шляхом розвитку житлового будівництва. Виникає необхідність створення умов для залучення інвестицій самими будівельними підприємствами із зовнішніх джерел та збільшення обсягів житлового будівництва, що ускладнюється нестабільністю ситуації у житловому будівництві країни та неоднозначністю отримуваних показників при аналізі ринку житла та житлового будівництва.

Розроблені організаційні основи класифікації житла в Україні базуються на ієрархічному підході до її угруповань: на першому рівні житло розподіляється на житло на первинному та вторинному ринку; на другому – на багатоповерхові, малоповерхові (будинки етажністю до 5 поверхів, таун-хауси та інші малоповерхові будинки) та індивідуальні будинки; на третьому – житло може належати до категорії дорогого, економ-класу та соціального. Дана класифікація спрощує дослідження сучасного стану ринку житла для потреб будівельних підприємств у процесі формування стратегій залучення інвестицій.

Узагальнено теоретичні підходи до визначення сутності категорій «інвестиції у житлове будівництво», «стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами». Запропоновано таке визначення поняття «інвестиції у житлове будівництво» – сукупність засобів (майнові та інтелектуальні цінності), які вкладаються в об'єкти житлового будівництва з метою отримання прибутку та (або) досягнення іншого корисного ефекту (забезпечення населення житлом). Комплексне дослідження категорії «стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами» дозволило визначити її як узагальнену модель розвитку, що передбачає комплексне поєднання економічних, організаційних та правових складових залучення інвестицій у житлове будівництво для вирішення інвестиційних питань, задоволення житлових потреб населення та подальшого розвитку будівельного підприємства.

Аналіз сучасного стану інвестування у житлове будівництво України дозволяє зробити висновки, що він не відповідає вимогам розвитку житлового будівництва країни та задоволення базової цінності населення – потреби у сучасному, комфортному та доступному житлі. Значний занепад житлового будівництва в Україні сьогодні обумовлений відставанням і неспроможністю України до впровадження ринкових механізмів залучення інвестицій у житлове будівництво та формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами.

У другому розділі «**Аналіз сучасного стану інвестиційної діяльності в житловому будівництві України**» виявлено, що сьогодні відбувається сповільнення ділової активності у будівництві України, про що свідчить тенденція до скорочення обсягів виконаних будівельних робіт у більшості регіонів країни. Водночас існує стійкий незадоволений попит на житло. Незважаючи на постійне зростання величини показника середньої кількості кв. м житлового фонду на одного жителя (23,3 кв. м), величина даного показника значно відстає від аналогічних показників розвинених країн світу. Загалом попит та пропозиція житлового будівництва України невірноважені через тривалість процесу будівництва, яка не дає змогу швидко реагувати на зміну попиту, нерозвиненість житлового будівництва, інфраструктури ринку житла іпотечного кредитування та низьку платоспроможність населення, тощо.

Шляхом побудови економіко-математичної моделі впливу чинників на обсяги площ, збудованих будівельними підприємствами, виявлено їх високу кореляційну залежність від обсягів інвестицій, ставки іпотечного кредитування, (обернена залежність) та обсягів реалізованих площ (1):

$$Y = 97,05 + 0,06x_1 - 2,94x_2 + 0,17x_3 \quad (1),$$

де y – кількість збудованих площ, кв. м;

x_1 – обсяги інвестицій, тис. грн.;

x_2 – ставка іпотечного кредитування, %;

x_3 – обсяги реалізованих площ, тис. грн.

Достовірність побудованої моделі було перевірено за допомогою F-критерію Фішера та t-критерію Стьюдента.

Отримана економіко-математична модель дає змогу виявити економічну сутність процесу залежності кількості збудованих площ від впливу обраних

чинників та з високою достовірністю використовуватись у практичній діяльності будівельними підприємствами та дослідниками житлового будівництва.

Запропонована дворівнева структура джерел інвестицій житлового будівництва ілюструє можливі джерела таких інвестицій за участю держави, недержавних установ та організацій і приватних інвесторів, таких, як населення країни та самі будівельні підприємства (рис. 1). Наведена структура джерел інвестицій у житлове будівництво значно спрощує процес дослідження переваг та недоліків кожного із джерел для будівельних підприємств.

