

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 330.3,332.8

Пандас А.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки та підприємництва
Одеської державної академії будівництва та архітектури

Іщенко І.В.

магістр
Одеської державної академії будівництва та архітектури

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

Сталий розвиток економіки регіону та країни у цілому безпосередньо залежить від стану інвестиційної у будівельній сфері. Проблема ефективності інвестицій – одне з важливих завдань, що визначають перспективи економічних перетворень. Здійснення капіталовкладень у будівництво не має успіху без економічного обґрунтування інвестиційних можливостей проекту, виникає необхідність економічного, організаційного і технологічного аналізу, ефективності використання економічного потенціалу, перспектив розвитку з урахуванням різного роду ризиків. У роботі наведено статистичні дані розвитку будівельної галузі та обсягу інвестицій у будівництво в Україні. Висвітлено проблемні питання інвестиційної діяльності у будівництві. Розкрито поняття «інвестиційний проект» та етапи реалізації інвестиційних проектів. Досліджено теоретичні питання техніко-економічного обґрунтування інвестиційного проекту в будівництві. Відображено специфіку технічного та економічного обґрунтування структури інвестиційної діяльності у сфері будівництва об'єктів нерухомості.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційний проект, техніко-економічне обґрунтування, будівництво, об'єкт нерухомості.

Устойчивое развитие экономики региона и страны в целом напрямую зависит от состояния инвестиций в строительной сфере. Проблема эффективности инвестиций – одна из важных задач, определяющих перспективы экономических преобразований. Осуществление капиталовложений в строительство не имеет успеха без экономического обоснования инвестиционных возможностей проекта, возникает необходимость экономического, организационного и технологического анализа, эффективности использования экономического потенциала, перспектив развития с учетом различного рода рисков. В работе приведены статистические данные развития строительной отрасли и объема инвестиций в строительство в Украине. Освещены проблемные вопросы инвестиционной деятельности в строительстве. Раскрыты понятие «инвестиционный проект» и этапы реализации инвестиционных проектов. Исследованы теоретические вопросы технико-экономического обоснования инвестиционного проекта в строительстве. Отражена специфика технического и экономического обоснования структуры инвестиционной деятельности в сфере строительства объектов недвижимости.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционный проект, технико-экономическое обоснование, строительство, объект недвижимости.

Sustainable development of the economy of the region and the country as a whole directly depends on the state of investment in the construction sector. The problem of investment efficiency is one of the important tasks that determine the prospects for economic transformation. Implementation of investment in construction is not successful without the economic justification of the investment opportunities of the project, there is a need for economic, organizational, and technological analysis, efficient use of economic potential, development prospects, taking into account various risks. The article presents statistical data on the development of the construction industry and the volume of investment in construction in Ukraine, highlights the problematic issues of investment in construction. The concept of "investment project" and the stages of investment projects are revealed. The theoretical issues of the feasibility study of the investment project in construction are investigated. The specifics of the technical and economic rationale for the structure of investment activities in the field of construction of real estate objects are shown.

Keywords: investment, investment project, feasibility study, construction, real estate.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Економічна ефективність того або іншого інвестиційного проекту визначається відношенням витрат і результатів, пов'язаних із його реалізацією, і практично зводяться до оцінки ефективності відповідних капіталовкладень. Для прийняття рішення про реалізацію інвестиційного проекту будівництва необхідне ретельне опрацювання ключових техніко-економічних показників, аналіз витрат та перспектив розвитку, що дає змогу оцінити економічну доцільність і технічну можливість проекту. Для цього складається техніко-економічне обґрунтування інвестиційного проекту (ТЕО), що служить оцінкою привабливості для вкладення капіталу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спираються автори. Проблема оцінки ефективності інвестиційних проектів постійно знаходиться у центрі уваги вчених-економістів. Цією проблематикою займалися та займаються закордонні та вітчизняні вчені: Ф. Лутц, Д. Хершлифер, И. Соломон, Б. Терборг, А.П. Лурье, Л.В. Канторович, В.В. Новожилов, Т.С. Хачатуров, Д.С. Львов, В.М. Мачулин, Ю.Н. Батус, С.В. Одинец, В.П. Савчук., І.О. Бланк, А.А. Пересада. Великий внесок у вивчення управління інвестиційними проектами у сфері будівництва зробили С.В. Бовтеєв, А.В. Цветкова, В.Д. Шапиро.

