

DOI: 10.6084/m9.figshare.11340713

УДК 69.003:330.341.1:658

Чернишев Денис ОлеговичДоктор технічних наук, доцент, перший проректор, orcid.org/0000-0002-1946-9242

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

Дружинін Максим АндрійовичАспірант кафедри організації та управління будівництвом, orcid.org/0000-0003-1821-1968

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

Кондрацький Вадим ОлександровичЗдобувач, кафедра менеджменту в будівництві, orcid.org/0000-0003-1211-9458

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

ЕКОНОМІКО-АДМІНІСТРАТИВНА ТА СТРУКТУРНА ТОПОЛОГІЯ ВЗАЄМОДІЇ ПІДПРИЄМСТВ-УЧАСНИКІВ ПРОЄКТІВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

***Анотація.** Стаття присвячена розробці науково-методичного підґрунтя та інструментарію інвестиційного забезпечення житлового будівництва, яке розглядається у взаємоузгодженні зі специфікою економічних та кредитно-договірних взаємин провідних суб'єктів житлової забудови – кредитора, забудовника, інвесторів. Методологічні розробки базуються на наявній методології управління проектами, формуванні спрощеної та повної концептуальної моделі диференційованого залучення джерел ресурсного забезпечення, що спираються на теорію стейкхолдерів, методи економічного оцінювання джерел фінансування та залучення інвестицій та ціннісно-орієнтованого цілепокладання. Проаналізовано наявні концепції, моделі, методи управління інвестиційно-будівельними проектами, надано характеристику поточного рівня успішності таких проектів. Було виявлено, що система менеджменту проектів із житлового будівництва потребує вдосконалення у її частині перенесення акцентів з забезпечення максимізації прибутку будівельників на спрямованість до досягнення цінності результату проекту для всіх його зацікавлених сторін та протягом усього життєвого циклу проекту. Запропоновано концептуальну модель проблемно-цільового диференційованого вибору джерел ресурсного забезпечення інвестиційно-будівельних проектів в житловому будівництві.*

***Ключові слова:** інвестиційно-будівельний проект; інвестиції; управління проектом; стейкхолдер-підхід; управління ризиками; ресурсне забезпечення*

Вступ

В будівельній галузі України потягом останніх років спостерігається стійка тенденція до зростання значної кількості фінансово-неспроможних та близьких до банкрутства підприємств, що не мають змоги вчасно та в повному обсязі виконувати свої зобов'язання перед замовниками, інвесторами та кредиторами. Така ситуація особливо загострилася під впливом світової фінансово-економічної кризи та відобразилася майже на усіх видах економічної діяльності підприємств-учасників будівельного ринку. Ефективна система попередження банкрутства вкрай важлива, особливо в часи економічної кризи, коли суб'єкти господарювання стикаються з втратою капіталів, платіжною кризою, спадом виробництва, скороченням виробничих потужностей, ліквідацією робочих місць, що породжує економічні та соціальні проблеми їх подальшого функціонування.

Теоретичні аспекти інвестування та питання державного регулювання інвестиційної діяльності набули розвиток у працях таких авторів, як: Г. Александер, Дж. Бейлі, В. Беренс, Ю. Брігхем, С.Д. Бушуєв, В.М. Геєць, А.Ф. Гойко [1], Я.А. Жаліло, Дж. Кейнс, Ф. Кене, П.М. Куліков [2], Т. Кун, Т.С. Марчук [3], М.І. Туган-Барановський, В.О. Поколенко [3], Г.М. Рижаківа [4], Л.В. Сорокіна [3], С.П. Стеценко [5], В.Г. Федоренко [6], Д.О. Чернишев [7-8], Ю.А. Чуприна [9], Дж.Р. Хікс, С.М. Шкарлет, У. Шарп [10]. Проте, незважаючи на досить глибоке опрацювання багатьох теоретико-методичних питань і практичних розробок щодо механізмів державного регулювання інвестиційної діяльності у різних сферах економічної діяльності, у тому числі у будівельній сфері держави, багато питань залишилися за рамками досліджень. Віддаючи належне науково-теоретичному та методичному доробку внеску названих учених, необхідно зазначити, що аналітичний базис формування економічного обрисю щодо механізмів

інвестування, забезпечення інвестиційними ресурсами для реальних інвестицій не відповідають сучасним умовам підготовки та реалізації циклу житлової забудови від ініціації до введення в дію житлово-майнових комплексів. Особливо гостро на порядку денному постає потреба оновлення методичного підходу та інструментарію вибору економічно раціональних економіко-управлінських механізмів житлового будівництва та пошуку раціональних варіантів інвестиційного забезпечення для проектів житлової забудови.