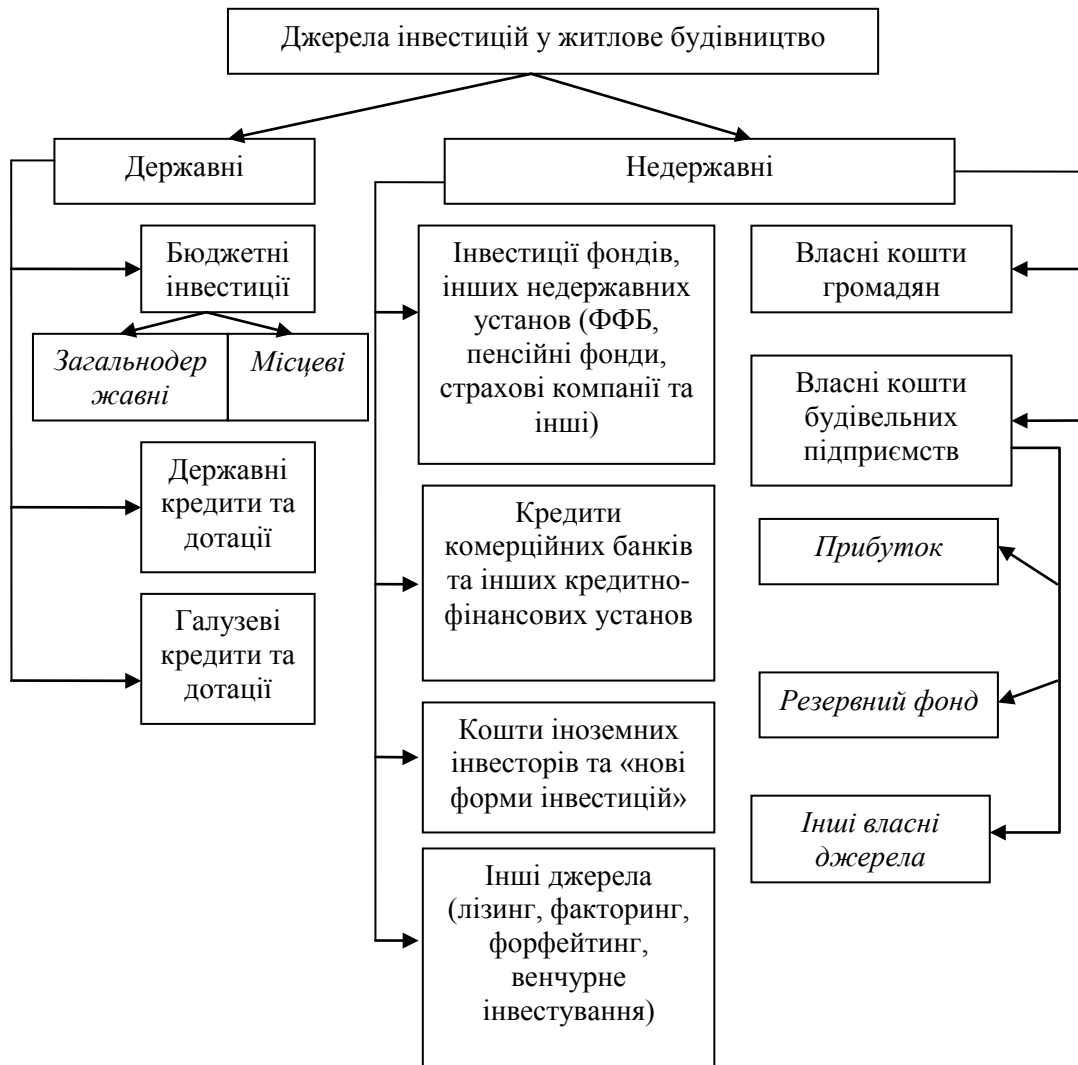


Рис. 1. Джерела інвестицій у житлове будівництво в Україні

До теперішнього часу найпоширенішою серед будівельних підприємств України загальнокорпоративною стратегією було обмежене зростання. Сьогодні найбільшої популярності набули стратегії скорочення, які призводять до відповідного коригування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами. Поширення стратегій скорочення будівельної діяльності було обумовлене загальноекономічним спадом в Україні, який негативно впливав на розвиток будівельної галузі. Проведений аналіз тенденцій у залученні інвестицій в житлове будівництво в Україні дозволив виявити коло проблем:

- організаційних (неоднозначність законодавчої та організаційної бази, що регулює залучення інвестицій, недостатня підтримка держави, недосконала стратегія розвитку житлового будівництва, погана організація держаних та регіональних заходів стимулювання розвитку житлового будівництва, відсутність підтримки розвитку підприємництва та впровадження інновацій у житловому будівництві);

- соціальних (низький рівень платоспроможності населення, низький рівень довіри та обізнаності населення у процесах залучення інвестицій до житлового будівництва);

- фінансових (складність процедури та висока вартість залучених інвестицій, обмеженість джерел залучення інвестицій).

У третьому розділі **«Методичні підходи до формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами»** доведено, що необхідність формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами вимагає пошуку та використання нових, більш ефективних підходів до цього процесу. Одним із найбільш результативних методів вирішення даної проблеми виступає представлений алгоритм формування стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами з деталізацією кожного з етапів (рис.2).

Основними етапами запропонованого загального алгоритму формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами виступають: дослідження зовнішніх і внутрішніх умов діяльності будівельних підприємств; виявлення інвестиційних можливостей та інвестиційного потенціалу будівельного підприємства; створення моделі формування стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами; визначення ефективності сформованої стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами.