У нашій країні історично дослідження теоретичних і організаційно-методичних аспектів техніко-економічного обґрунтування проектів будівництва найбільшою мірою визначалися Т.С. Кравчуновською, С.П. Броневицьким, Г.В. Лагутіним, П.М. Куликовим, Р.Ю. Тормосовим.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується

означена стаття. Кожен інвестиційний проект на стадії техніко-економічного обґрунтування повинен бути детально опрацьований із погляду можливих комерційних, технічних, підприємницьких та інших ризиків. Окрім того, він повинен бути глибоко проаналізований для усунення або зменшення майбутніх збитків підприємств.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. В умовах становлення і розвитку ринкової економіки необхідність забезпечення ефективного функціонування підприємств будівельної галузі є одним із найважливіших чинників економічного добробуту України, оскільки будівельна галузь є базовим складником суспільного виробництва та головною ланкою у забезпеченні належного рівня якості життя людей і прискорення інноваційного розвитку багатьох сфер матеріального виробництва.

Розвиток будівельної галузі неминує викликає економічне зростання у країні та розв'язання багатьох соціальних проблем. На сучасному етапі галузь динамічно розвивається. За результатами 2018 р. очікується, що реальне зростання ринку будівельної індустрії буде в діапазоні -5% ... + 5% [1].

Згідно з даними Інформаційно-аналітичного агентства Personal Analytical Unit [1], обсяг виконаних будівельних робіт за 2016 р. становив 70,9 млрд. грн. (+13,1%) до 2015 р. за рахунок: (+13%) житлового будівництва, (+17,4%) комерційного будівництва, (+11%) інфраструктурного будівництва. Обсяги виконаних будівельних робіт у 2017 р. в Україні становили 101 млрд. грн., що на 30 млрд. більше, ніж рік тому, і майже в два рази перевищує показник 2015 р. Індекс будівельної продукції дорівнює 121%. За підсумками 2016 р. цей показник був на рівні 117%, а в 2012–2015 рр. жодного разу не перевищував 100%.

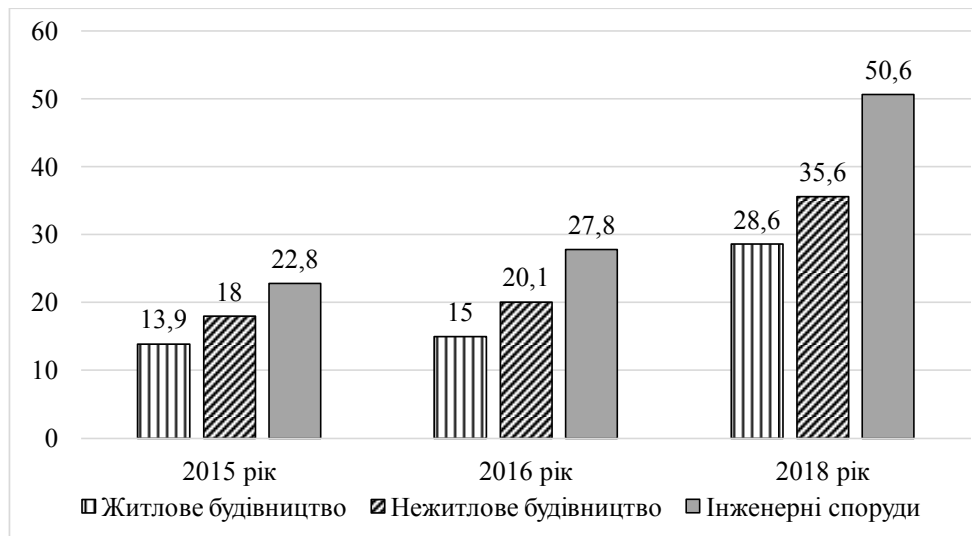


Рис. 1. Обсяги виконаних будівельних робіт в Україні, млрд. грн.

