

13. ASTM E 1155-96 (Reapproved 2001). Standard test method for determining FF floor flatness and FL floor levelness numbers / ASTM International. – USA, 2003. – 9 p.

14. BAMTEC® Reinforcement Technology International –[Електронний ресурс] : система BAMTEC. –Режим доступу: http://www.bamtec.com/Bamtec_ru/index.htm.

15. Eurocode 2: Design of concrete structures. – Part 1-1: General rules and rules for buildings, 2004.

16. Williamson N. Superflat floor construction – how easy is it? / Neil Williamson // The concrete society. Concrete. – UK, 2005. – № 9. – Pp. 32 – 33.

17. <http://www.allenface.com>.

18. <http://www.thefloorpro.com>.

Стаття надійшла 19. 04. 2014 р.

УДК 339.03: 69.003

Є.В. Скакун

СУЧАСНІ КРИТЕРІЇ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ В БУДІВНИЦТВІ

АНОТАЦІЯ

У роботі пропонується підхід до реалізації важливої структурної складової процесу відбору, аналізу та алгоритму дій з формування привабливого інвестиційного портфелю. Провідною передумовою такого підходу стало питання аналізу та експертизи відповідно до привабливості інвестиційних проектів у сучасних умовах.

Ключові слова: *інвестиційний портфель, ступінь ризику, інвестиційний цикл, керівник проекту, інвестор (замовник) проекту.*

АННОТАЦИЯ

В работе предлагается подход к реализации важной структурной составляющей процесса отбора, анализа и алгоритма действий по формированию привлекательного инвестиционного портфеля. Ведущей предпосылкой такого подхода стал вопрос анализа и экспертизы в соответствии с привлекательностью инвестиционных проектов в современных условиях.

Ключевые слова: *инвестиционный портфель, степень риска, инвестиционный цикл, руководитель проекта, инвестор (заказчик) проекта.*

ABSTRACT

This paper proposes an approach to the implementation of important structural component of the selection process, algorithm analysis and action to form an attractive investment portfolio. The leading prerequisite of this approach was the issue of analysis and examination according to real investments in modern conditions.

Keywords: the investment brief-case, risk degree, investment cycle, leader of project, investor (customer) of project.

Інвестиційний портфель, як і кожний проект, що входить до складу цього портфеля, формується, виходячи з цілої низки критеріїв, які встановлює для себе інвестор: прибутковості, терміновості, рівня ризику, відповідності фінансових ресурсів.

Формування інвестиційного портфеля – завдання багатокритеріальне. Воно має вирішуватися для майбутнього періоду, тому базується на прогнозах. Для цього завдання не існує чітко окреслених методик вирішення, але є типові процедури, загальні рекомендації методи прогнозованих розрахунків. Наведемо основний зміст критеріїв формування інвестиційного портфеля. Критерій прибутковості полягає в очікуваному збільшенні доходів за рахунок або зростання вартості самого об'єкта інвестування (портфель зростання), або високих і регулярних дивідендів на інвестований капітал (портфель доходу). Інвестиційний портфель, що має мінімальний ризик втрати інвестованого капіталу, визначається як консервативний, а в разі великих показників очікуваної прибутковості інвестицій (і великого ризику) портфель називається «агресивним». Критерій терміновості досягнення інвестиційних цілей визначає вимоги інвестора до термінів реалізації інвестицій (до початку експлуатації об'єкта), досягнення потрібної прибутковості та окупності інвестицій, життя (експлуатації) об'єктів інвестицій.

Ступінь ризику інвестиційного проекту визначається показником вірогідності недосягнення потрібної прибутковості або взагалі втрати інвестованих коштів. До цього критерію слід віднести й характеристику ліквідності проекту – можливість зворотного процесу перетворення об'єкта інвестування (у різних формах) знову на кошти. Утім втрат уникнути, їх обсяг і час, потрібний для продажу об'єкта інвестування, визначають рівень ліквідності інвестиційного проекту. Його можна прогнозувати й керуватися ним під час формування інвестиційного портфеля.