Запропоновано модель формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, яка представлена у вигляді системи цільових функцій (2), визначення основних параметрів якої виступає необхідним елементом формування стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво:

$$Y_i = a_{ij}X_j + B_i ; Y_i \Rightarrow \min, \max, \quad (2)$$

де Y_i – набір багатоцільових функцій, кожна з яких є критерієм оптимальності обраних параметрів стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами;

X_j – аргументи моделі (джерела інвестицій житлового будівництва) стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, що підлягають оптимізації;

a_{ij} – коефіцієнти аргументів моделі (обсягів залучених інвестицій із різних джерел) стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами;

B_i – вільні члени моделі стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами.

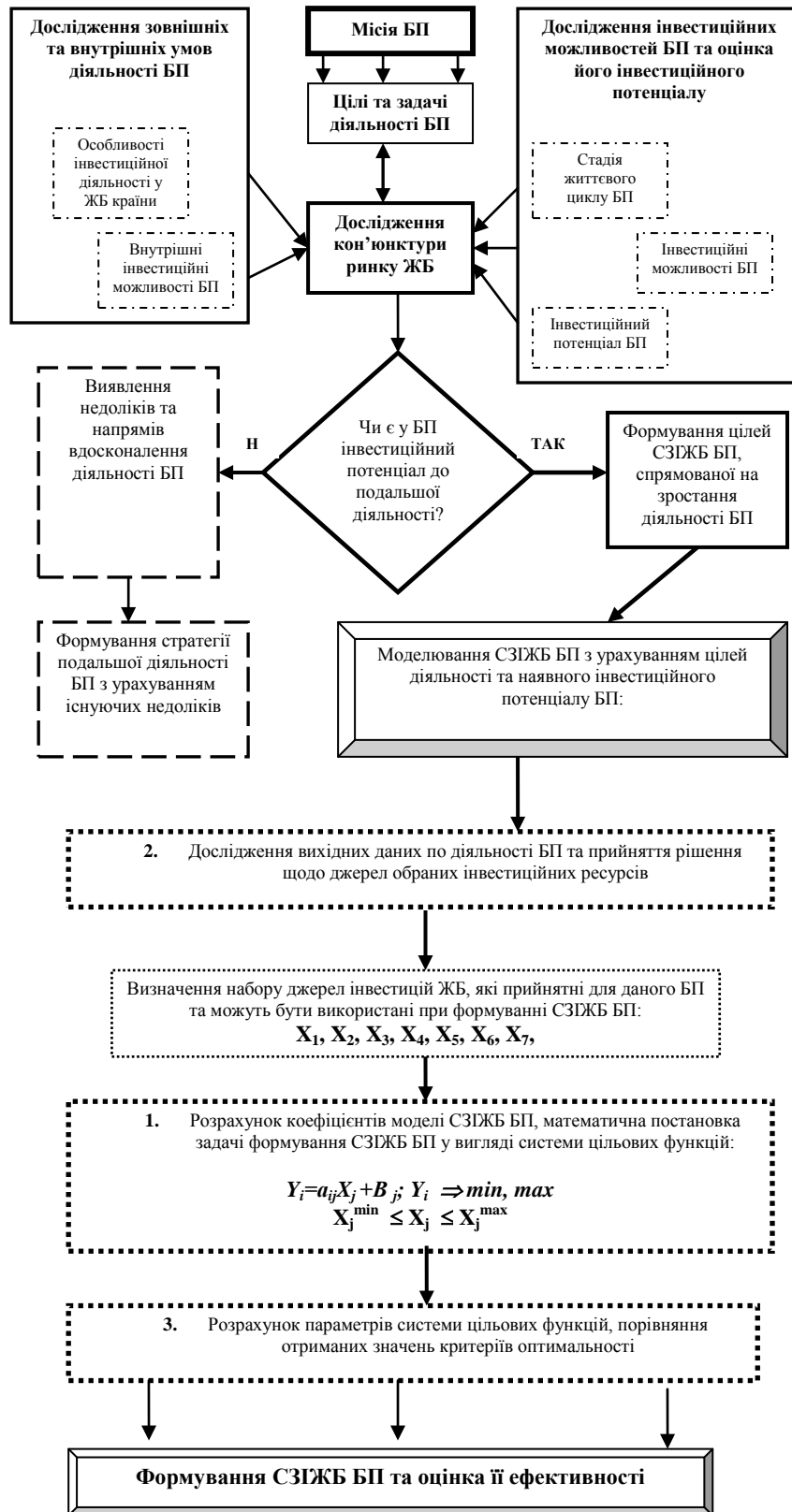


Рис. 2. Алгоритм формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами (СЗЖБ БП)

Обмеження щодо діяльності будівельного підприємства та обсягів залучення ним інвестицій у житлове будівництво (інвестиційні можливості, фінансові труднощі, структурні недоліки, технологічне відставання, організаційні перепони, кадрова некомпетентність, нестача інформаційного забезпечення, управлінські

перепони та інші обмеження на обсяги залучення інвестицій із різних джерел для будівельного підприємства X_j) об'єднані у систему нерівностей, у якій значення X_j залежно від дії обмежуючих чинників можуть набувати значення від мінімуму до максимуму (3):

$$X_j^{min} \leq X_j \leq X_j^{max} \quad (3)$$

Для формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами розроблено адаптивну методику діагностики сприятливих передумов залучення інвестицій (рис. 3), яка полягає у поступовому позитивному вирішенні питань на кожному етапі, а тільки потім перехід до наступного етапу.