У червні 2017 р. український ринок будівельних матеріалів знизився на 1% порівняно з травнем 2017 р., а ринок будівельних робіт зріс на 13%. За результатами 2017 р. український ринок будівництва виріс на 24,6%, а ринок будматеріалів – на 17,4% порівняно з аналогічним періодом 2016 р.

Однак існує низка проблемних моментів. Галузь активно розвивається у великих територіальних утвореннях у зв'язку з їхніми значними потужностями й інвестиційною привабливістю, що не спостерігається в сільській місцевості загалом по областях України, чином на глобальному рівні будівельна галузь України значно відстає через брак необхідних фінансових та організаційних перетворень. Основними трендами 2018 р. для великих міст України є зниження активності в сегменті нового будівництва та пошуків в сегментах реконструкції, реставрації, капітального ремонту, розширення та технічного переоснащення комерційної нерухомості.

Капітальне будівництво є видом інвестиційної діяльності, що здійснюється для створення нових і відтворення діючих нерухомих основних фондів, передбачає виконання робіт (пошуково-розвідувальних, проектних, загальнобудівельних і спеціально-будівельних (монтажних та ін.)), які виконуються різнопрофільними будівельними організаціями [2, с. 180].

Будівництво в Україні є найбільш стабільною частиною інвестицій (капітальних вкладень) і становить за останні 10 років 55% від загальної суми інвестицій, з яких 52% йде на технічне переозброєння підприємств. Загальний напрям інвестиційної діяльності у сфері будівництва –

фінансування будівельних проектів, що мають мінімальні терміни здійснення і здатні принести максимальний прибуток.

Інвестиційна діяльність у будівництві об'єктів нерухомості має низку особливостей:

1. Широке коло суб'єктів, задіяних у процесі будівництва.
2. Складність оцінки ефективності інвестиційних проектів у зв'язку з тривалістю часу, необхідного для створення кінцевого об'єкта, високою капітало- і наукоємністю, розрізною сукупністю показників ефективності.
3. Високий рівень ризику реалізації інвестиційних проектів.

Створення й упровадження нової техніки, технології, будь-яких видів технічного прогресу є метою вкладення інвестицій під час будівництва та реконструкції, роль яких посилюється в умовах ринкової економіки. Виходячи із завдань, що стоять перед нашою державою, зростають вимоги до підвищення економічної ефективності, зростання прибутку, поліпшення всіх економічних показників на всіх рівнях будівельного виробництва – від наукових досліджень, проектування до будівництва й експлуатації будь-яких об'єктів.

Інвестиційний проект – це сукупність операцій, сконцентрованих на обґрунтуванні економічної доцільності, обсягу і термінів здійснення капітальних вкладень, також включає необхідну проектно-кошторисну документацію.

Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) інвестиційного проекту – документ, який включає розрахунок, аналіз та оцінку економічної доцільності здійснення інвестиційного проекту бу-

дівництва, модернізації, реконструкції об'єктів нерухомості. Головними завданнями під час складання ТЕО є оцінка витрат на інвестиційний проект і його результатів, аналіз терміну окупності проекту [4, с. 15].

Основне призначення ТЕО – показати інвесторів, як окупляться його витрати та який розмір доходів буде генерувати інвестиції.

Фахівці, досліджуючи цю проблему, виділяють такі етапи реалізації проектів [3, с. 150] (рис. 2).

