

## ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ БУДІВЕЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ

### INVESTMENT POTENTIAL OF THE CONSTRUCTION ORGANIZATION



**Яценко Ігор Володимирович**, кандидат економічних наук, доцент, Національний транспортний університет, доцент кафедри економіки, тел. +380442803016, Україна, 01010, м. Київ, вул. М. Омеляновича-Павленка, 1, к. 313

<https://orcid.org/0000-0002-3562-613X>



**Каськів Володимир Іванович**, кандидат технічних наук, доцент, заступник директора з наукової роботи ДП "ДерждорНДІ", e-mail: vi\_kas@ukr.net, тел. +380504458544, Україна, м. Київ, просп. Перемоги, 57

<https://orcid.org/0000-0002-8074-6798>



**Чечуга Олександр Сергійович**, кандидат технічних наук, доцент, Національний транспортний університет, доцент кафедри транспортного будівництва та управління майном e-mail: chechuga77@gmail.com, тел. +380662019442, Україна, 01010, м. Київ, вул. М. Омеляновича-Павленка, 1, к. 138

<https://orcid.org/0000-0003-1643-6354>



**Курська Тетяна Миколаївна**, кандидат технічних наук, Національний університет цивільного захисту України, доцент кафедри пожежної профілактики в населених пунктах, e-mail: tkurskaya67@gmail.com, тел. +30671447005

<https://orcid.org/0000-0001-6377-9240>

**Анотація.** Статтю присвячено питанням оцінки інвестиційного потенціалу будівельних організацій, що займаються інвестиційною діяльністю, та формуванню раціонального "інвестиційного портфеля". Запропоновані: методика оцінки інвестиційного потенціалу будівельних організацій з метою формування раціонального "портфеля інвестицій"; механізм ранжування та вибору напрямків інвестиційної діяльності на основі імовірнісних вагових експертних оцінок параметрів інвестицій; імітаційна модель діяльності економічних служб будівельних організацій при формуванні "портфеля інвестицій"; алгоритм формування "портфеля інвестицій" з урахуванням ступеня ризику (його співвідношення з прибутковістю) та можливостей підприємства, висока ефективність якого обґрунтована теоретично і підтверджена практично.

**Ключові слова:** будівельна організація, джерела фінансування, інвестиційний потенціал, "портфель інвестицій", ризик "інвестиційного портфеля".

**Постановка проблеми.** У теперішній час спостерігається різке зниження інвестиційного попиту підприємств і, насамперед, на реальні інвестиції за допомогою яких можна забезпечити структурну перебудову народного господарства, науково-технічний прогрес і рішучий підйом економіки держави.

Основна маса інвестицій, що здійснюються за рахунок власних коштів підприємств – це інвестиції з фонду відшкодування, які спрямовуються на підтримку діючих потужностей. Більшість

підприємств не мають можливості створювати нові потужності, реконструювати і розширювати виробництво, оскільки весь прибуток йде у фонд споживання.

Для збільшення власної інвестиційної активності як державних підприємств, так і незалежних інвесторів, виникає необхідність відновлення знеціненого інфляцією інвестиційного потенціалу підприємств. З цією метою необхідно, насамперед, підвищити роль власних джерел фінансування інвестиційних засобів підприємств: амортизації і прибутку, що залишається в розпорядженні підприємства.

Одним з першочергових завдань, поставлених Урядом України, є зменшення обсягу вилучення коштів (зокрема прибутку) і нова амортизаційна політика. Проте прибутком і амортизацією джерела коштів підприємств не обмежуються. Для інвестиційних потреб можуть використовуватися довгострокові кредити. Структура джерел фінансування підприємств залежить від форм власності і форм господарювання. З появою нових форм господарювання у суб'єктів підприємницької діяльності з'являються нові можливості залучення додаткових коштів.

**Мета і завдання роботи.** Головною метою роботи є розробка методів формування "портфеля інвестицій" будівельних організацій в умовах становлення ринкової економіки.

Відповідно до мети треба вирішити такі завдання:

- розробка методики визначення інвестиційного потенціалу будівельної організації, що займається інвестиційною діяльністю;
- економічне обґрунтування вибору стратегічних напрямків інвестиційної діяльності будівельної організації;
- побудова алгоритму оцінки та вибору варіанта "інвестиційного портфеля" з урахуванням інвестиційного потенціалу будівельної організації;
- побудова імітаційної моделі діяльності економічних служб будівельних організацій при формуванні "портфеля інвестицій".