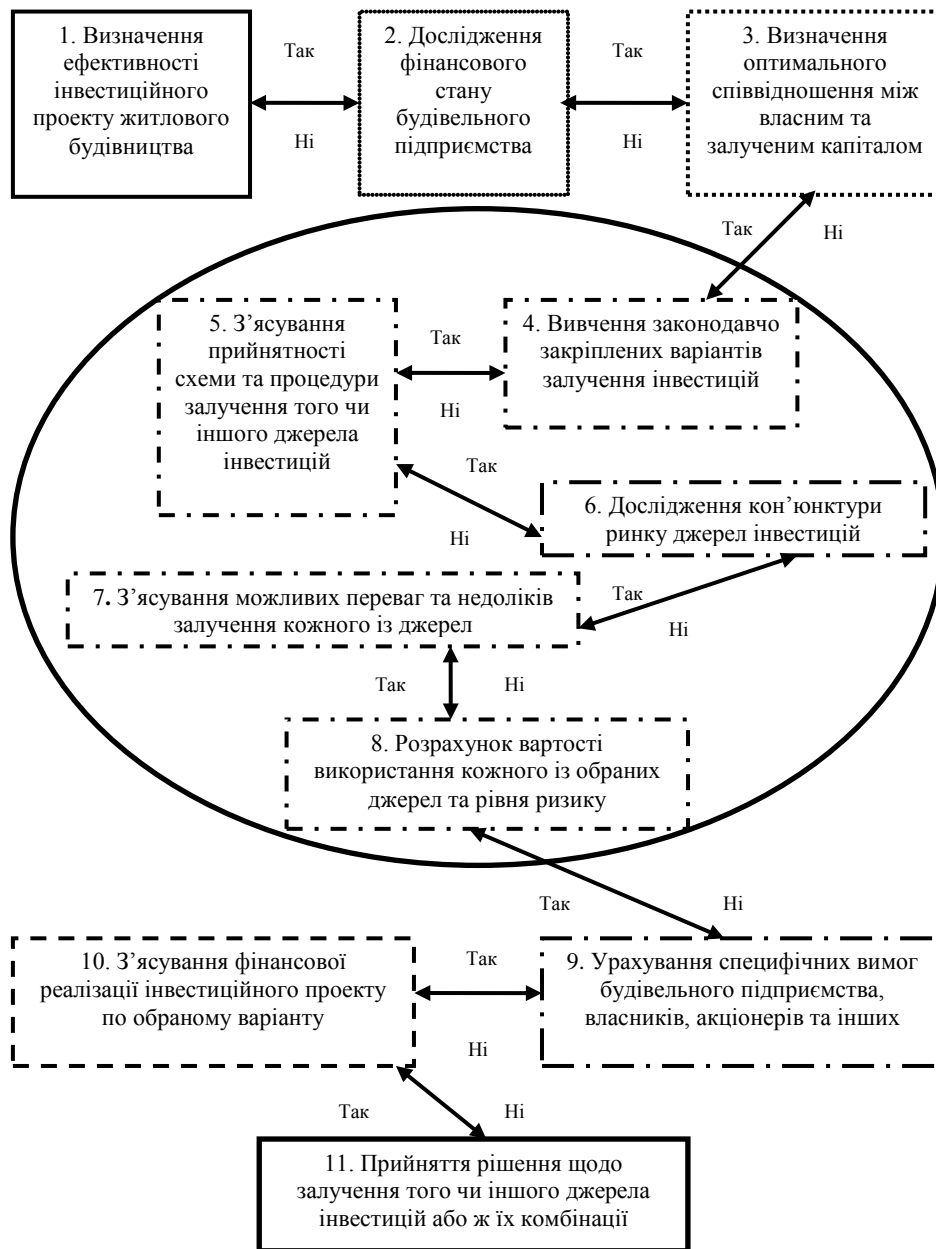


Рис. 3. Схема визначення набору джерел інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами

Основними етапами формування структури джерел інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами виступають: визначення ефективності інвестиційного проекту житлового будівництва, фінансового стану та співвідношення власного та залученого капіталу будівельного підприємства; визначення особливостей залучення різних видів джерел та їх прийнятності до умов діяльності будівельного підприємства; визначення фінансової реалізації проекту житлового будівництва при використанні обраного набору джерел інвестицій у житлове будівництво.

