

ДОСЛІДЖЕННЯ ІНФРАСТРУКТУРИ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЦЕСУ

В статті розглянуто найвагоміші чинники, що обумовили появу нових видів діяльності, які забезпечують створення високоякісної споживчої вартості будівельних об'єктів, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідне втручання фахівців. Дослідження інвестиційно-будівельної діяльності дозволяє стверджувати, що група фахівців – функціональних учасників – «сприяє інвестиційному процесу», і це, в свою чергу, дає можливість, на думку автора, їх виокремити та об'єднати поняттям інфраструктури інвестиційно-будівельного процесу. Значну увагу в статті приділено дослідженню сутності поняття інфраструктури, як сукупності установ, організацій, державних та комерційних підприємств, які забезпечують оптимальне функціонування процесу, взаємодію та ефективну співпрацю його учасників. В контексті інвестиційно-будівельного процесу, як самостійної підсистеми, інфраструктура – це сукупність організаційно-правових форм, що опосередковують рух будівельного проекту до реалізації, або сукупність інститутів, систем, підприємств, обслуговуючих процес і виконуючих певні функції щодо забезпечення ефективного режиму його функціонування. Інфраструктуру інвестиційно-будівельного процесу створюють його функціональні учасники, діяльність яких має комерційний характер і пов'язана з організацією інвестиційного процесу, підвищенням ефективності інвестування, зниження рівня витрат інституціональних інвесторів, розв'язування проблеми оптимізації всіх ресурсів. Тому, в статті розглянуто та проведено аналіз девелоперської, консалтингової, інжинірингової, аудиторської, еккаунтингової видів діяльності, появу яких в інвестиційно-будівельному процесі обумовив попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідне втручання фахівців. Зазначено, що поява і розвиток інфраструктури інвестиційно-будівельної діяльності, що зосереджені на управлінні та реалізації проекту – тобто на координації всіх дій учасників, відображає процес інтенсивної внутрішньої структурної перебудови будівельної галузі з метою покращення умов господарювання.

Ключові слова: *інвестиційно-будівельний процес, інфраструктура, функціональні учасники, інституціональні інвестори.*

Вступ. Довгий час будівельний процес належав здебільше інвесторам та забудовникам. Вони виборювали великі замовлення, вигідні майданчики під будівництво і значні обсяги будівельних робіт. Але з часом якість та дохідність стали найвагомішими чинниками зведення будівельних об'єктів. Нові функціональні учасники інвестиційно-будівельного процесу з'явилися тоді, коли замовники стали приділяти увагу не тільки кількісним показникам, а й якості

проектів. Вони стали відігравати важливу роль у налагодженні бізнес-процесів, що супроводжують реалізацію будівельних проектів. Попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідне втручання фахівців, обумовив появу нових видів діяльності, що забезпечують створення високоякісної споживчої вартості об'єктів будівництва. Наразі реалізація того чи іншого будівельного проекту без них не здійснюється і саме вони утворюють інфраструктуру інвестиційно-будівельного процесу.

Аналіз досліджень і публікацій. Треба відзначити, що в законі України «Про інвестиційну діяльність» виокремлено таких суб'єктів: інвестори та учасники. Згідно з цим законодавчим актом, «учасниками інвестиційної діяльності можуть бути громадяни та юридичні особи України, інших держав, які забезпечують реалізацію інвестицій як виконавці замовлень або на підставі доручення інвестора» [1]. Мова йде про функціональних учасників, які відіграють важливу роль у налагодженні бізнес-процесів інвестора.