**Об'єктом і предметом дослідження** є інвестиційна діяльність будівельних організацій та раціональні форми її здійснення.

**Викладення основного матеріалу.** Аналіз існуючих підходів до формування "інвестиційного портфеля" та аналіз діяльності будівельних організацій в умовах ринкової економіки, поданих у працях провідних вітчизняних та зарубіжних інвестознавців дозволив сформулювати основні вимоги до "інвестиційного портфеля" будівельної організації:

- високий темп зростання капіталу;
- високий темп зростання прибутку;
- достатня ліквідність "інвестиційного портфеля";
- мінімізація інвестиційних ризиків.

Основним етапом формування інвестиційного портфеля є визначення інвестиційного потенціалу підприємства.

Інвестиційний потенціал – це прогнозована з високим ступенем достовірності спроможність будівельної організації до створення будівельної продукції та втілення інвестиційних проектів з урахуванням умов, що склалися на ринковому середовищі, охопленому будівельною організацією.

При визначенні потенціалу підприємства найбільш точними джерелами інформації є показник рентабельності власного капіталу та коефіцієнт реінвестування прибутку. Залежність (1) між коефіцієнтом реінвестування прибутку і чинниками, що визначають рентабельність власного капіталу дозволяє визначити, який відсоток прибутку може бути реінвестований без зміни сформованих показників фінансового стану підприємства:

$$Y_1 = 1,837 \cdot X_1 + 0,0593 \cdot X_2 + 0,0728 \cdot X_3 - 0,0159, \quad (1)$$

де  $Y_1$  – коефіцієнт реінвестування прибутку;

$X_1$  – рентабельність продукції;

$X_2$  – коефіцієнт фінансової залежності;

$X_3$  – ресурсовіддача.

Крім прибутку та амортизації, додатковим джерелом фінансування інвестиційних проектів можуть стати власні активи підприємства, точніше їх спроможність бути ліквідними. При аналізі економічного потенціалу будівельних фірм був встановлений взаємозв'язок (2) між розміром коефіцієнта покриття і необхідністю збільшення частки мобільних засобів у загальному обсязі активів (рис. 1).

$$Y_2 = 0,557 - 0,0557 \cdot e^{-X_4}, \quad (2)$$

де  $Y_2$  – зростання частки мобільних засобів;

$X_4$  – коефіцієнт покриття.

Крім власних джерел для фінансування "інвестиційного портфеля", можливе використання залучених засобів. Але вони є причиною ослаблення менеджменту, обмеження самостійності, можливої втрати приватної власності і залежності (боргової) від кредиторів. Проте, при раціональному їх використанні фінансове положення підприємства буде стабільним, а інвестиційний потенціал буде зростати.

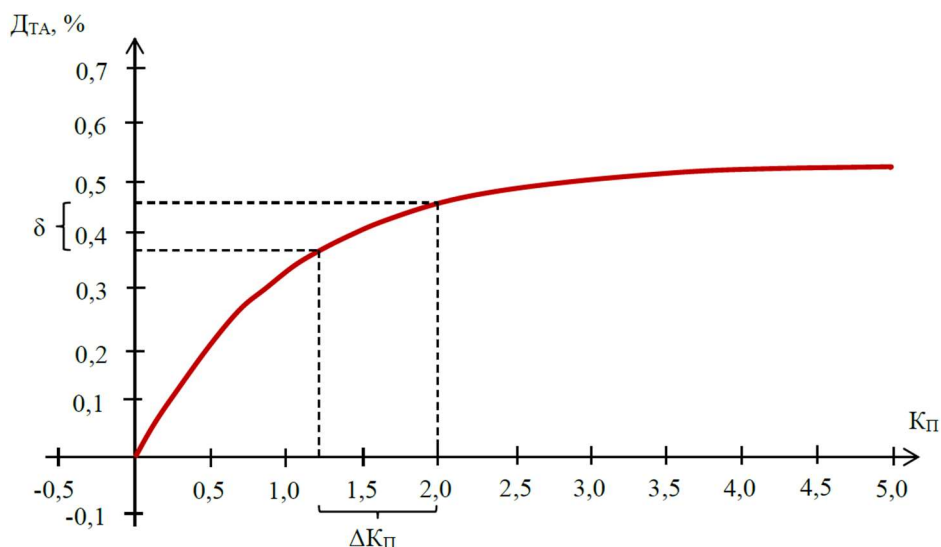


Рисунок 1 – Вплив коефіцієнта покриття на необхідність збільшення частки мобільних засобів у загальному обсязі активів (підвищення ліквідності активів)

