

ционирования УК» определяется позиция УК на рынке жилищных услуг. Наиболее предпочтительны компании в квадранте Б, наименее привлекательны – в квадранте Г.

По другим осям «Привлекательность УК» и «Тарифы на услуги» можно оценить рейтинг привлекательности при выборе управляющей компании и ожидаемый размер тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

На матрице видны влияния на тарифы различных факторов: чем больше объем управления, тем ниже удельные затраты и тарифы на управление; чем моложе компания, тем ниже тарифы для закрепления на рынке.

Применение матриц позволяет оценить динамику продвижения УК на рынке жилья. Развивая базы данных, можно моделировать рынок ЖКУ и исследовать его сегментацию, оценивать стратегии УК по стадиям жизненного цикла, условиям конкуренции, укрупнению рынка жилья.

Матричный инструмент маркетинга ЖКУ является новым инструментом, позволяющим ввести количественные и наглядные оценки в информационную картину при выборе способа управления жильем. Матрицы как маркетинговый инструмент могут быть использованы ТСЖ, УК и обслуживающими компаниями, службами муниципалитетов и другими административными органами. Простые и понятные и неспециалистам матрицы помогут жильцам многоквартирных домов мотивировать свой выбор и стратегию развития недвижимости.

1.Казадаев А. Реформа ЖКХ: перспективы социальной защиты населения// Предпринимательство. – 2003. – №1-2.

2.Румянцева Е.Е. Приоритеты. Жилищно-коммунальная реформа в условиях массовой бедности // Проблемы теории и практики управления. – 2002. – №5.

*Получено 14.05.2010*

УДК 231.23

В.Л.КОНАЩУК, канд. экон. наук

*Запорізька державна інженерна академія*

## **АНАЛІЗ ЕКОНОМІЧНИХ МОЖЛИВОСТЕЙ ПІДРЯДНОГО ПІДПРИЄМСТВА З РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ**

Досліджуються теоретичні аспекти проблеми ресурсного забезпечення реалізації інвестиційного проекту з точки зору можливостей підрядного підприємства із застосуванням мікроекономічного аналізу.

Исследуются теоретические аспекты проблемы ресурсного обеспечения реализации инвестиционного проекта с точки зрения возможностей подрядного предприятия с

применением микроэкономического анализа.

The article deals with the theoretical aspects of the problem of resource provision for the investment project implementation from the viewpoint of capabilities of a contract enterprise using microeconomics analysis.

*Ключові слова:* інвестиційний проект, додана вартість, ресурси, підрядне підприємство.

Швидкі зміни економічної ситуації на сучасному етапі, породжені ескалацією суспільних трансформацій під впливом глобалізаційних процесів, вимагають як від урядів, так і від економічних суб'єктів значних зусиль з метою забезпечення поступального розвитку. Важливим чинником суспільного прогресу в цих умовах є інвестиційні проекти, оскільки вони забезпечують функцію розширеного відтворення економічного потенціалу на інноваційній основі. Розповсюдження інвестиційної діяльності у формі реалізації інвестиційних проектів на різноманітні сфери суспільного виробництва зумовило актуальність її науково-методологічного забезпечення.

Дослідження проектної форми діяльності, зокрема інвестиційних проектів, є предметом ряду напрямків сучасної управлінської та економічної науки [1, 2, 6]. Цією статтею продовжується дослідження економічного механізму інвестиційного проекту, започатковане в роботах автора [3-5]. Застосування методології мікроекономічного аналізу відкриває нові можливості вивчення проектної організації інвестиційної, а також інноваційної діяльності.

Метою даної роботи є дослідження теоретичних аспектів ресурсного забезпечення процесу реалізації інвестиційного проекту із залученням методологічного інструментарію мікроекономічного аналізу.

Для реалізації будь-якого інвестиційного проекту необхідні ресурси: матеріальні, технічні, трудові, фінансові, а також час. Відповідно до положень економічної теорії новостворена вартість формується як сукупна вартість ресурсів (сума плати за їх використання), що були використані для її створення. У випадку виконання робіт з реалізації інвестиційного проекту нову вартість формують матеріально-технічні ресурси, трудові ресурси, ресурси, що забезпечують організаційно-технічну складову реалізації проекту, а також час (часовий ресурс), тому що вартість проекту залежить від тривалості його реалізації [4].