Мета статті

Метою цього дослідження є розроблення концептуальної моделі проблемно-цільового диференційованого вибору джерел ресурсного забезпечення інвестиційно-будівельних проектів в житловому будівництві, якісного і зручного у використанні механізму оцінювання, встановлення балансу та управління соціальною, суспільною цінністю житла поряд з його грошовою вартістю.

Виклад основного матеріалу

В сучасних умовах до однієї з найбільш затребуваних суспільством і державою за своєю соціальною спрямованістю та інвестиційною місткістю є будівельна сфера. Процеси інвестування в сфері будівництва мають виконувати функцію забезпечення достатнього відновлення засобів виробництва підприємств, видів економічної діяльності у складі національного господарства за допомогою створення нових об'єктів, розширення наявних потужностей, проведення їхньої реконструкції або технічного переоснащення. Будівництво є одним з найбільших споживачів товарів суміжних ринків (хімічних речовин і сировини, механічного, електричного та іншого устаткування) і супутніх послуг. З причин такої економічної важливості та інтегрованості будівельної сфери в суміжні види економічної діяльності, рівень її розвитку істотно впливає на стан економіки в цілому. Також інвестиції в будівництво допомагають вирішувати важливі соціально-економічні проблеми: забезпечення населення житлом, модернізації зношеної комунальної інфраструктури, реконструкції житлового фонду, будівництва і реконструкції закладів соціального призначення. Слабка інвестиційна активність держави, підприємств та населення, висока внутрішньогалузева конкуренція і монопольне становище окремих будівельних компаній, зайві адміністративні бар'єри, а також недосконалість технічного регулювання, незбалансованість будівельних норм і правил з міжнародними стандартами негативно впливають на ділову активність в будівельній сфері.

Управління інвестиційно-будівельними проектами в галузі житлового будівництва (ІБПЖБ) на території України нині стикається із суттєвою невизначеністю і постійно зростаючою складністю ринкового оточення проектів, високими ризиками їх реалізації, браком коштів фінансування та низькою платіжоспроможністю споживачів житла, недостатньою якістю будівельних робіт, недосконалою законодавчою та нормативною базою в галузі та іншими труднощами. З іншого боку, споживачі стикаються з браком якісного та доступного житла на ринку. Багато проектів з житлового будівництва зупинені або заморожені. Державні програми України щодо забезпечення населення житлом малоефективні та недостатньо фінансуються. Незважаючи на те, що в Україні близько 60% житлового будівництва (ЖБ) фінансує населення власними коштами, навіть найменш ризиковані схеми фінансування призводять до невдач проектів більш ніж в 12% випадків [11]. Актуальність проблеми підвищення забезпеченості населення на території України якісним, доступним житлом з мінімальними ризиками реалізації житлових проектів безсумнівна. Для вирішення цієї проблеми, згідно з науковою гіпотезою дослідження, поряд з очевидними заходами щодо стабілізації економіки, залученням інвестицій, удосконаленням законодавства у будівництві, підвищенням рівня життя населення та ін., використовуючи інструментарій управління проектами, теорію стейкхолдерів, еволюційну теорію цінностей, слід переглянути принципи управління ІБПЖБ. Необхідно перенести акценти з максимізації прибутку будівельних компаній при зведенні житла на підвищення задоволеності результатами соціально значущих житлових проектів усіма його зацікавленими сторонами – стейкхолдерами. Саме принцип досягнення балансу інтересів усіх стейкхолдерів, застосований як в рамках окремого будівельного проекту, так і в рамках всієї галузі, сприятиме більш сталому розвитку будівельного сектору як двигуна всієї економіки, ніж принципи максимізації прибутку одного з учасників проекту. Система менеджменту ІБПЖБ потребує більш детального дослідження та вдосконалення. Через велику кількість невдалих проектів є необхідність перегляду підходів до управління ЖБ. Щоб оминати ідеї максимізації прибутку, цінність житлових проектів (ЖП) необхідно висловити в нефінансових показниках. Система ціннісно-орієнтованого управління ЖП має охоплювати період від інвестиційної ідеї проекту до виводу житлової будівлі з експлуатації. Визначення цінності інвестиційно-будівельних житлових проектів у нефінансових показниках є дуже важливим для соціально вагомих житлових проектів. Успішне будівництво житла, яке забезпечує створення