Інвестиційний проект будівництва об'єкта нерухомості повинен відображати всі етапи будівельно-монтажних робіт в інвестиційному плані ТЕО, призначеному для систематизації інформації про витрати інвестиційної стадії. Етапи будівництва об'єкта можуть виконуватися як послідовно, так і паралельно.

Орієнтовна структура техніко-економічного обґрунтування містить такі розділи [6, с. 83]:

1. вихідні положення ТЕО;
2. опис потреби у збільшенні потужностей виробництва, зміні технології або схеми виробництва;
3. обґрунтування вибору технології, устаткування, схеми виробництва, будівельні рішення;
4. розрахунки потреб виробництва у сировині, матеріалах, енергетичних і трудових ресурсах;
5. економічні розрахунки щодо пропонуваного проекту;
6. висновки і пропозиції, в яких дається загальна оцінка економічної доцільності та перспектив від упровадження проекту.

Технічні показники включають:

- показники економічності генерального плану (коефіцієнт використання території, здійснення земельних робіт із вертикального планування, коефіцієнт компактності);
- показники об'ємно-планувального рішення (робоча площа на одиницю потужності (кількість, пропускна здатність));
- будівельний обсяг на одиницю потужності;

- відношення робочої площі до загальної. Економічні показники включають:

- вартість передпроектних робіт, що складається з витрат на освоєння території, знос старих будівель, вирубку лісу і т. п.;

- вартість проектних робіт – вартість будівельного проекту – це виражені в грошовій формі всі суспільно необхідні витрати на його проектування;

- собівартість будівельного проекту – це виражені у грошовій формі індивідуальні витрати на сировину, матеріали, конструкції, виробництво, оплату праці працівників, витрати на експлуатацію будівельних машин і механізмів, транспортні та інші витрати.

ТЕО на передпроектній стадії здійснюється у вигляді укрупнених розрахунків ефективності, зумовлених науково-дослідними чи проектно-дослідними організаціями. У результаті встановлюються найбільш раціональні варіанти проектування.

ТЕО під час проектування виконується на базі детальних розрахунків техніко-економічних показників і є підставою для остаточного вибору конкретного проекту будівництва.

На стадії розроблення проекту здійснюються детальні техніко-економічні обґрунтування, що підтверджують вигідність проектного рішення. На цій стадії проводиться експертиза проекту – вивчення й обговорення проекту керівництвом фірми, незалежними експертами, потенційними кредиторами, міністерством і т. п.

Прийняття і здійснення проекту, його коректування є підставою для передачі проектного рішення замовнику.

Тільки за допомогою ретельно розробленого ТЕО можливо об'єктивно вирішити питання про найбільш раціональний варіант проектування.

Для розрахунку порівняльної економічної ефективності застосовують приведені витрати:

1. Собівартість будівельно-монтажних робіт:
 - собівартість продукції;
 - експлуатаційні витрати.



Рис. 2. Етапи реалізації інвестиційних проектів

2. Одноразові капітальні вкладення (інвестиції):

- в основні виробничі фонди;
- в оборотні виробничі фонди, що беруть

участь у процесі будівництва.

Отже, приведені витрати – це порівняні витрати поточних витрат і інвестицій, приведені відповідно до року за встановленим нормативним коефіцієнтом ефективності капітальних вкладень.

Вартість будівельно-монтажних робіт визначається на підставі кошторисної документації – розрахунків кошторисної вартості проектної організації.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Перехід до ринкового шляху розвитку економіки вимагає прискореного створення обґрунтованих методичних рекомендацій, в основу яких мають бути покладені головні чинники ринкової економіки. Інвестиційна активність – це наслідок стабільного правового і фінансово-економічного клімату держави. Крім того, для налагодження Україною стійких зовнішньоекономічних зв'язків та відкритості нашої економіки велике значення має оцінка ефективності інвестиційних проектів, запропонованих у рамках структурної перебудови економіки за участю іноземних інвестицій.