Тоді вартість реалізації інвестиційного проекту в загальному вигляді можна визначити наступним чином:

$$C = MB + DB, \quad (1)$$

де  $C$  – вартість реалізації інвестиційного проекту;  $MB$  – витрати матеріальних ресурсів;  $DB$  – додана вартість (витрати на організаційно-

технічні і трудові ресурси, що в сукупності складуть підрядний ресурс).

Часовий ресурс (термін виконання робіт) формує неявну складову витрат, що проявляється у впливі на величину доданої вартості. Таким чином, кінцева вартість реалізації проекту в цілому залежить переважно від величини доданої вартості, оскільки величина матеріальних витрат є більш-менш визначеною (кількісно матеріальні витрати визначаються проектом, а ціни матеріальних ресурсів складаються на відповідних ринках), а додана вартість залежить від тривалості реалізації проекту і до того ж має імовірнісний характер через невизначеність, пов'язану з плануванням процесів у майбутньому.

В свою чергу додану вартість можна подати у вигляді:

$$ДВ = Q \sum_{i=1}^n q_i t_i, \quad (2)$$

де  $Q$  – питома додана вартість, тобто вартість, створювана одиницею підрядного ресурсу за одиницю часу;  $q_i$  – кількість виконавців  $i$ -ї роботи (при визначенні витрат), або нормативна кількість виконавців  $i$ -ї роботи (при прогнозуванні витрат чи формуванні договірної ціни);  $t_i$  – тривалість виконання  $i$ -ї роботи (при визначенні витрат), або нормативна тривалість виконання  $i$ -ї роботи (при прогнозуванні витрат чи формуванні договірної ціни);  $n$  – загальна кількість робіт за проектом.

Як і додана вартість,  $Q$  має наступні складові:

$$Q = zp + nv + np, \quad (3)$$

де  $zp$  – заробітна плата з розрахунку на одиницю підрядного ресурсу за одиницю часу;  $nv$  – накладні витрати з розрахунку на одиницю підрядного ресурсу за одиницю часу;  $np$  – нормальний прибуток розрахунку на одиницю підрядного ресурсу за одиницю часу.

Зі структури питомої доданої вартості видно, що різні її частини по різному залежать від тривалості виконання робіт. Якщо є оптимальний термін виконання робіт, за якого  $Q$  приймає мінімальне значення, то частина складових  $Q$  зростатиме у випадку скорочення тривалості виконання робіт у порівнянні з оптимальним терміном, частина складових зростатиме у випадку подовження тривалості виконання робіт у порівнянні з оптимальним терміном, а ще одна частина складових не залежатиме від тривалості виконання робіт. Отже, можна подати  $Q$  у вигляді функції:

$$Q = a_1 t^n + a_2 t^m + a_3 t^k, \quad (4)$$

де  $a_1, a_2, a_3$  – деякі параметри (постійні величини);  $t$  – тривалість виконання робіт (термін реалізації проекту, змінна);  $n, m, k$  – параметри, що приймають значення в наступних інтервалах:  $n < 0, m > 0, k = 0$ .

Розглянемо модель інвестиційного проекту, для якої справедливі наступні припущення.

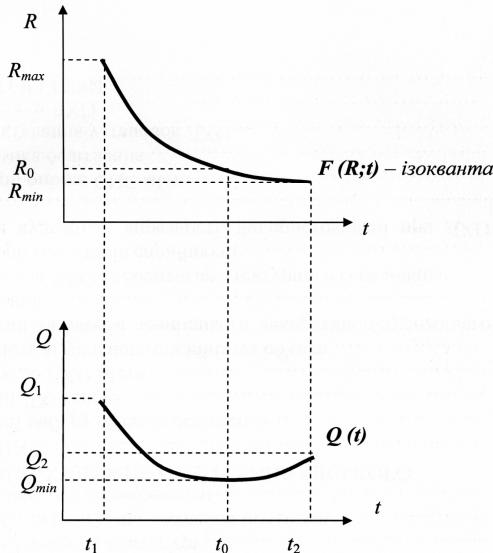
1. Мета інвестиційного проекту досягається в результаті виконання певного набору робіт.

2. Існує множина технологій виконання робіт за проектом та множина способів їх поєднання (організація робіт).