цінності для усіх зацікавлених сторін, має велике соціальне значення для населення країни, яке цього житла потребує [12].

Розвиток національної економіки значною мірою залежить від рівня інвестиційної активності вітчизняних підприємств. Знаходження шляхів мобілізації вітчизняних джерел фінансування інвестиційних проектів і залучення інвестиційних ресурсів саме у виробництво є необхідними умовами активізації інвестиційної діяльності вітчизняних підприємств, стабілізації їх розвитку, підвищення конкурентоспроможності вітчизняної промисловості, а також оздоровлення економіки України загалом. Формування компаній-девелоперів як інтегрованих виробничо-господарських структур на будівельному ринку дає змогу активізувати інвестиційну діяльність підприємств завдяки виникненню ефекту масштабу та синергійного ефекту шляхом об'єднання фінансового, матеріального, трудового, інтелектуального та інформаційного потенціалу підприємств-учасників інтегрованої структури і залучення його до інвестиційного процесу.

Ретроспектива розвитку *методів економічного оцінювання джерел фінансування інвестицій* встановила, що першими методами економічного оцінювання інвестиційних програм були наближені методи, які передбачали певний перебір проектів або варіантів їх реалізації. Другу групу методів утворили методи обґрунтування програм інвестування та їх фінансування за критерієм покращення стану інвестора. Третю групу утворили найбільш розповсюджені модифікації методу вибору джерел інвестицій на основі певного набору характеристик: ціна і доступність ресурсів, фінансові ризики, втрати контролю управління підприємством. Проте методики для оцінювання інноваційно-інвестиційної діяльності будівельних підприємств та залучення джерел фінансування ці методи не застосовували [2, с. 82-87].

Економічне оцінювання джерел фінансування – це вид управлінської діяльності, що дає змогу за допомогою відповідних методичних інструментів виявляти і вимірювати основні причинно-наслідкові зв'язки між інноваційно-інвестиційною діяльністю та залученням джерел її фінансування, визначати всередині підприємства і за його межами основні способи та механізми досягнення цільових орієнтирів або очікуваних результатів ресурсного забезпечення інноваційно-інвестиційної діяльності залежно від змістовності ресурсних потреб підприємств і функціональності їх джерел.

Наявні інструменти економічного оцінювання джерел фінансування практично побудовані на врахуванні двох важливих аспектів: економічного змісту ціни та її зв'язку з витратами, пов'язаних із залученням джерел. Саме *ціна джерела є пріоритетним інструментом його економічного*

оцінювання, який у процесі здійснення інноваційно-інвестиційної діяльності застосовується для: вибору методів і джерел фінансування, що базується на зіставленні їх ціни; формування кращої структури джерел фінансування; планування бюджету капітальних вкладень; використання при економічному обґрунтуванні інвестицій в якості ставки дисконтування. На жаль, в наявних підходах ціна, як інструмент економічного оцінювання, не надає оцінку інших умов залучення та характеристик джерел фінансування з позицій підприємства: доступності та наслідки використання джерела.

Цих недоліків позбавлений *диференційний підхід*, обґрунтований як альтернативний спосіб економічного оцінювання та залучення джерел ресурсів. Він допомагає проранжувати джерела фінансування не тільки з позицій кількісного аналізу, а й з врахуванням якісних факторів, що впливають на прийняття інноваційно-інвестиційних рішень. Основою його запровадження та підтвердженням доцільності є результати експертних оцінок.

Застосування диференційного підходу до економічного оцінювання джерел фінансових та альтернативних ресурсів дає змогу: а – визначити реально необхідний, значно менший, загальний обсяг грошових коштів; б – знайти більше варіантів залучення джерел ресурсів та оцінити альтернативні ресурси та їх джерела; в – скоротити строки виконання вибору джерел, їх оцінювання і зменшити їх вартість.