Figure 1 – Influence of the coverage ratio on the need to increase the share of mobile assets in total assets (increase in asset liquidity)

У нинішніх умовах дефіциту державного бюджету банківські кредити стають основним зовнішнім джерелом фінансування. Проте, використання банківських кредитів також пов'язано з низкою труднощів. Одержати довгостроковий кредит для реалізації "інвестиційного портфелю", будівельна організація може лише у випадку, якщо вона буде мати стабільне фінансове положення, мінімальний ризик "портфелю інвестицій" та високу його прибутковість.

У ході аналізу виявилось, що крім показників фінансового стану на розмір банківських кредитів впливає питома вага існуючого позикового капіталу в загальному обсязі джерел засобів підприємства. У залежності від цього показника можна умовно згрупувати позичальників у такий спосіб (табл. 1).

Таблиця 1 – Групи позичальників

Table 1 – Groups of borrowers

| Група | Питома вага існуючого позикового капіталу в загальному обсязі джерел засобів підприємства |
|-------|---|
| 1     | 5-20 %  |
| 2     | 21-40 %   |
| 3     | 41-50 %   |
| 4     | 51-70 %   |

Можливість одержання банківських кредитів була досліджена за допомогою кореляційного аналізу в залежності від таких показників платоспроможності:

- коефіцієнта абсолютної ліквідності;
- коефіцієнта покриття;
- коефіцієнта швидкої платоспроможності.

Для визначення залежності зміни розміру позикового капіталу  $Y_3$  від коефіцієнта абсолютної ліквідності  $X_5$  рівняння кореляції в загальному вигляді можна записати так:

$$Y_3 = A_1 \cdot X_5^2 + B_1 \cdot X_5 + C_1. \quad (3)$$

У ході розрахунку були одержані такі коефіцієнти рівняння (табл. 2).

Таблиця 2 – Коефіцієнти рівняння кореляції  
 Table 2 – Coefficients of the correlation equation

| № Групи | $A_1$   | $B_1$    | $C_1$  |
|---------|---------|----------|--------|
| 1       | 508,790 | -143,470 | 10,150 |
| 2       | 223,770 | -57,000  | 2,800  |
| 3       | 152,897 | -57,288  | 5,434  |
| 4       | 149,918 | -95,330  | 14,897 |

Рівняння залежності зміни розміру позикового капіталу ( $Y_3$ ) від коефіцієнта покриття ( $X_6$ ) має вигляд:

$$Y_3 = A_2 \cdot X_6^3 + B_2 \cdot X_6^2 + C_2 \cdot X_6 + D_2. \quad (4)$$

Значення коефіцієнтів даного рівняння наведені в табл. 3.

Таблиця 3 – Значення коефіцієнтів рівняння залежності можливості зміни розміру позикового капіталу від коефіцієнта покриття

Table 3 – The value of the coefficients of the equation of the dependence of the possibility of changing the size of borrowed capital on the coverage ratio

| № Групи | $A_2$   | $B_2$  | $C_2$  | $D_2$   |
|---------|---------|--------|--------|---------|
| 1       | -2,596  | 11,086 | 1,805  |         |
| 2       | -0,585  | 1,640  | 12,996 | -15,555 |
| 3       | -0,998  | 6,377  | -1,750 | -8,029  |
| 4       | -0,0717 | -2,634 | 23,266 | -35,909 |

Загальний вигляд рівняння залежності зміни величини позикового капіталу ( $Y_3$ ) від коефіцієнта швидкої платоспроможності ( $X_7$ ):

$$Y_3 = A_3 \cdot e^{-X_7} + B_3. \quad (5)$$

Значення коефіцієнтів рівняння (5) наведені в таблиці 4.

Таблиця 4 – Значення коефіцієнтів рівняння залежності можливості зміни величини позикового капіталу від коефіцієнта швидкої платоспроможності

Table 4 – The value of the coefficients of the equation of the dependence of the possibility of changing the amount of borrowed capital on the coefficient of rapid solvency

| № групи | $A_3$   | $B_3$  |
|---------|---------|--------|
| 1       | -45,20  | 27,875 |
| 2       | -62,32  | 25,520 |
| 3       | -104,20 | 24,690 |
| 4       | -167,72 | 20,410 |

Графіки рівнянь (3)-(5) наведені на рис. 2 (а, б, в).