Діяльність функціональних учасників розглянута в контексті дослідження інвестиційно-будівельного процесу в роботах зарубіжних вчених: П.Л. Віленського, І.І. Мазура, Н.Г. Ольдерогге, Є.І. Тарасевича, Р. Пейзера, А. Фрейя, Дж. Фрідмана та вітчизняних вчених: А.М. Асаула, А.А. Пересади, С.В. Онікієнко, О.Ю. Чертова, П.І. Гайдуцького, С.Г. Чигасова. У більшості випадків науковці поверхнево характеризують таких суб'єктів, не занурюючись у специфіку їхньої діяльності крізь призму теоретико-методологічного простору. Вчений А.А. Пересада в монографії «Управління інвестиційним процесом» зазначив: «Розвиток можливих організаційних форм взаємодії партнерів по інвестиційному процесу сприяє залученню до спільної інвестиційної діяльності різних фірм, функціями яких є надання спеціальних послуг та виконання різного роду робіт» [2]. Та попри активну поведінку функціональних учасників, їх діяльність та місце в інвестиційно-будівельному процесі залишаються недостатньо дослідженими.

Постановка завдання. Аналіз наукової літератури показав підвищену зосередженість саме на інституціональних інвесторах, тому група функціональних учасників, на жаль, залишилася осторонь. Дослідження інвестиційно-будівельної діяльності дозволяє стверджувати, що ця група функціональних учасників «сприяє інвестиційному процесу», що, в свою чергу, дає можливість, на мою думку, їх виокремити та об'єднати поняттям інфраструктури інвестиційно-будівельного процесу.

Отже, метою даної статті є дослідження поняття інфраструктури і доцільності використання в контексті інвестиційно-будівельного процесу та з'ясування сутності девелоперської, інжинірингової, консалтингової екзаунтінгової, аудиторської видів діяльності, як складових інфраструктури інвестиційно-будівельного процесу, метою яких є ефективне використання інвестиційних ресурсів та зниження рівня витрат інституціональних інвесторів

Основний матеріал. Виконання всіх завдань інвестиційно-будівельного процесу вимагає створення умов, що забезпечать діяльність будівельної системи в цілому [3]. Тобто, мова йде про створення відповідної інфраструктури – сукупності функціональних учасників різних видів діяльності, що обслуговують інвестиційно-будівельний процес.

Поняття інфраструктури – різнопланове. Сутність його можна визначити як сукупність установ, організацій, державних та комерційних підприємств, що

забезпечують оптимальне функціонування процесу, взаємодію та ефективну співпрацю його учасників.

Таким чином, в контексті інвестиційно-будівельного процесу, як самостійної підсистеми, інфраструктура – це сукупність організаційно-правових форм, що опосередковують рух будівельного проекту до реалізації, або сукупність інститутів, систем, підприємств, обслуговуючих процес і виконуючих певні функції щодо забезпечення ефективного режиму його функціонування. Отже, інфраструктуру інвестиційного-будівельного процесу створюють його функціональні учасники, діяльність яких має комерційний характер і пов'язана з організацією інвестиційного процесу, підвищенням ефективності інвестування, зниження рівня витрат інституціональних інвесторів, розв'язуванням проблеми оптимізації всіх ресурсів.

Девелопери, консалтингові, аудиторські, інжинірингові, еккаутингові компанії, маркетингові компанії (бюро), спеціалізовані засоби масової інформації (ЗМІ). Дослідження діяльності цих функціональних учасників дозволяє об'єднати їх поняттям інфраструктура інвестиційно-будівельного процесу. Розглянемо деякі з них.

Перш ніж укласти договірні відносини з будь-яким учасником інвестиційного проекту, інвестор може скористатися консультаційними послугами аудиторської, юридичної чи інших компаній. Аудиторські компанії виконують в інвестиційному процесі функції перевірки фінансово-господарської діяльності як самого інвестора, так і інших його партнерів.

В нинішніх умовах дедалі більшу роль відіграють функціональні учасники, які зосереджені, насамперед, на управлінні проектом – тобто на координації всіх дій виконавців [4]. Такими учасниками є девелоперські компанії, управлінські консалтингові компанії та будівельно-інжинірингові компанії.

Девелопери – це компанії, які в будівельному процесі беруть на себе управління проектом починаючи від генерації ідеї до його реалізації. Іншими словами, кінцевою ціллю є не тільки будівництво та введення об'єкту в експлуатацію, а й здійснення управління створеною нерухомістю. Девелопер, звільнивши від багатьох турбот забудовника, повинен забезпечити та запустити складний процес створення нового продукту – об'єкта нерухомості. Більшість спеціалістів вважають, що девелопмент є найбільш складною з усіх можливих операцій на ринку нерухомості, оскільки в одному процесі суміщені маркетингова, фінансова, будівельна, архітектурна і ріелтерська діяльність. В цілому цей процес включає в себе підбір команди учасників проекту, що займатимуться дослідженням ринку, маркетингом, проектуванням, будівництвом, фінансуванням, бухгалтерським обліком, управлінням майном [5].