Проблемно-цільовий вибір джерел фінансування пропонується здійснювати залежно від цілей та завдань розвитку підприємства (рис. 1).



Рисунок 1 – Спрощена концептуальна модель диференційованого залучення джерел ресурсного забезпечення

Теоретичний базис підходу утворюють: а – ієрархія джерел фінансових та альтернативних ресурсів, ресурсного забезпечення; б – класифікація джерел і чинників впливу на економічне оцінювання та залучення джерел фінансування; в – класифікація основних цілей; г – функціональні можливості показників для економічного оцінювання та залучення джерел [4].

Джерелами ресурсного забезпечення є сукупність економічних суб'єктів та їх властивостей,

здатних надати обсяг ресурсів, які задовольняють її потреби. Джерелами фінансування є сукупність економічних суб'єктів, здатних надати обсяг фінансових ресурсів, які задовольняють її фінансові потреби. Джерелами альтернативних ресурсів є сукупність суб'єктів господарської діяльності та їх властивостей, потенційно здатних надати обсяг ресурсів в натуральному вигляді, які задовольняють певні натуралізовані потреби та здатні на певний час або постійно замінити фінансові ресурси. Вибір джерел ресурсного забезпечення відбувається у чотирьох сферах, у кожній з яких є свої умови, обмеження та показники: власні та зовнішні джерела фінансових і альтернативних ресурсів.

За аналогією цілі мають дві базові ознаки класифікації: а – спрямованість або природа (спрямованість цілей аналогічна: ринкова, виробнича, організаційна, економічна, соціальна та екологічна); б – горизонт дій, за яким вони групуються у поточні та проектні (поточні цілі – це

множина поточних цілей всіх інноваційно-інвестиційних проектів підприємства, які перебувають на певних стадіях реалізації; проектні цілі – це тільки цілі конкретного проекту).

Остаточного вигляду схема цілей інноваційно-інвестиційної діяльності будівельного підприємства набуває, коли вона вибудовується з урахуванням індивідуальних особливостей підприємства: місії, розмірів, стану, визначення поточної або проектної спрямованості цілей, особливостей регіону та галузі.

Обираючи ціль розвитку, будівельне підприємство визначає сферу, де буде відбуватись його інноваційно-інвестиційна діяльність. Саме ціль та сфера, в свою чергу, обумовлюють проблеми, які будівельному підприємству належить вирішити. Це враховує запропонована концептуальна модель проблемно-цільового диференційованого вибору джерел ресурсного забезпечення ІБПЖБ, яка має спрощене (рис. 1) і повне подання (рис. 2).