Узагальнюючи аналіз вихідних даних можна скласти рівняння множинної лінійної залежності (б) зміни величини позикового капіталу від показників платоспроможності.

У загальному вигляді рівняння має вигляд:

$$Y_3 = A_4 \cdot X_5 + B_4 \cdot X_6 + C_4 \cdot X_1 + D_4, \quad (6)$$

де  $A_4, B_4, C_4$  – коефіцієнти рівняння (табл. 5);  
 $D_4$  – постійна;  
 $X_5$  – коефіцієнт абсолютної ліквідності;  
 $X_6$  – коефіцієнт покриття;  
 $X_1$  – коефіцієнт швидкої платоспроможності

Таблиця 5 – Значення коефіцієнтів рівняння залежності можливості зміни розміру позикового капіталу від коефіцієнта покриття

Table 5 – The value of the coefficients of the equation of the dependence of the possibility of changing the size of borrowed capital on the coverage ratio

| № групи | $A_4$   | $B_4$  | $C_4$ | $D_4$   |
|---------|---------|--------|-------|---------|
| 1       | 106,830 | -2,016 | 3,986 | -20,122 |
| 2       | 60,738  | -1,035 | 4,823 | -15,565 |
| 3       | 29,852  | 1,554  | 4,788 | -16,650 |
| 4       | 10,609  | 6,355  | 5,158 | -28,235 |

Ще одним джерелом фінансування може бути залучення додаткового акціонерного капіталу. Але воно є найменш привабливим для підприємства-інвестора. І незважаючи на це, залучення додаткового акціонерного капіталу треба розглядати як потенційне джерело фінансування.

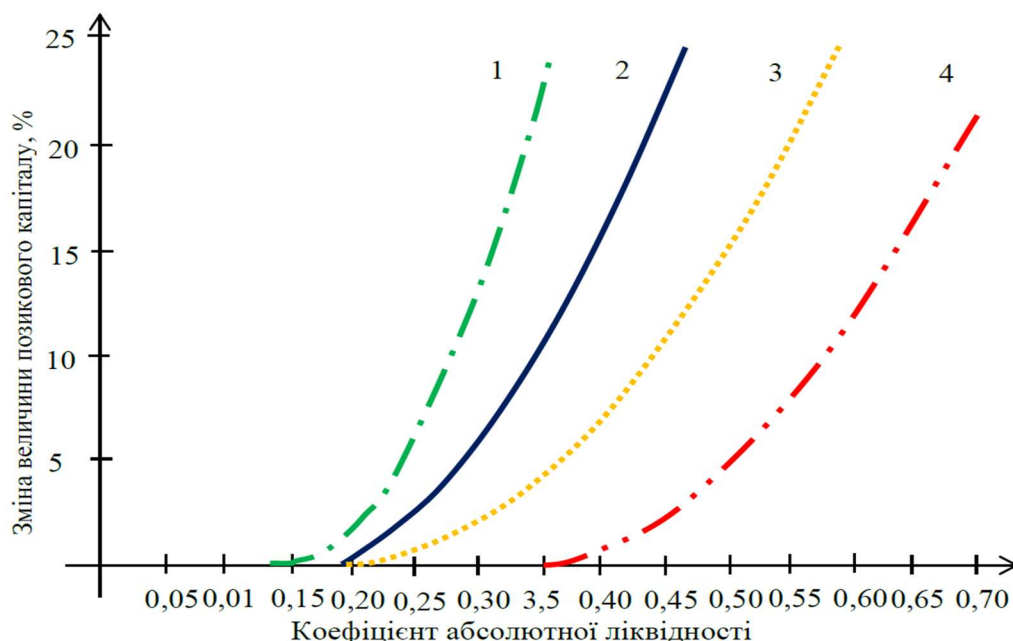


Рисунок 2а – Можливість зміни величини позикового капіталу від коефіцієнта абсолютної ліквідності

Figure 2a – Ability to change the amount of borrowed capital from the absolute liquidity ratio

Приймаючи рішення про залучення додаткового акціонерного капіталу, варто знати, яким має бути рівень прибутку на акціонерний капітал і рентабельність власного капіталу, щоб можна було здійснити емісію акцій.