Відповідність проекту фінансовим ресурсам є критерієм вибору саме тих проектів, що відповідають обсягам коштів, які є або мають бути залучені інвестором. Це питання обсягів і розмірів інвестицій. Співвідношення власних і залучених коштів може бути різним, але чим більшою є частка власного капіталу ініціатора інвестиційного проекту (краще понад 50 %), тим надійніший проект.

Типова пропонована послідовність дій з формування інвестиційного портфеля така:

- 1) розробка стратегії інвестиційної діяльності;
- 2) визначення складу та типу інвестиційного портфеля;
- 3) аналіз та попередній добір інвестиційних проектів;
- 4) остаточний добір інвестиційних проектів;
- 5) розрахунки та обґрунтування ефективності сформованого портфеля;
- 6) розробка організаційного плану реалізації інвестиційного портфеля та технології управління ним.

Слід детальніше зупинитися на питаннях аналізу привабливості інвестиційних проектів. Третій і четвертий пункти описаної технології дають такий зміст щодо аналізу та експертизи проектів:

- a) привабливість сфери діяльності чи галузі, на яку орієнтований проект;
- b) обсяг, структура, джерела інвестицій та їх фінансове забезпечення;
- c) показники ефективності проекту, оцінювання його прибутковості, окупності, термінів реалізації;
- d) детальність розробки проекту та його забезпеченість технічною й технологічною документацією, експертними висновками, уже укладеними чи підготовленими угодами з підприємствами, від яких залежить постачання матеріалів, обладнання, будівництво та монтаж, збут продукції;
- e) рівень ризику, шляхи його зниження, можливість виходу з проекту, його ліквідність;
- f) аналіз ділових якостей персоналу, який є ініціатором проекту чи має його реалізовувати.

Здійснення інвестиційної діяльності передбачає відповідне управління цим процесом: прийняття рішень щодо забезпечення ресурсами, їх раціонального використання, а також техніки та технології виробництва, проблем якості, цін і збуту, досягнення запланованого кінцевого фінансового результату.

Отже, подана змістовна структура інвестиційного циклу дає підстави стверджувати, що інвестиційний цикл — це індивідуальний, властивий даному проекту обіг капітальних вкладень з властивими даному проекту атрибутами (невід'ємними ознаками), головними з яких є:

- ознака змін –здійснення проекту полягає в зміні предметно-речової системи (об'єкта та галузі інвестування), в якій реалізується проект, з метою цілеспрямованої трансформації системи з певного, початкового, до очікуваного, кінцевого стану;
- ознака обмеженої в часі мети та часової обмеженості. Мета проекту має часову обмеженість, у випадку успішного завершенні проекту цільова установка, подана керівнику проекту інвестором (замовником) проекту, відпадає. Таке обмеження обумовлюється потребою зведення об'єкта

інвестицій та вихід його на проектну потужність у встановлені інвестором терміни, що не суперечать нормативним вимогам;

- ознака унікальності бюджету проекту за обсягом і структурою – інвестиційний проект відрізняється за обсягами і структурою джерел, інтенсивністю освоєння капіталовкладень, що визначаються у відповідності з вимогами конкретних суб'єктів інвестування;

- атрибут неповторності і новизни – навіть якщо об'єкт інвестування не є унікальним за технологічними ознаками (функціональним призначенням), він вирізняється місцем розташування, специфічною маркетинговою та комерційною привабливістю для інвестора і потенційного кола споживачів;

- ознака комплексності – визначається ступенем врахування інвестором на різних фазах інвестиційного циклу (насамперед, впродовж передінвестиційної) провідних факторів макро- та мікрооточення проекту зовнішнього і внутрішнього середовища), які прямо чи опосередковано впливають на тривалість, інтенсивність та результати втілення проекту;