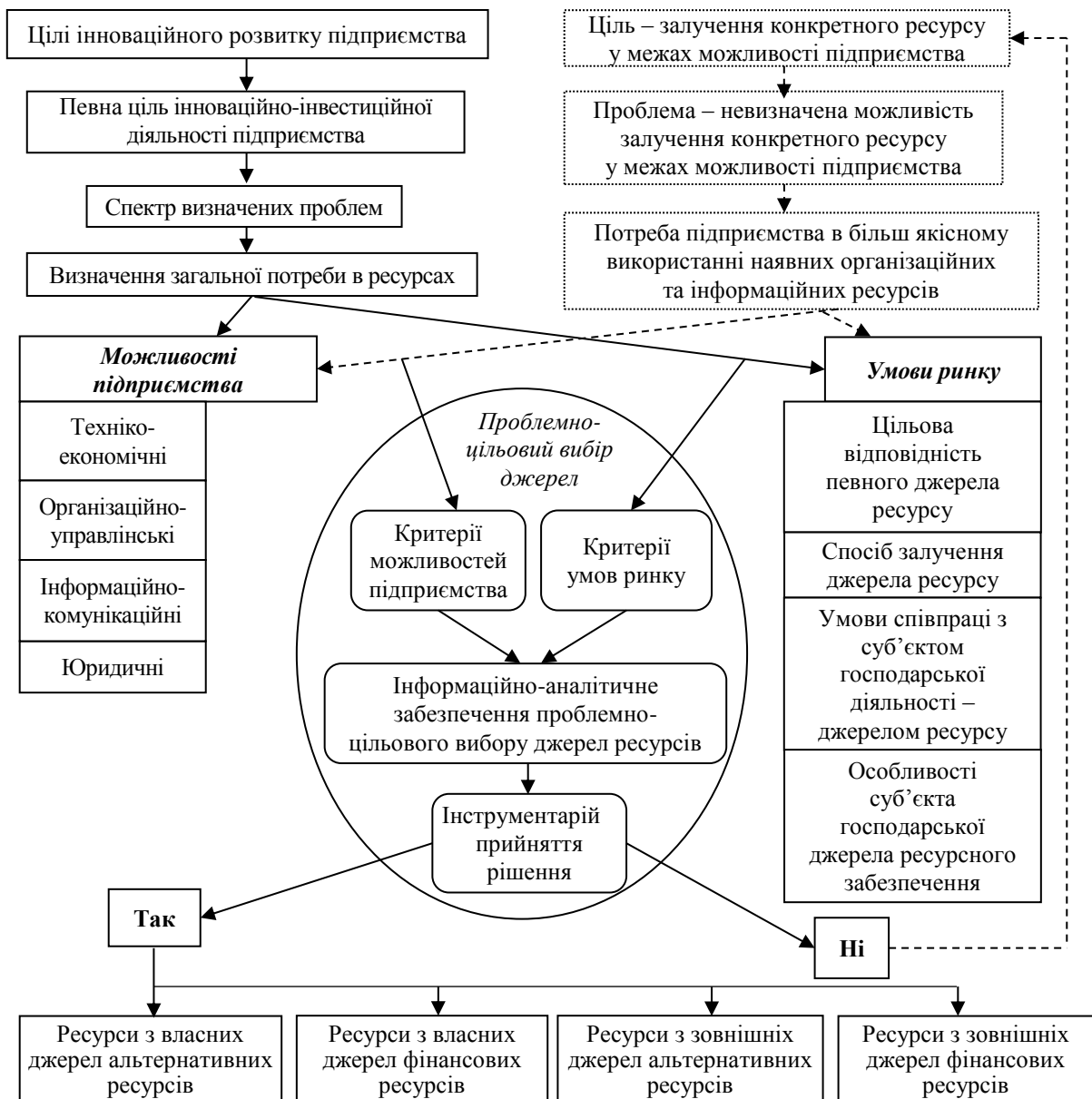


Рисунок 2 – Повна концептуальна модель проблемно-цільового диференційованого вибору джерел ресурсного забезпечення

Науково-аналітичний підхід до адміністрування операційною діяльністю підприємств-учасників в системі інвестиційного забезпечення житлового будівництва в сукупності складають сутність запроваджених і обґрунтованих в роботі аналітичної технології та інструментарію узгодження змісту і регламент процесів інвестиційного забезпечення житлового будівництва з продуктивністю операційної діяльності підприємств-учасників (забудовників) проекту.

Зазначена технологія та інструментарій реалізується через систему таких структурних та аналітичних компонент, які інтегровані до єдиної формалізованої системи прийняття рішень:

– першою компонентою (компонента А) в складі запровадженої технології є економіко-управлінська та структурно-ієрархічна модель «Економіко-адміністративна та структурна топологія взаємодії підприємств-учасників проекту житлового будівництва», яка пропонує альтернативні варіанти економіко-управлінської взаємодії підприємств-учасників у процесі циклу створення вартості проекту житлового будівництва;

– наступною компонентою (компонента В) в складі запровадженої технології є економічна та структурно-аналітична модель «Структуризації та змісту, регламенту та бюджету інвестування житлового будівництва за підприємствами-учасниками»;

– завершальна компонента (компонента С) – модель “Інвестування→проект→підприємство-учасник” в складі представленого підходу надає формалізоване відображення впливу темпів інвестиційного забезпечення проекту та його економіко-адміністративного середовища на функціонально-економічну результативність окремих підприємств-учасників та рівень їх ліквідності і платоспроможності.