У результаті аналізу були виведені залежності впливу показників прибутковості акціонерного капіталу (рис. 3) і рентабельності власного капіталу (рис. 4) на розмір можливої зміни власного капіталу, або іншими словами: при якому рівні прибутковості акцій і рентабельності власного капіталу акціонери погодяться на його збільшення.

Як показали дослідження, рішення про емісію акцій залежить також від ступеню ризику "портфеля інвестицій" (системного і диверсифікаційного). Чим вищий ступінь ризику, тим більш високими

повинні бути показники виплати дивідендів і читабельності для збільшення власного капіталу на відповідну величину.

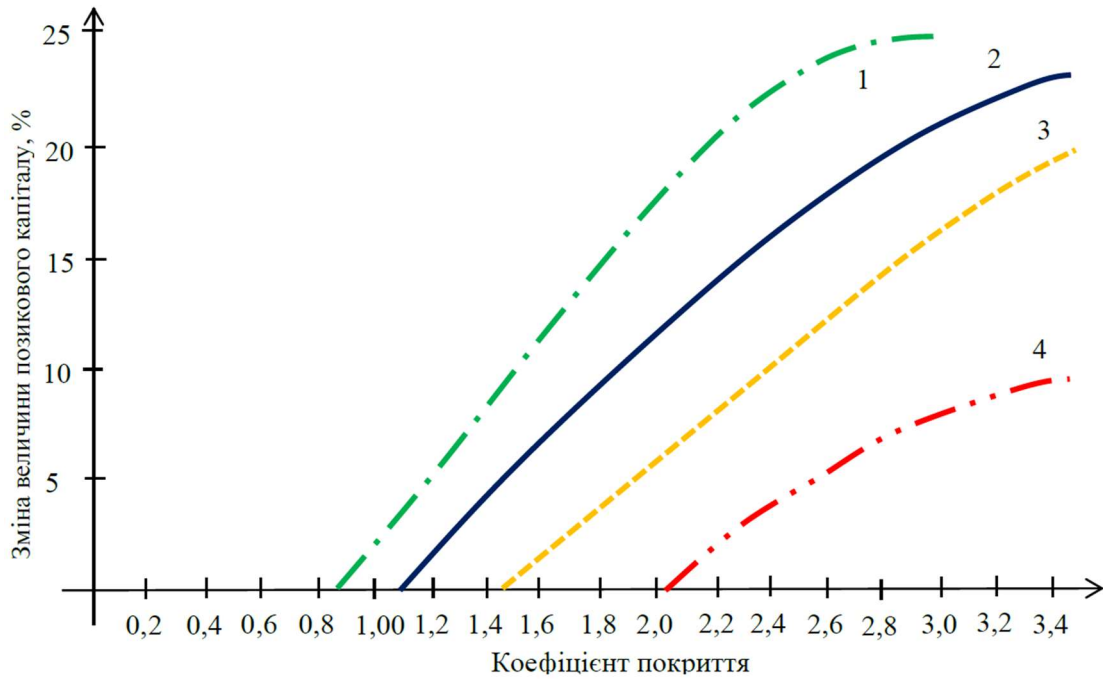


Рисунок 2б – Можливість зміни величини позикового капіталу від коефіцієнта покриття  
 Figure 2b – Ability to change the amount of borrowed capital from the coverage ratio