- правового й організаційного забезпечення – ця ознака вимагає від інвестора постійного регулювання відносин між численними учасниками втілення проекту (виконавцями, постачальниками, споживачами, контактними аудиторіями проекту та ін. учасниками інвестиційного процесу), яке здійснюється на контактній основі;

- ознака зосередженості відповідальності, означена як провідна в роботі: «принцип відповідальності – ключ до успіху проекту. У проекті немає дрібниць, за які ніхто не відповідає». Реалізація цієї ознаки досягається подоланням традиційного розпорошення відповідальності і зосередження її в межах єдиного суб'єкта господарювання – будівельно-інжинірингової фірми.

Інвестиційний цикл є органічною клітинкою процесу розширеного відтворення основних фондів, і ця обставина найповніше характеризує економічну, організаційну й хронологічну єдність інвестиційного циклу в будівництві. Динаміку інвестиційних процесів слід розглядати в різних аспектах – часовому, просторовому, матеріальному та вартісному. Будь-який з цих аспектів розкриває певні особливості інвестиційного процесу, але спільним для всіх є послідовний рух вартості й кругообіг капіталу, створення нової споживчої вартості, внаслідок об'єднання та перетворення продуктів кожної стадії інвестиційного процесу. Так, результати науково-дослідних і експериментально-конструкторських робіт поєднуються з архітектурними, технологічними, конструкторськими та іншими проектними рішеннями і втілюються в проектно-кошторисній документації.

У свою чергу, на стадії будівництва проект за участю будівельної техніки, конструкцій, матеріалів і виробів перетворюється на готовий об'єкт, який пройшов стадію освоєння, випускає потрібну народному господарству й населенню продукцію або задовольняє суспільні чи особисті потреби. До того ж результат однієї стадії сам по собі або неможливий без споживання

результатів інших стадій (проект без наукових розробок, зведення об'єкта без проекту, освоєння без спорудження), або не має споживчої вартості. Цей аргумент також підтверджує єдність усіх стадій інвестиційного процесу.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Тугай О.А.* Функціонально-технологічний індикатор проекту як комплексне відображення якості організаційно-технологічних рішень / О.А. Тугай // Комунальне господарство міст. – Х.: НАМГ, 2008. – Вип. 71.

2. *Тугай О.А.* та ін. Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів: монографія / наук. ред. В.О. Поколенка. – К.: Вид-во Європейського університету, 2008. – 208 с.

3. *Тугай О.А.* Методологічні основи позиціонування будівельно-інжинірингових фірм як провідних виконавців будівельних проектів та проектування їх операційних систем / О.А. Тугай // Містобудування і територіальне планування. – К.: КНУБА, 2008. – Вип. 29. – С. 395 - 405.

4. *Тугай О.А.* Будівельно-інжинірингові фірми як інноваційні суб'єкти управління інвестиційними ресурсами при підготовці та впровадженні будівельних проектів // Збірник наукових праць ПДАБА. - Тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції «Інвестиційні пріоритети епохи глобалізації: вплив на національну економіку та окремих бізнес». – Т. 3. – Дніпропетровськ.: ПДАБА, 2008. – С. 65 – 67.

Стаття надійшла 09.06. 2014 р.

УДК 69.057.45

**К.В. Черненко,
А.С. Білик,
В.М. Гавалешко**

АНАЛІЗ ТА ВИБІР ОБ'ЄКТІВ-ПРЕДСТАВНИКІВ БАГАТОПОВЕРХОВОГО БУДІВНИЦТВА

АНОТАЦІЯ

Розглядається методика вибору об'єктів-представників, до яких відносяться багатоповерхові будинки з метою визначення раціонального рішення для подальшої розробки найефективнішого методу їх зведення.

***Ключові слова:** об'єкт представник, раціональне рішення, ефективний метод, генеральний план забудови, монтажньо-технологічний мобільний комплекс МТМК.*