Як один із показників ефективності стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами виступає зіставлення надходжень при реалізації збудованого житла із сумою вкладених коштів (залучених із різних джерел). Використовуючи показник терміну окупності інвестицій, запропоновано визначати вигідність і привабливість формування стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво, який буде обернено пропорційним кількості років – періоду n , через який почне надходити чистий прибуток від здійснення будівельної діяльності (4):

$$T_{ок} = \left(\sum_{i=1}^t I + \sum_{i=t}^n ПЗ + \sum_{i=t}^n I' \right) / \left(\sum_{i=1}^n ВЖi * ОЖi + \sum_{i=1}^n ВДi * ОДi \right) * Кд, \quad (4)$$

де I – інвестиції, залучені з різних джерел у житлове будівництво (враховуючи витрати на формування та реалізацію стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво), грн.;

$ПЗ$ – загальні податки і збори, грн.;

I' – інвестиції на підтримання об'єкта житлового будівництва в належному стані до повного продажу, грн.;

$ВЖ$ – вартість 1 кв. м житла, грн.;

$ОЖ$ – обсяг житлової площі, кв. м;

$ВД$ – вартість 1 кв. м додаткових площ, грн.;

$ОД$ – обсяг додаткових площ, кв. м;

n – період від початку до повного продажу збудованого об'єкта;

t – період житлового будівництва об'єкта;

$Кд$ – коефіцієнт дисконтування.

Незважаючи на збільшення витрат на формування та реалізацію стратегій залучення інвестицій, упровадження на досліджуваних будівельних підприємствах алгоритму та моделі формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво з урахуванням оптимальної структури джерел інвестицій надало можливість окреслити такі позитивні результати: зростання кількості працівників, чистого доходу та чистого прибутку від реалізації збудованого житла, збільшення обсягів залучених інвестицій, зменшення середньозваженої вартості залучення інвестицій, скорочення терміну окупності інвестицій, зростання рентабельності капіталу.

Описані алгоритм та модель формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами дають змогу спростити процедуру формування стратегії залучення інвестицій, мінімізувати фінансові ризики та сформувати реальні умови для залучення інвестицій у житлове

будівництво, що сприятиме нарощуванню обсягів житлового будівництва в країні. Але, насамперед, буде виконане найважливіше соціальне завдання будь-якої держави – забезпечення населення житлом.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі поставлено та вирішено актуальне наукове завдання, яке виявляється у формуванні стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами. Основні висновки та науково-практичні результати дисертації полягають у наступному:

1. Житлове будівництво сьогодні виступає рушійною силою розвитку економіки будь-якої країни, створюючи сприятливі умови для розвитку цілої ланки суміжних галузей. Але ж останнім часом обсяги інвестування у житлове будівництво дещо скоротилися, особливо це стосується державного інвестування у житлове будівництво. Така тенденція свідчить про необхідність пошуку самими будівельними підприємствами інших джерел залучення інвестицій. З іншого боку, у зв'язку з розвитком людства і прагненням людини до поліпшення своїх житлових умов, існує стійкий попит з боку населення країни, яке стає одним із головних перспективних джерел інвестицій у житлове будівництво.

2. При дослідженні значного масиву даних на ринку житла перед будівельними підприємствами постає проблема спрощення цієї процедури. Досягненню скорочення термінів дослідження ринку житла та спрощення його процедури сприяють розроблені організаційні основи класифікації житла, що базуються на трирівневій системі розподілу житла: на першому рівні житло поділяється на дві групи: житло на первинному та вторинному ринку. На другому рівні житло поділяється на три групи: житло у багатоповерхових будинках, малоповерхових будинках та індивідуальне житло. Усі групи житла другого рівня можуть бути віднесені до будь-якої із груп третього рівня: дорогого, економ-класу або ж соціального житла. Дана класифікація здатна спростити процес дослідження сучасного стану ринку житла та залучення інвестицій у житлове будівництво для будівельних підприємств.

3. На основі комплексного дослідження поняття «стратегії залучення інвестицій будівельного підприємства» запропоновано дану категорію розглядати як узагальнену модель розвитку, що передбачає комплексне поєднання економічних, організаційних та правових складових залучення інвестицій у житлове будівництво для вирішення інвестиційних питань, задоволення житлових потреб населення та подальшого розвитку будівельного підприємства.

4. При аналізі будівельної діяльності на сучасному ринку житла у підприємств виникають труднощі з отриманням достовірної інформації щодо оцінки впливу чинників на обсяги збудованих площ. Отримана економіко-математична модель дає змогу виявити економічну сутність процесу залежності обсягів збудованих площ від впливу обраних факторів. Виявлено високу кореляційну залежність обсягів збудованих площ від обсягів залучених інвестицій, обсягів реалізованих площ та обернена залежність від ставки іпотечного кредитування, що

надає можливості для застосування запропонованої економіко-математичної моделі при прогнозуванні діяльності будівельних підприємств на перспективу.