Бібліографічний список:

1. Інформаційно-аналітичне агентство Personal Analytical Unit. URL: <http://pau.com.ua/>.
2. Економіка будівельного підприємства: підручник / Т.О. Окландер, І.А. Педько, О.Л. Камбур та ін. К.: Центр учбової літератури, 2018. 363 с.

3. Фрей А.Б., Пейзер Р.Б. Профессиональный девелопмент недвижимости. М.: Urban Development Publishing, 2004. 452 с.

4. Миньков С.Л. Техничко-экономическое обоснование выполнения проекта: методическое пособие. Томск: ТГУ, 2011. 30 с.

5. Чугунов В.И., Прокаева И.Г. К вопросу качества технико-экономического обоснования инвестиционного проекта. Финансы и кредит. 2013. № 27(555). С. 64–69.

6. Дегтяренко В.Н. Оценка эффективности инвестиционных проектов. М.: Экспертное бюро, 1997. 144 с.

References:

1. Information Analytical Agency Personal Analytical Unit. [Online], available at: <http://pau.com.ua/>
2. Oklander, T.O., Pedko, I.A. and Kambour O.L. [and others] (2018), *Ekonomika budivel'noho pidpryyemstva: pidruchnyk* [Economics of a construction company], Tsentri uchbovoyi literatury, Kyiv, Ukraine.
3. Frey, A.B. and R.B., Peyzer (2004), *Professional'nyy development nedvizhimosti* [Professional real estate development], Urban Development Publishing, Moscow, Russia.
4. Min'kov, S.L. (2011), *Feasibility study of the project: a handbook* [Feasibility study of the project: a handbook], TSU, Tomsk, Russia.
5. Chugunov, V.I. and Prokayeva, I.G. (2013), "On the quality of the feasibility study of the investment", *Finance and credit*, no. 27 (555), pp. 64–69.
6. Degtyarenko, V.N. (1997), *Otsenka effektivnosti investitsionnykh proyektov* [Evaluation of the effectiveness of investment projects], *Ekspertnoye byuro*, Moscow, Russia.

Pandas A.V.

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Economics and Entrepreneurship,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

Ishchenko I.V.

Master of Economics and Entrepreneurship,
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

FEASIBILITY STUDY OF AN INVESTMENT PROJECT FOR REAL ESTATE OBJECTS CONSTRUCTION

Sustainable development of the economy of the region and the country as a whole directly depends on the state of investment in the construction sector. The development of the construction industry inevitably causes economic growth in the country and the solution of many social problems. At the current stage, the industry is developing dynamically. According to the results of 2018, it is expected that the real growth of the construction industry market will be in the range (-5% ... + 5%). The problem of investment efficiency is one of the important tasks that determine the prospects for economic transformation. Implementation of investment in construction is not successful without the economic justification of the investment opportunities of the project, there is a need for economic, organizational, and technological analysis, efficient use of economic potential, development prospects, taking into account various risks. Construction of Ukraine is the most stable part of investments – capital investments, and over the past 10 years – 55% of the total investment, of which 52% goes to the technical re-equipment of enterprises. The general direction of investment activity in the field of construction is the financing of construction projects that have the minimum terms of implementation and are capable of maximizing profit.

Investment activity in the construction of real estate has a number of features:

1. A wide range of actors involved in the construction process.
2. The complexity of assessing the effectiveness of investment projects in relation to the length of time required to create a finite object, high capital, and knowledge intensity, distinguished by a set of performance indicators.
3. High level of risk of realization of investment projects.

The article presents statistical data on the development of the construction industry and the volume of investment in construction in Ukraine, highlights the problematic issues of investment in construction. The concept of “investment project” and the stages of investment projects are revealed. The theoretical issues of the feasibility study of the investment project in construction are investigated. The specifics of the technical and economic rationale for the structure of investment activities in the field of construction of real estate objects are reflected.