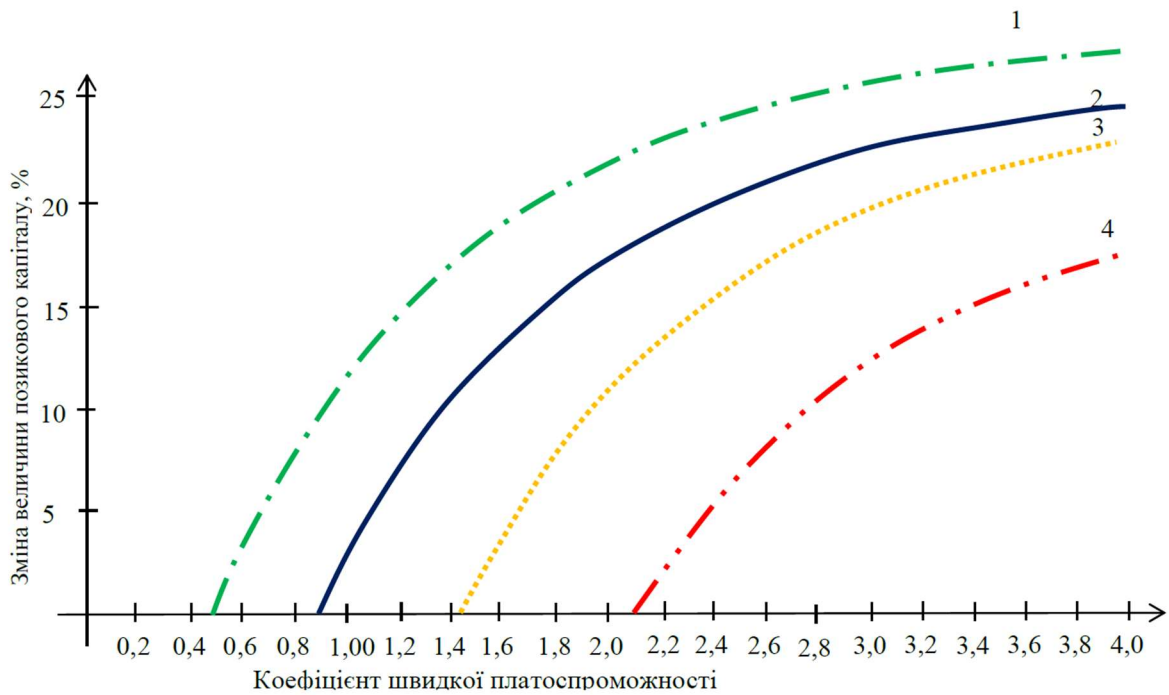


Рисунок 2в – Можливість зміни величини позикового капіталу від коефіцієнта швидкої платоспроможності  
 Figure 2v – Ability to change the amount of borrowed capital from the ratio of rapid solvency

Рівняння залежності впливу прибутковості акцій ( $X_8$ ) на можливість зміни величини власного капіталу ( $Y_4$ ) має вигляд:

$$Y_4 = A_5 \cdot X_8^2 + B_5 \cdot X_8 + C_5, \quad (7)$$

де  $A_5, B_5$  – коефіцієнти рівняння;

$C_5$  – вільний член.

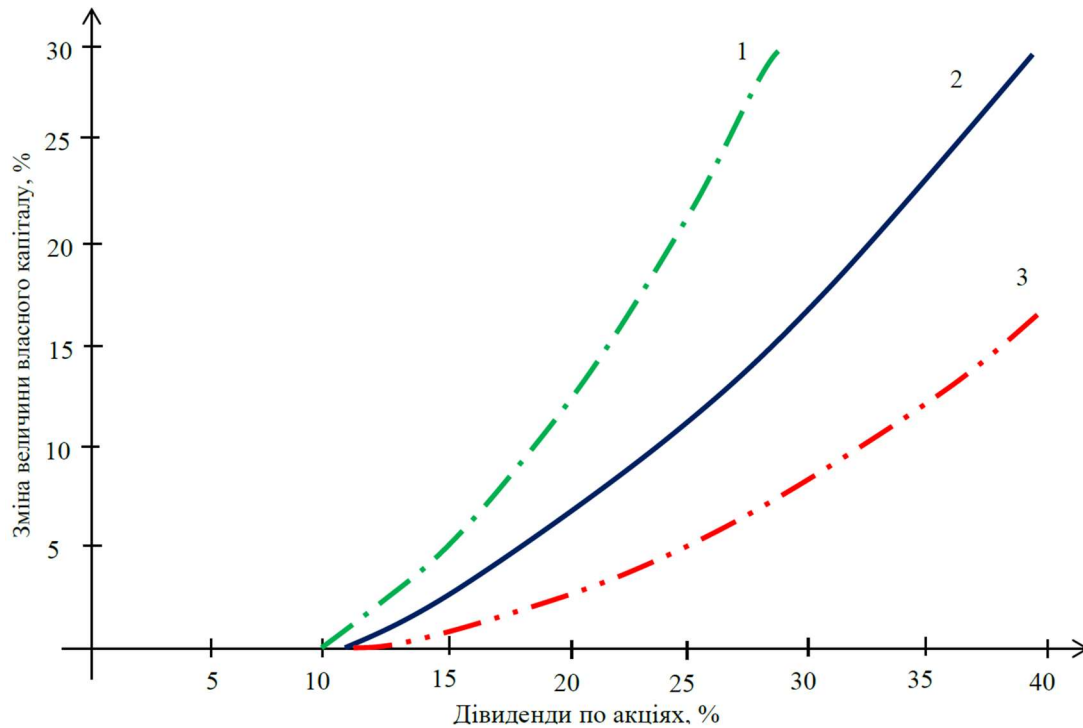


Рисунок 3 – Вплив прибутковості акціонерного капіталу на можливість зміни величини власного капіталу

Figure 3 – The impact of return on equity on the ability to change the amount of equity

Значення коефіцієнтів рівняння (7) наведені в таблиці 6.