Не зважаючи на те, що такий сплав окремих видів діяльності є новим для України, за кордоном він встиг себе зарекомендувати як високо дохідний та високо ризиковий. Цей бізнес потребує порівняно значних інвестицій, а вироблений ним продукт здатен тривалий час створювати регулярний потік грошової маси. Він повинен без затримки реагувати на зміни в законодавстві, соціальній сфері, демографії, економіці та на інновації в архітектурі, будівництві, технологіях виробництва.

У пристосуванні до нерухомості, девелопмент – це управління процесом розвитку або руху проекту будівництва об'єкту, що девелопер здійснює на замовлення інвестора. Розвиток нерухомості являє собою складний багатоетапний

процес створення нового продукту – об'єкту нерухомості. Зазвичай інвестор наймає девелопера з метою зведення на відведеній земельній ділянці будівлі «під ключ» та, можливо, залучення орендарів. Вибір девелопера здійснюється, як правило, через тендер [6].

Близьким до девелопменту є консалтинг. Головна відмінність між ними полягає в тому, що девелопер керує проектом від початку до кінця (експлуатації об'єкту нерухомості), у той час, як консалтингова компанія надає лише частину послуг. За словами одного з спеціалістів «завдання консультантів зробити проект фізично можливим, юридично допустимим, а також виправданим і затребуваним в даному місці і оточенні».

Основними функціями консалтингової компанії є:

- «Дью ділідженс» дозволяє оцінити технічний стан об'єкту, якісні характеристики, правові та фінансові аспекти;
- маркетингові дослідження дозволяють отримати інформацію про попит та пропозицію конкретного сегменту нерухомості;
- аналіз земельної ділянки дає можливість визначити максимальну ефективність її використання з урахуванням фізично, юридично можливих і здійснених з фізичної точки зору варіантів:
- розробка концепцій розвитку об'єктів нерухомості;
- розробка економічної моделі проекту (оцінка інвестиційного проекту);
- розробка бізнес-плану девелоперських проектів;
- фінансовий консалтинг включає вирішення важливих фінансових завдань: знаходження джерел фінансування, оптимізація фінансової структури і підвищення ефективності роботи компанії, розробка фінансової стратегії. Консультування з питань оподаткування, бухгалтерського обліку, економічної діяльності, документообігу і звітності.

Іншим специфічним учасником інвестиційно-будівельного процесу, близьким до девелопменту та консалтингу, є інжинірингова компанія. Під інжинірингом розуміється надання послуг (виконання робіт) зі складання технічних завдань, проведення наукових досліджень, складання проектних пропозицій, проведення техніко-економічних обстежень та інженерно-розвідувальних робіт з будівництва об'єктів, розробка технічної документації, проектування та конструкторське опрацювання об'єктів, техніки і технології їх зведення, консультації та авторський нагляд під час монтажних та пусконаладжувальних робіт, а також консультації економічного, фінансового або іншого характеру, пов'язані з цими послугами (роботами). Існує три основних методи надання інжинірингових послуг. Перший метод передбачає здійснення великої частини робіт замовником. У цьому випадку сама компанія виступає, звичайно, лише як консультант і не несе відповідальності за здійснення проекту. Другий метод припускає виконання інжиніринговою компанією більшої частини або всіх інжинірингових послуг і тоді, відповідно, з'являється відповідальність за виконання проекту. Третій метод застосовується при будівництві об'єктів «під ключ», коли інжинірингові послуги надаються генеральним підрядником, як складова частина комплексу послуг [7, 8].