5. Проведений аналіз сучасних тенденцій у залученні інвестицій у житлове будівництво в Україні дозволив окреслити коло проблем: організаційних, соціальних та фінансових. Вирішенням зазначених проблем може стати формування та впровадження будівельними підприємствами стратегій залучення інвестицій, які повинні базуватись на обов'язковому врахуванні вищевказаних проблем. Проведені дослідження дозволили виявити основні проблеми діяльності на рівні будівельних підприємств: нестача власних коштів для здійснення будівельного процесу; складність та висока вартість залучення банківських коштів через незадовільний фінансовий стан багатьох будівельних підприємств і надто високі процентні ставки по кредитах; відсутність сформованого механізму управління залученням інвестицій на будівельних підприємствах; недостатня увага питанням формування стратегії залучення інвестицій; низькі темпи впровадження інновацій; складні варіанти залучення інвестицій у житлове будівництво із недостатньою деталізацією на законодавчому рівні особливостей використання кожного з варіантів. Урахування зазначених проблем також повинно стати основою при формуванні стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, для подолання впливу кожної із яких повинні бути розроблені власні засоби.

6. Розроблено адаптивну методику діагностики сприятливих передумов залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, яка поєднує різнобічні за характеристиками компоненти (дослідження зовнішніх і внутрішніх умов діяльності, інвестиційних можливостей та інвестиційного потенціалу будівельного підприємства, кон'юнктури житлового будівництва, формування цілей та моделювання стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами), може застосовуватися для діагностики діяльності будівельного підприємства та дає можливість підвищити обґрунтованість рішень при формуванні стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво.

7. Запропоновано модель формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами, яка обумовлена галузевими особливостями житлового будівництва та спрямована на подальший розвиток будівельного підприємства. Це складна система багатоцільових функцій, визначення основних параметрів якої виступає необхідним елементом формування ефективних стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами та дозволяє за допомогою розв'язання задачі багатокритеріальної оптимізації врахувати цілі та пріоритети будівельного підприємства під час вибору механізму формування стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво.

8. Наведені концептуальні засади визначення структури джерел інвестицій, які полягають у поступовому позитивному вирішенні питань на кожному етапі. Основними етапами визначення оптимальної структури джерел інвестицій житлового будівництва виступають: визначення ефективності інвестиційного проекту житлового будівництва, фінансового стану та співвідношення власного та залученого капіталу будівельного підприємства; визначення особливостей

залучення різних видів джерел та їх прийнятності до умов діяльності будівельного підприємства; визначення фінансової реалізації проекту житлового будівництва при використанні обраного набору джерел інвестицій у житлове будівництво. Запропоновані концептуальні засади інформаційно-аналітичного забезпечення визначення структури джерел інвестицій житлового будівництва дозволяють створити умови для прозорого процесу вибору джерел інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами.

9. Сформовані, апробовані та впроваджені стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами дозволили отримати наступні результати: збільшення чистого доходу та прибутку від реалізації житла, зменшення середньозваженої вартості залучення інвестицій (на рівень 1,6–1,8%) та терміну окупності інвестицій, збільшення рентабельності капіталу, кількості працівників на будівельних підприємствах, податкових надходжень до бюджету.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії:

1. Грінченко Р.В. Ринок нерухомості в системі ринків: його особливості / Р.В. Грінченко // Проблеми кон'юнктурних досліджень ринків товарів та послуг в Україні: монографія // За ред. д.е.н., проф. В.Р. Кучеренка. – Одеса: «Атлант», 2010. – С. 137–148 (0,5 д.а.).

Особистий внесок: виділені особливості сучасного стану ринку нерухомості.

2. Грінченко Р.В. Оцінка ситуації у сфері житлового будівництва / Р.В. Грінченко // Проблеми кон'юнктурних досліджень ринків товарів та послуг в Україні монографія // За ред. д.е.н., проф. А.І. Ковальова. – Одеса: «Атлант», 2010. – С. 356–365 (0,65 д.а.).

Особистий внесок: виділені сучасні проблеми та перспективи розвитку житлового будівництва в країні, окреслені основні напрями розвитку будівельних підприємств.

3. Грінченко Р.В. Житлове будівництво – складова розвиненої національної економіки / Р.В. Грінченко // Трансформаційні форми суспільного виробництва в Україні: монографія // За ред. д.е.н., проф. В.Р. Кучеренка. – Одеса: КП ОМД, 2011. – С. 93–98 (0,35 д.а.).

Особистий внесок запропоновані рекомендації щодо розвитку житлового будівництва і будівельних підприємств в структурі національної економіки.