3. Множину термінів реалізації проектів локалізовано в межах певного часового відрізка.

4. Серед множини, визначеної у п.2, існують оптимальні з точки зору критерію вартості технології і організація робіт за кожним терміном реалізації проекту, що забезпечують мінімізацію вартості реалізації проекту в даний термін.

Для реалізації проекту використовуються підрядний ресурс (сукупність людських, матеріальних ресурсів та відповідних технологій) і часовий ресурс (часовий проміжок, необхідний для реалізації проекту). Саме їх оцінка являє собою основні параметри процесу реалізації проекту. Ці ресурси є до певної міри взаємозамінними, що видно з ізокванти проекту (рисунок).



Графічний аналіз параметрів реалізації проекту

Розглянемо ізокванту проекту (верхній графік на рисунку) у співставленні з кривою (нижній графік), що відображає залежність ціни

підрядного ресурсу – питомої доданої вартості (доданої вартості, що створюється одиницею підрядного ресурсу за одиницю часу) від терміну виконання підрядних робіт.

На рисунку на верхньому графіку по вертикальній осі враховується кількісна характеристика необхідної для реалізації проекту підрядного ресурсу, по горизонтальній осі – кількісна характеристика часового ресурсу. Ізокванта проекту є кривою, кожна точка якої показує можливий варіант сукупності ресурсів, що забезпечить реалізацію проекту. На нижньому графіку по вертикальній осі враховується питома додана вартість, створювана підрядним ресурсом, по горизонтальній – можливі терміни виконання підрядних робіт. Як бачимо, мінімальний термін виконання підрядних робіт  $t_1$  (визначається максимальними технологічними можливостями виконання робіт) вимагає мобілізації максимальної кількості підрядного ресурсу  $R_{max}$ . При цьому ціна підрядного ресурсу  $Q_1$  теж досягає максимуму. Перевищення  $Q_1$  понад  $Q_{min}$  є платою за економію часового ресурсу у розмірі  $t_0 - t_1$ .

Мінімальна кількість підрядного ресурсу  $R_{min}$  забезпечить виконання робіт лише у максимальний термін  $t_2$  (визначається організаційно-технологічною доцільністю мінімізації підрядного ресурсу). Але ціна підрядного ресурсу  $Q_2$  у цьому випадку не є мінімальною. Перевищення  $Q_2$  понад  $Q_{min}$  буде платою за економію підрядного ресурсу у розмірі  $R_0 - R_{min}$ .

Мінімізація ціни підрядного ресурсу  $Q$  досягається за оптимального терміну виконання робіт  $t_0$ , необхідна за цих умов кількість підрядного ресурсу складе  $R_0$ .

Ізокванта характеризує необхідну кількість ресурсів для реалізації конкретного інвестиційного проекту. Існує множина ізоквант для кожного проекту, але лише одна з них показує композиції мінімальної кількості необхідних ресурсів за найвищого досягнутого в галузі організаційно-технологічного рівня виконання робіт (далі – досягнутого в галузі). Ця ізокванта є мінімізаційною і знаходиться найближче до центру системи координат. Всі інші ізокванти знаходяться вище і правіше неї та показують комбінації ресурсів, необхідних для реалізації проекту за умови, що організаційно-технологічний рівень не всіх робіт за проектом відповідає досягнутому в галузі.

Крива питомої доданої вартості характеризує ціну підрядного ресурсу по конкретній ізокванті, але з іншого боку ця крива є не характеристикою проекту, а характеристикою підрядного підприємства-виконаця. Оскільки витрати, що формують додану вартість, і, відповідно, питому додану вартість, є релевантними, існує множина кривих питомої доданої вартості у кожного підрядного підприємства. Якщо

організаційно-технологічний і технічний рівень підрядного підприємства відповідає досягнутому в галузі, тоді воно може обирати комбінацію ресурсів для реалізації проекту на мінімізаційній ізокванті. Тоді такої ізокванті відповідатиме множина кривих питомої доданої вартості даного підрядного підприємства, але лише одна з них буде вказувати на мінімально можливу ціну підрядного ресурсу. Вона буде знаходитись найближче до горизонтальної координатної осі. Всі інші криві питомої доданої вартості цього підприємства будуть знаходитись вище. Вони можуть бути або паралельними мінімізаційній кривій, наприклад, коли підрядне підприємство збільшить обсяг нормального прибутку, тобто зросте параметр  $a_3$  (4), або іншої форми, коли зміняться параметри  $a_1$ ,  $a_2$  (4).