Таблиця 6 – Значення коефіцієнтів рівняння залежності впливу прибутковості акцій на можливість зміни величини власного капіталу

Table 6 – The value of the coefficients of the equation of the dependence of the impact of stock returns on the possibility of changing the amount of equity

| Рівень ризику | $A_5$  | $B_5$  | $C_5$  |
|---------------|--------|--------|--------|
| Низький (1)   | 0,0420 | -0,053 | -3,400 |
| Середній (2)  | 0,0175 | 0,158  | -3,420 |
| Високий (3)   | 0,0146 | -0,156 | -0,047 |

Рівняння залежності зміни величини власного капіталу ( $Y_4$ ) від рівня рентабельності ( $X_9$ ) має вигляд:

$$Y_4 = A_6 \cdot X_9 + B_6, \quad (8)$$

де  $A_6$  – коефіцієнти рівняння;

$B_6$  – вільний член.

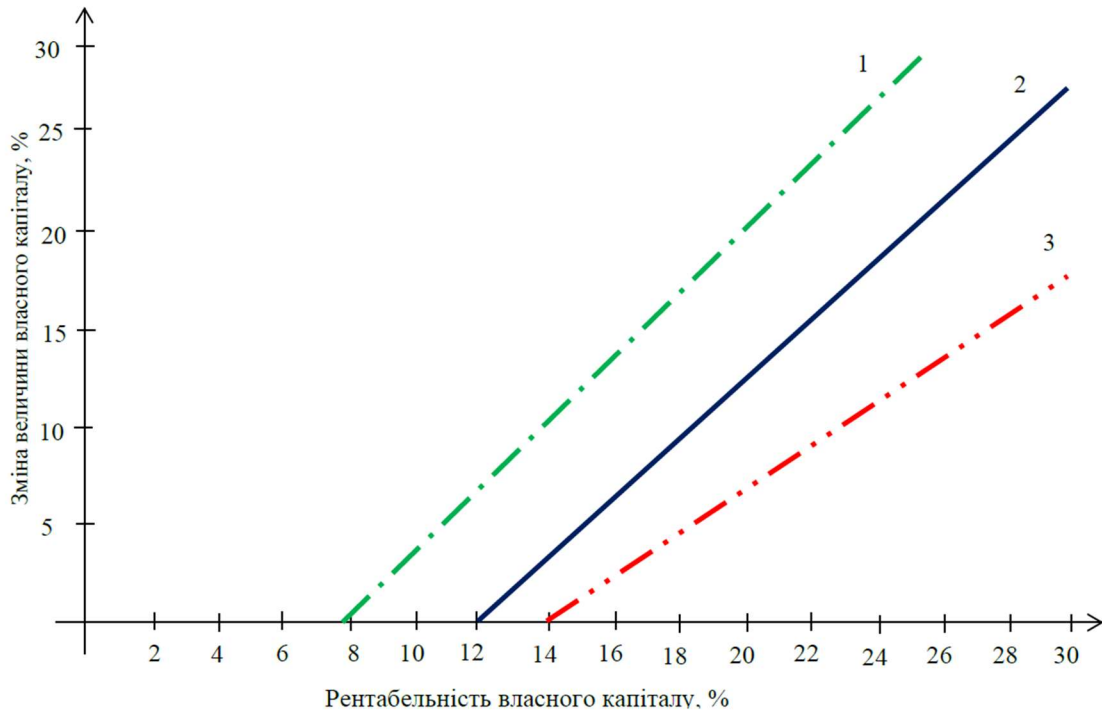


Рисунок 4 – Вплив рентабельності власного капіталу на можливість зміни величини власного капіталу

Figure 4 – The impact of return on equity on the ability to change the amount of equity

Значення коефіцієнтів рівняння наведені в таблиці 7.