Статті у наукових фахових виданнях:

4. Грінченко Р.В. Сучасний стан інвестування у будівництво житла в Україні / Р.В. Грінченко // Науковий вісник Одеського державного економічного університету, Всеукраїнська асоціація молодих науковців. – Одеса: ОДЕУ.– 2008. – № 6 (62). – С. 139–148 (0,50 д.а.).

5. Грінченко Р.В. Світові системи залучення інвестицій у будівництво житла / Р.В. Грінченко // Коммунальное хозяйство городов: науково-технічний

збірник. – Серія. : Економічні науки / Харківська національна академія міського господарства. – Харків: ХНАМГ.– 2008. – № 85. – С. 68–72 (0,25 д.а.).

6. Грінченко Р.В. Ринок житла в Одеській області: сучасний стан та перспективи розвитку / Р.В. Грінченко // Економічний простір: зб. наук. пр. – Дніпропетровськ: ПДАБА.– 2009.– № 22/1.– С. 168–175 (0,35 д.а.).

7. Грінченко Р.В. Цільові облигації при фінансуванні будівництва житла в Україні / Р.В. Грінченко // Вісник соціально-економічних досліджень: зб. наук. пр.– Одеса: ОДЕУ.– 2009. – № 35. – С. 327–331 (0,45 д.а.).

8. Грінченко Р.В. Перспективи будівництва житла в Україні та Одеській області / Р.В. Грінченко // Науковий вісник Одеського державного економічного університету, Всеукраїнська асоціація молодих науковців. – Одеса: ОДЕУ. – 2009. – № 4 (82). – С. 20–28 (0,40 д.а.).

9. Грінченко Р.В. Відмінні особливості залучення інвестицій у будівництво житла через фонди фінансування будівництва (ФФБ) / Р.В. Грінченко // Галицький економічний вісник: наук. журн. – Тернопіль: ТДТУ. – 2009. – № 22/1. – С. 87–91(0,45 д.а.).

10. Грінченко Р.В. Розвиток будівництва в Одеському регіоні / Р.В. Грінченко // Вісник Черкаського університету: наук. журн. – Серія: Економічні науки. – Черкаси: ЧНУ. – 2009. – № 151. – С. 111–116 (0,35 д.а.).

11. Грінченко Р.В. Значення інновацій для реалізації стратегії діяльності в будівництві житла / Р.В. Грінченко // Вісник ДонНУЕТ: наук. журн. – Серія: Економічні науки. – Донецьк: ДонНУЕТ. – 2009. – № 3 (43). – С. 23–31 (0,70 д.а.).

12. Грінченко Р.В. Передумови формування стратегій будівельних підприємств / Р.В. Грінченко // Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. – Серія: Економічні науки. – Полтава: ПУСК. – 2009. – № 2 (33). – С. 105–108 (0,35 д.а.).

13. Грінченко Р.В. Основні чинники розвитку залучення інвестиційних ресурсів у житлове будівництво України / Р.В. Грінченко // Науковий вісник Одеського державного економічного університету. Всеукраїнська асоціація молодих науковців. – Одеса: ОДЕУ. – 2010. – С. 68–77 (0,45 д.а.).

14. Грінченко Р.В. Оцінка ефективності стратегії залучення інвестицій у житлове будівництво / Р.В. Грінченко // Науковий вісник Одеського державного економічного університету. Всеукраїнська асоціація молодих науковців. – Одеса: ОДЕУ. – 2011. – С. 220–228 (0,40 д.а.).

Публікації за результатами участі у конференціях:

15. Грінченко Р.В. Житлово-будівельні кооперативи як альтернативний засіб залучення інвестицій у будівництво житла в Україні / Р.В. Грінченко // Сучасні національні економічні моделі: проблеми і перспективи розвитку: матеріали науково-практичної інтернет-конференції. – Сімферополь: ЦРОНІ. – 2009. – С. 117–118.

16. Грінченко Р.В. Деякі альтернативні засоби залучення фінансування будівництва житла в умовах кризи / Р.В. Грінченко // Шляхи виходу України із світової фінансово-економічної кризи: матеріали XI Всеукраїнської науково-

практичної конференції студентів і молодих вчених, Донецьк, 31 бер. 2009 р. – Донецьк: ДЕГІ. – 2009. – С. 80–82.

17. Грінченко Р.В. Організаційні питання управління будівельним підприємством як засіб досягнення стратегічних цілей / Р.В. Грінченко // Перспективи розвитку економіки України: теорія, методологія, практика: матеріали XIV Міжнародної науково-практичної конференції, Луцьк, 26-27 травня 2009 р. – Луцьк: ВНУ. – 2009. – С. 88–89.

18. Грінченко Р.В. Проблеми розвитку будівництва в Одеській області / Р.В. Грінченко // Соціально-економічні наслідки ринкових перетворень в постсоціалістичних країнах: матеріали IV Міжнародної наукової конференції, Черкаси, 23-25 вер. 2009 р. – Черкаси: ЧНУ. – 2009. – С. 120–122.