Таким чином, на підставі наведених досліджень можна зробити наступні висновки.

1. Використання мікроекономічного аналізу й аналітичного апарату теорії проекту дозволяє сформувати теоретичну базу для дослідження економічних можливостей підрядного підприємства з реалізації інвестиційного проекту.

2. Ресурсне забезпечення конкретного інвестиційного проекту характеризується ізоквантою цього проекту – кривою, точки якої вказують певну комбінацію часового і підрядного ресурсів, необхідних для реалізації даного проекту.

3. Можливості підрядного підприємства забезпечити ресурси для реалізації проекту за певний строк і за певною ціною характеризує крива питомої доданої вартості цього підприємства за даним проектом.

4. Існує лише одна мінімізаційна ізокванта за кожним проектом, якій відповідає лише одна мінімізаційна крива питомої доданої вартості кожного підрядного підприємства.

5. Наведені в роботі теоретичні підходи до моделювання можливостей ресурсного забезпечення реалізації інвестиційного проекту є базою для прикладних розробок в цьому напрямку.

1.Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов. – М., 2007. – 272 с.

2.Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. – М., 2008. – 186 с.

3.Конашук В.Л. Мікроекономічний аналіз процесу інвестиційного проекту // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. праць. Вип.212, Т.ІІІ. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2006. – С.767-773.

4.Конашук В.Л. Теоретичні аспекти визначення параметрів реалізації інвестиційного проекту // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. праць. Вип.232, Т.ІV. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2007. – С.852-858.

5.Конашук В.Л. Фактори формування параметрів реалізації інвестиційного проекту // Економіка: проблеми теорії та практики. Зб. наук. праць. Вип.242, Т.ІІ. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2008. – С.419-429.

б.Тян Р.Б., Холод Б.І., Ткаченко В.А. Управління проектами. – Дніпропетровськ: ДУЕП, 2002. – 224 с.

*Отримано 11.03.2010*

УДК 332.834

Д.Л.ЛЕВЧИНСЬКИЙ, канд. техн. наук

*Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, м.Дніпропетровськ*

## **ОСНОВНИ НАПРЯМКИ МЕТОДІВ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

Досліджено основні тенденції підвищення ефективності інвестиційно-будівельної діяльності, які спрямовані на розробку моделі інвестиційної поведінки в частині виконання певних функцій підтримки загальної стратегії та розвитку.

Исследованы основные тенденции повышения эффективности инвестиционно-строительной деятельности, которые направлены на разработку модели инвестиционного поведения в составе выполнения определенных функций поддержки общей стратегии и развития.

This article is devoted research of basic tendencies of increase of efficiency investment – to a build activity, which directed for development of model of investment conduct in composition implementation of certain support of general strategy and development functions

*Ключові слова:* будівництво, інвестиційно-будівельна діяльність, інвестиційна програма, ефективність.

Будівельний ринок як система включає суб'єкти й об'єкти будівельного ринку. К його суб'єктам відносяться: інвестори, замовники, підприємства промисловості будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, будівельного і дорожнього машинобудування, виробники технологічного, енергетичного і іншого устаткування та ін. Об'єкти будівельного ринку включають: будівельну продукцію (будівлі, споруди, їх комплекси та ін.), будівельні машини, транспортні засоби, матеріали, вироби, конструкції, капітал, робочу силу, інформацію і т.д.

Будівельна діяльність в літературі визначається, з одного боку, як галузь матеріального виробництва, з другого – як діяльність, пов'язана з виконанням будівельних робіт, з іншого – як галузь матеріального виробництва, зведення та реконструкції будівель і споруд. У технічному та інженерному сенсі будівництво – це вид виробничої діяльності, пов'язаної з проектно-дослідницькими роботами, зведенням будівель і споруд різного значення, реконструкцією, модернізацією, переобладнанням, перепрофілюванням та ін. В економічному сенсі будівництво – це галузь національної економіки.

Сучасні концепції інвестиційної діяльності припускають вкладення інвестицій в основний капітал згідно інвестиційному проекту. Ме-