Висновки

Обґрунтовано, що аналітичний базис формування економічного обриса щодо механізмів інвестування, забезпечення інвестиційними ресурсами для реальних інвестицій не відповідають сучасним умовам підготовки та реалізації циклу житлової забудови від ініціації до введення в дію житлово-майнових комплексів. Це висуває на порядок денний потребу оновлення методичного підходу та інструментарію вибору економічно раціональних економіко-управлінських механізмів житлового будівництва та пошуку раціональних варіантів інвестиційного забезпечення для проектів житлової забудови.

На підставі запропонованого науково-аналітичного підходу до адміністрування операційною діяльністю підприємств-учасників в системі інвестиційного забезпечення житлового будівництва розроблені комплексні рекомендації щодо диференційного залучення та оцінювання джерел фінансових та альтернативних ресурсів, які надають більше можливостей залучити дефіцитні ресурси, ніж функціонально обмежений пошук грошового фінансування.

В єдиній алгоритмічній та формально-аналітичній системі сполучено різні за змістом компоненти, що працюють сумісно як для вибору варіантів інвестування проектів житлової забудови та кредитування суб'єктів, так і для формалізованої оцінки переваг здійсненого вибору для фінансово-кредитної установи (банку-кредитора), для забудовника проекту і приватних інвесторів. Подальші перспективи дослідження полягають у напрямку розроблення економіко-управлінських та економіко-аналітичних моделей для сумісного використання в такий спосіб, щоб забезпечити раціональну рівновагу між доходністю банку-кредитора, ризиком кредитування, відповідними зобов'язаннями щодо повернення кредитних коштів (з боку забудовника та приватних інвесторів), кваліфікованою вартістю активів забудовника та станом їх ліквідності тощо.

Список літератури

13. Економетричний інструментарій управління фінансовою безпекою підприємств будівництва [Текст] : [монографія] / [Л.В. Сорокіна та ін.] ; за наук. ред. проф. Сорокіної Л.В., Гойка А.Ф. – К. : Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури, 2017. – 403 с.
14. Теоретико-методологічні засади інноваційно-інвестиційної діяльності в Україні / П.М. Куліков, В.Г. Федоренко, Г.М. Рижакова та ін., кол. монографія. ТОВ «ДКС центр». – К. – 2018. – 442 с.
15. Tetyana Marchuk, Dmytro Ryzhakov, Galyna Ryzhakova and Sergiy Stetsenko (2017). Identification of the basic elements of the innovation analytical platform for energy efficiency in project financing. *Investment Management and Financial Innovations (open-access)*, 14 (4), pp. 12-20. DOI:[http://10.21511/imfi.14\(4\).2017.02](http://10.21511/imfi.14(4).2017.02).
16. Поколенко В.О. Запровадження інструментарію вибору альтернатив реалізації будівельних проектів за функціонально-технічною надійністю організації-виконавців / В.О. Поколенко, Г.М. Рижакова, Д.О. Приходько // *Управління розвитком складних систем*. – 2014. – Вип. 19. – С. 104 – 108.
17. Рижакова Г.М. Моделі цільового вибору репрезентативних індикаторів діяльності будівельних підприємств: етимологія та типологія систем діагностики [Текст] / Г.М. Рижакова, Д.О. Приходько, К.М. Предун, Т.С. Лугіна, Т.С. Коваль // *Управління розвитком складних систем*. – 2017. – № 32. – С. 159 – 165.

18. Інноваційний розвиток підприємства: навч. посіб. / В.Г. Федоренко, Т.С. Воронкова, Г.М. Рижаківа; ред.: В.Г. Федоренко, Г.В.; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт., Екон. шк. акад. УАН В.Г. Федоренко, Укр. акад. наук. – К. : ДКС центр, 2014. – 352 с.

19. Chernyshev D. Formation of the methodical-analytical system of indicators of providing biosphere-compatibility at the preparation and organization of construction / D. Chernyshev // Управління розвитком складних систем: Зб. наук. праць. – К.: КНУБА, 2018. – Вип. 34 – С. 191 – 198.

20. Chernyshev D. Implementation of principles of biospheric compatibility in the practice of ecological construction in Ukraine [Текст] / D. Chernyshev, I. Ivakhnenko, G.Ryzhakova, K.Predun // International Journal of Engineering & Technology – UAE: Science Publishing Corporation, 2018- Vol 10, No 3.2: Special Issue 2 – pp. 584-586.