Еккаунтингові компанії – це компанії, діяльність яких полягає в розробці на договірних засадах певних видів документації для інвестора. Функції еккаунтингової компанії складаються з:

- розроблення науково-технічної документації;
- розроблення проектно-кошторисної справи;

- аналізу бізнес-планів проєктів;
- оформлення бізнес-довідки.

Бізнес-довідка дає можливість ухвалити рішення щодо доцільності й умов ведення справ з цим суб'єктом господарювання; уникнути видачі позик і кредитів ненадійним клієнтам; оцінити доцільність придбання цінних паперів; правильно побудувати відносини із замовниками; оцінити фінансову стійкість потенційних клієнтів, постачальників, конкурентів або партнерів, а також ризики. Еккаунтинг часто сполучається з аудитом. В інвестиційному процесі це важливий інструмент зниження рівня фінансового ризику [9].

Аудиторські компанії – функціональні учасники інвестиційної діяльності, що мають право перевіряти фінансово-господарську діяльність всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу на підставі контракту, укладеного з ними за конкретну плату та в перебігу перевірки складати аудиторський висновок, який має юридичну силу в суді. Аудиторські компанії виконують в інвестиційному процесі функції перевірки фінансово-господарської діяльності як самого інвестора, так і інших його партнерів, а саме: дають оцінювання активів і пасивів балансів фірми, обчислюють показники ліквідності балансу, здійснюють оцінювання інвестиційних якостей цінних паперів, виконують оцінку капіталу самого інвестора та його акціонерів.

Висновки. Попит на якісні об'єкти нерухомості, для фінансування, проектування, зведення та управління якими необхідна узгоджена робота команди фахівців, зумовив появу нових функціональних учасників інвестиційно-будівельного процесу – це суб'єкти господарювання, діяльність яких має комерційний характер і пов'язана з організацією інвестиційного процесу та підвищенням ефективності інвестування. Поглиблений аналіз діяльності дозволив виокремити функціональних учасників процесу та об'єднати поняттям інфраструктури інвестиційно-будівельного процесу, що об'єднує девелоперів, консалтингові компанії, аудиторські, інжинірингові, еккаунтингові компанії, маркетингові бюро, спеціалізовані ЗМІ. Характерними перевагами їх залучення до реалізації інвестиційного проєкту є швидкість, мобільність, ефективне використання інвестиційних ресурсів, зниження рівня витрат інституціональних інвесторів.

Поява і розвиток інфраструктури інвестиційно-будівельної діяльності відображає процес інтенсивної внутрішньої структурної перебудови будівельної галузі в напрямі створення принципово нових організаційних структур з метою забезпечення ефективності ринковим умовам господарювання [10]. За оцінками закордонних спеціалістів, розглянуті форми ринкової інфраструктури ще далекі від досконалості, але необхідний початок вже покладено.

Список літератури:

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1991. №47. 646 с. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> .
2. Пересада В.А. Управління інвестиційним процесом: підручник. К.: Лібра, 2002. 472 с.
3. Інфраструктура інвестиційного розвитку / [за ред. П.І. Гайдуцького]. К.: Міленіум, 2010. 218 с.

4. Щербина А.А. Структура учасників ринку і формування пропозиції послуг у житловій сфері. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2017. Вип. 35, Ч. 2(1). С. 14-25.
5. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості: дис.канд. екон. наук: 08.00.08. К.: КНЕУ, 2009. URL: <http://www.disslib.org/developerski-kompaniyi-na-rynku-nerukhomosti.html>.
6. Кищенко Т. Є., Гусарова Л. В., Боліла Н. В. Девелопмент – методологія втілення проєктів інвестування будівництва. *Ефективна економіка*. 2018. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>.
7. Ситнік О.Б. Напрямки використання інжинірингу в Україні та його визначення. *Стратегія розвитку України*. 2013, № 4. URL: <https://jrn1.nau.edu.ua/index.php/SR/article/view/7115>
8. Шевчук К.І. Інжиніринг служби замовника у будівництві. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2020. Вип. 46. С. 40-46.
9. Сподіна В.О. Інновації та інвестиції: сутність та взаємозв'язок. *Ефективна економіка*. 2013. № 12. URL:<http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2640>
10. Приходько В.П. Принципи активізації інвестиційного потенціалу в регіональній політиці інвестиційного зростання. *Ефективна економіка*. 2011. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1115>