19. Грінченко Р.В. Вплив світової кризи на формування стратегії залучення інвестиційних ресурсів у будівництво житла / Р.В. Грінченко // Реформування економіки України: стан та перспективи: матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції, Київ, 26-27 лист. 2009 р. – Київ: МІБО КНЕУ. – 2009. – С. 64–66.

20. Грінченко Р.В. Врахування ризику та невизначеності при формуванні ефективної стратегії залучення інвестиційних ресурсів у житлове будівництво / Р.В. Грінченко // Бізнес та умови його розвитку: національний та міжнародний дискурси: матеріали I міжнародної науково-практичної конференції. – Донецьк-Познань. – 2010. – С. 80–82.

21. Грінченко Р.В. Наслідки впровадження стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво / Р.В. Грінченко // Проблеми формування нової економіки: матеріали XXI міжнародної науково-практичної конференції. – Київ: КНЕУ. – 2011. – С. 17–19.

АНОТАЦІЯ

Грінченко Р.В. Формування стратегій залучення інвестицій будівельними підприємствами (на прикладі житлового будівництва). – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності) – Одеський національний економічний університет, Одеса, 2012.

У дисертації досліджено проблеми формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами. Отримало подальший розвиток поняття «стратегія залучення інвестицій у житлове будівництво будівельного підприємства» з урахування особливостей здійснення житлового будівництва. Запропонований новий варіант класифікації житла в Україні, який базується на трирівневому розподілі житла та надає можливості для спрощення процедури дослідження сучасного ринку житла України.

Запропоновані загальний алгоритм та модель формування стратегій залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами. Надані алгоритм та модель повинні спростити процес формування стратегій залучення інвестицій у

житлове будівництво будівельними підприємствами та зменшити витрати будівельних підприємств по залученню інвестицій у житлове будівництво.

Ключові слова: будівельне підприємство, інвестиції, стратегії залучення інвестицій.

АННОТАЦИЯ

Гринченко Р.В. Формирование стратегий привлечения инвестиций строительными предприятиями (на примере жилищного строительства). – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидат экономических наук по специальности 08.00.04 – экономика и управление предприятиями (по видам деятельности) – Одесский национальный экономический университет, Одесса, 2012.

В диссертации исследованы проблемы формирования стратегий привлечения инвестиций в жилищное строительство строительными предприятиями. Получило дальнейшее развитие понятие «стратегия привлечения инвестиций в жилищное строительство строительного предприятия» с учетом особенностей осуществления жилищного строительства. Предложен новый вариант классификации жилья в Украине, который базируется на трехуровневом распределении жилья и предоставляет возможности для упрощения процедуры исследования рынка жилья.

Исследованы и выделены основные проблемы, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности строительными предприятиями: возникающие на уровне государства (организационные, финансовые и социальные) и специфические связанные с деятельностью строительных предприятий (недостаток средств, сложность и высокая стоимость привлечения банковских средств, отсутствие сформированного механизма управления привлечением инвестиций на строительных предприятиях, недостаточное внимание вопросам формирования стратегий привлечения инвестиций). Учет данных проблем является основой успешного формирования стратегий привлечения инвестиций строительными предприятиями.

Предложены общий алгоритм и модель формирования стратегий привлечения инвестиций в строительными предприятиями. Модель формирования стратегий привлечения инвестиций в строительными предприятиями обусловлена отраслевыми особенностями строительства жилья и направлена на дальнейшее развитие строительного предприятия. Данные алгоритм и модель должны упростить процесс формирования стратегий привлечения инвестиций строительными предприятиями и уменьшить расходы строительных предприятий по привлечению инвестиций.

Представлены концептуальные основы определения структуры источников инвестиций строительными предприятиями, которые позволяют создать условия для прозрачного процесса выбора источников инвестиций строительными предприятиями.

Ключевые слова: строительное предприятие, инвестиции, стратегии привлечения инвестиций.

SUMMARY

Grinchenko R.V. Formation of strategies of bringing in of investments build enterprises (on the example of housing building). – Manuscript.

Dissertation thesis for receiving the degree of Candidate of Economics in Specialty 08.00.04 – economy and management enterprises (on the types of activity) is the Odessa national economic university, Odessa, 2012.

In dissertation the problems of forming of strategies of bringing in of investments are investigational in housing building by build enterprises. Maintenance of concepts of «strategies of bringing in of investments in housing building of a build enterprises» taking into account the features of realization of housing building build enterprises. The new variant of classification of habitation is offered in Ukraine, which is based on the three-level distributing of habitation and enables simplification of procedure of modern market of habitation research.

A general algorithm and model of forming of strategies of bringing in of investments is offered in housing building of a build enterprises. An algorithm and model must simplify information process of forming of strategies of bringing in of investments in housing building of a build enterprises and to decrease expenses build enterprises on bringing in of investments in housing building.

Key words: build enterprise, investments, strategies of bringing in of investments.