21. Chupryna Y. The identification of alternatives and changes in scenarios for the development of regional build clusters [Текст] / Y. Chupryna, D. Ryzhakov, O. Malukhina // International Journal of Engineering & Technology – UAE: Science Publishing Corporation, 2018 – Vol 10, No 3.2: Special Issue 2 – pp. 484 – 486.

22. Шарп У, Александер.Г., Бейли Дж. Інвестиції: пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 1028 с.

23. Схеми фінансування житлової нерухомості в Україні. Особливості залучення інвестицій в будівництво [Електронний ресурс] // Матеріали сайту KLN Consult. – Режим доступу : <http://www.kln.com.ua/content/view/87/102/lang,ua>.

24. Рибак А.І. Ціннісно-орієнтоване управління інвестиційно-будівельними житловими проектами [Текст] / А.І. Рибак, І.Б. Азарова // Управління розвитком складних систем. – 2013. – №24. – С. 49 – 56.

Стаття надійшла до редколегії 03. 09. 2019

Чернышев Денис Олегович

Доктор технических наук, доцент, первый проректор, orcid.org/0000-0002-1946-9242

Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

Дружинин Максим Андреевич

Аспирант кафедры организации и управления строительством, orcid.org/0000-0003-1821-1968

Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

Кондрацкий Вадим Александрович

Соискатель, кафедра менеджмента в строительстве, orcid.org/0000-0003-1211-9458

Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

ЭКОНОМИКО-АДМИНИСТРАТИВНАЯ И СТРУКТУРНАЯ ТОПОЛОГИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ-УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. Статья посвящена разработке научно-методического базиса и инструментария инвестиционного обеспечения жилищного строительства, которое рассматривается в контексте взаимосогласования со спецификой экономических и кредитно-договорных отношений ведущих субъектов жилой застройки – кредитора, застройщика, инвесторов. Методологические разработки базируются на существующей методологии управления проектами, формировании упрощенной и полной концептуальной модели дифференцированного привлечения источников ресурсного обеспечения, опирающихся на теорию стейкхолдеров, методы экономической оценки источников финансирования и привлечения инвестиций и ценностно-ориентированного целеполагания. Выполнен анализ существующих концепций, моделей, методов управления инвестиционно-строительными проектами, охарактеризован текущий уровень успешности таких проектов. Было установлено, что система менеджмента проектов жилищного строительства нуждается в совершенствовании в части переноса акцентов с обеспечения максимизации прибыли строителей на направленность к достижению ценности результата проекта для всех его заинтересованных сторон в течение всего жизненного цикла проекта. Предложена концептуальная модель проблемно-целевого дифференцированного выбора источников ресурсного обеспечения инвестиционно-строительных проектов в жилищном строительстве.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный проект; инвестиции; управление проектом, стейкхолдер-подход; управление рисками; ресурсное обеспечение

Chernyshev Denys

Doctor of Engineering, Associate professor, First vice-rector, orcid.org/0000-0002-1946-9242

Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

Druzhynin Maxim

Postgraduate Student, Department of Organization and Management of Construction, orcid.org/0000-0003-1821-1968

Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

Kondratsky Vadim

Applicant, Department of Management in Construction, orcid.org/0000-0003-1211-9458

Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

ECONOMIC, ADMINISTRATIVE AND STRUCTURAL TOPOLOGY OF INTERACTION BETWEEN ENTERPRISES – PARTICIPANTS OF HOUSING CONSTRUCTION PROJECTS

Abstract. The article is devoted to the development of scientific and methodological basis and tools for investment support of housing construction, which is considered in the context of mutual coordination with the specifics of economic and contractual relations of leading subjects of residential development – lender, developer, investors. Methodological developments are based on the existing methodology of project management, the formation of a simplified and complete conceptual model of differentiated attraction of sources of resource support, based on the theory of stakeholders, methods of economic evaluation of sources of financing and attraction of investments and value-oriented goal-setting. The paper analyzes the existing concepts, models, methods of management of investment and construction projects, characterizes the current level of success of such projects. It was found that the housing project management system needs to be improved in terms of shifting the emphasis from maximizing the profit of builders to achieving the value of the project results for all its stakeholders throughout the life cycle of the project. The conceptual model of the problem-targeted differentiated choice of sources of resource support for investment and construction projects in housing construction is proposed.