References:

1. On Investment Activities: Zakon of Ukraine, dates of September 18, 1991, No 1560-XII. Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny (VVR), 1991, 47, article 646. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> .
2. Peresada, V.A. (2002). *Upravlinnya investytsiynym protsesom*. Kyiv: Libra. 472 s.
3. Hayduts'kyu, P.I. (Ed.) et al. (2010). *Infrastruktura investytsiynoho rozvytku*. Kyiv: Millennium. 218 s.
4. Shcherbyna, A.A. (2017). Struktura uchasnykiv rynku i formuvannya propozytsiyi posluh u zhytlovyi sferi. *Shlyakhy pidvyshchennya efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*, 35, 2(1), 14-25.
5. Polishchuk, YE.A. (2009). *Developers'ki kompaniyi na rynku nerukhomosti*. Abstract of Ph.D. Thesis. 08.00.08. M-vo osvity i nauky Ukrayiny, KNEU. Available at: <http://www.disslib.org/developerski-kompaniyi-na-rynku-nerukhomosti.html>.
6. Kishchenko, T.YE., Husarova, L.V., Bolila, N.V. (2018). Development – metodolohiya vtilennya proyektiv investuvannya budivnytstva. *Efektivna ekonomika*, 6. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6407>
7. Sytnik, O.B.(2013). Napryamky vykorystannya inzhynirynhu v Ukrayini ta yoho vyznachennya. *Stratehiya rozvytku Ukrayiny*, 4. Available at: <http://jrn1.nau.edu.ua/index.php/SR/article/view/7115>
8. Shevchuk K.I. (2020). Inzhynirynh sluzhby zamovnyka u budivnytstvi. *Shlyakhy pidvyshchennya efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*. 46, 40-46.
9. Spodina, V.O. (2013). Innovatsiyi ta investytsiyi: sutnist' ta vzayemozv'yazok. *Efektivna ekonomika*, 12. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2640>.

10. Prykhod'ko, V.P. (2011). Pryntsypy aktyvizatsiyi investytsiynoho potentsialu v rehional'niy politytsi investytsiynoho zrostannya *Efektivna ekonomika*, 6. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1115>

T. Kishchenko

Research of infrastructure of investment and construction process

The article considers the most important factors that led to the emergence of new activities that ensure the creation of high quality consumer value of construction projects, for financing, design, construction and management of which requires expert intervention. The study of investment and construction activities suggests that a group of professionals – functional participants – "promotes the investment process", and this, in turn, allows, according to the author, to distinguish them and combine them with the concept of infrastructure of investment and construction process. Much attention in the article is paid to the study of the essence of the concept of infrastructure as a set of institutions, organizations, government and commercial enterprises that ensure optimal functioning of the process, interaction and effective cooperation of its participants. In the context of the investment and construction process, as an independent subsystem, infrastructure is a set of organizational and legal forms that mediate the movement of the construction project to implementation, or a set of institutions, systems, enterprises serving the process and performing certain functions to ensure effective operation. The infrastructure of the investment and construction process is created by its functional participants, whose activities are commercial in nature and related to the organization of the investment process, increase investment efficiency, reduce costs of institutional investors, solve the problem of optimizing all resources. Therefore, the article considers and analyzes the development, consulting, engineering, auditing, acquiring activities, the emergence of which in the investment and construction process determined the demand for quality real estate, to finance, design, build and manage which requires expert intervention. It is noted that the emergence and development of infrastructure for investment and construction activities, focused on project management and implementation – ie coordination of all actions of the participants, reflects the process of intensive internal restructuring of the construction industry in order to improve economic conditions.

Key words: *investment and construction process, infrastructure, functional participants, institutional investors.*

Посилання на статтю

АРА: Kishchenko, T. (2022). Research of infrastructure of investment and construction process. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 49 (1), 124-130.

ДСТУ: Кіщенко Т.Є. Дослідження інфраструктури інвестиційно-будівельного процесу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 49 (1). С. 124-130.