Keywords: investment and construction project; investments; project management; stakeholder approach; risk management; resource support

References

1. *Econometric toolkit for financial security management of construction enterprises [Text]: [monograph] / [Л. Л.В. Sorokina and others]; according to the scientific edition of the professor Sorokin L. V., Hoika A. F. – Kiev: Kiyv National University of Construction and Architecture, 2017, – 403 p.*
2. *Theoretical and methodological principles of innovation and investment activity in Ukraine / P.M. Kulikov, V.H. Fedorenko, H.M. Ryzhakova and others, color monograph. TOV «DKS tsentr», Kyiv. – 2018. – 442 p.*
3. *Tetyana, Marchuk, Dmytro, Ryzhakov, Galyna, Ryzhakova and Sergiy, Stetsenko (2017). Identification of the basic elements of the innovationanalytical platform for energy efficiency in project financing. Investment Management and Financial Innovations (open-access), 14(4), pp. 12-20. DOI:http://10.21511/imfi. 14(4).2017.02.*
4. *Pokolenko, V.O., Ryzhakova, G.M., & Prykhodko, D.O., (2014). Implementation of a toolkit for selecting alternatives for the implementation of construction projects based on the functional and technical reliability of the implementing organizations. Management of Development of Complex Systems, 19, 104 – 108.*
5. *Ryzhakova, Galyna, Prykhodko, Dmitry, Predun, Konstantin, Lugyna, Tatyana, & Koval, Timur, (2017). Models of target selection of representative indicators of activities of construction enterprises: the etymology and typology of systems of diagnostics. Management of Development of Complex Systems, 32, 159 – 165.*
6. *Fedorenko, V.G., Voronkova, T.E., & Ryzhakov, G.M. (2014). Innovative development of the enterprise: a textbook; Edited by: V.G. Fedorenko, GV; Kiev, National University of Civil Engineering and Architecture, Economics. Shk. Acad. UAN VG Fedorenko, Ukr. Acad. Sciences. – Kyiv: DKS Center. – 352 p.*
7. *Chernyshev, D., (2018). Formation of the methodical-analytical system of indicators of providing biosphere-compatibility at the preparation and organization of construction. Management of Development of Complex Systems, 34, 191 – 198.*
8. *Chernyshev, D., Ivakhnenko, I., Ryzhakova, G., & Predun, K., (2018). Implementation of principles of biospheric compatibility in the practice of ecological construction in Ukraine. International Journal of Engineering & Technology – UAE: Science Publishing Corporation. – Vol 10, No 3.2: Special Issue 2. – Pp. 584 – 586.*
9. *Chupryna, Y., Ryzhakov, D., & Malykhina, O., (2018). The identification of alternatives and changes in scenarios for the development of regional build clusters. International Journal of Engineering & Technology – UAE: Science Publishing Corporation. – Vol 10, No 3.2: Special Issue 2 – pp. 484-486.*
10. *Sharp, U, Alexander, G., & Boyley, J., (2001). Investment: Per. with eng. – Moscow: INFRA-M, 1028 p.*
11. *Residential real estate financing schemes in Ukraine. Features of attraction of investments in construction [Electronic resource] // Materials of the site KLN Consult. – Access mode: <http://www.kln.com.ua/content/view/87/102/lang.ua>.*
12. *Rybak, A.I., & Azarova, I.B., (2013). Value-oriented management of investment-housing projects. Management of Development of Complex Systems. – Vol. 24. – P. 49 – 56.*

Посилання на публікацію

- APA Chernyshev, Denys, Druzhynin, Maxim, & Kondratsky Vadim, (2019). *Economic, administrative and structural topology of interaction between enterprises – participants of housing construction projects. Management of Development of Complex Systems, 39, 164 – 170; dx.doi.org\10.6084/m9.figshare.11340713.*
- ДСТУ Чернишев Д.О. *Економіко-адміністративна та структурна топологія взаємодії підприємств-учасників проектів житлового будівництва [Текст] / Д.О. Чернишев, М.А. Дружинін, В.О. Кондрацький // Управління розвитком складних систем. – 2019. – № 39. – С. 164 – 170; dx.doi.org\10.6084/m9.figshare.11340713.*