Таблиця 7 – Значення коефіцієнтів рівняння залежності зміни величини власного капіталу від рівня рентабельності

Table 7 – The value of the coefficients of the equation of the dependence of the change in the amount of equity on the level of profitability

| Рівень ризику | $A_6$ | $B_6$   |
|---------------|-------|---------|
| Низький (1)   | 1,684 | -13,159 |
| Середній (2)  | 1,584 | -19,584 |
| Високий (3)   | 1,124 | -15,640 |

Узагальнюючи одержані дані, можна побудувати багатofакторні рівняння залежності можливості зміни величини власного капіталу від показників рентабельності та рівня виплати дивідендів по акціях.

Для "портфеля" з низьким рівнем ризику рівняння матиме вигляд:

$$Y_4 = 1,43X_8 + 0,228X_9 - 18,936. \quad (9)$$

При середньому рівні ризику:

$$Y_4 = 0,973X_8 + 0,0998X_9 - 14,056. \quad (10)$$

При високому рівні ризику:

$$Y_4 = 0,2398X_8 + 0,749X_9 - 14,569. \quad (11)$$



Таким чином, знаючи рівень дивідендів на акціонерний капітал і розмір рентабельності власного капіталу, а також ступінь ризику "інвестиційного портфеля", можна встановити величину збільшення власного капіталу, як потенційно можливого джерела фінансування.

Виходячи з наведених міркувань, розроблено методика формування "інвестиційного портфеля" (рис. 5).

На першому етапі формування "портфелю інвестицій" потрібно зібрати інформацію про фінансово-економічну та інвестиційну діяльність підприємства за попередні періоди.

На другому етапі виконується аналіз даних бухгалтерської звітності. Здійснюється оцінка майнового стану, ліквідності, ділової активності і показників рентабельності підприємства. Усі показники порівнюються з відповідними показниками попередніх періодів, середніми показниками по галузі і показниками, що вважаються нормальними з погляду світової практики.

Якщо значення показників задовольняють керівництво підприємства і розміри отриманого в попередні періоди прибутку задовільні, може бути прийняте рішення про формування нового "інвестиційного портфеля".

Якщо стан підприємства незадовільний, треба з'ясувати причини сформованої ситуації й усунути їх (продаж частини активів для підвищення ліквідності, підвищення рівня рентабельності за рахунок зменшення витрат, зменшення коефіцієнта фінансової залежності за рахунок зменшення частки позикових засобів, зменшення дебіторської заборгованості і термінів виплати по ній тощо).

Вибір напрямків інвестиційної діяльності пропонуємо здійснювати при послідовному використанні таких методів:

Якісний аналіз будівельними фірмами повного переліку всіх критеріїв, що треба брати до уваги при розгляді проекту.

Бальна оцінка різноманітних проектів, у тому числі в умовах невизначеності.

Економічна оцінка проектів, що включає відомі методи дисконтування грошових потоків і строку окупності вкладень.

Прийнявши рішення про формування "інвестиційного портфеля", треба визначити стратегічні напрямки інвестиційної діяльності і намітити можливі проекти для реалізації. Попередній добір проектів здійснюється за допомогою переліку оцінних показників. Відбираються проекти, спрямованість яких збігається з загальними стратегічними цілями підприємства.

Послідовно по всіх  $i$ -тих типах проектів виконується кількісна оцінка попередньо відібраних проектів за переліком критеріїв, найбільш важливих для даною підприємства. Потім визначається рангова значимість проектів за результатами бальної оцінки. Проекти з меншою ранговою значимістю відбираються для наступного їхнього аналізу. Проекти, рангова значимість яких не задовольняє інвестора, відхиляються.

На наступному етапі визначаються показники економічної ефективності відібраних проектів із використанням методів: NPV, IR, IRR, термін окупності. Складається порівняльна таблиця основних показників ефективності проектів і визначається ранг проекту в загальній системі показників. Вибираються проекти, які можна включити в "інвестиційний портфель".

На заключному етапі здійснюється аналіз ризику і прибутковості "портфеля інвестицій" в цілому. Визначається очікуваний прибуток  $\mu_p$  і стандартне відхилення прибутковості "портфеля інвестицій"  $\sigma_p$ . При незадовільному результаті, провадиться коригування "інвестиційного портфеля" перерозподілом інвестиційних засобів між проектами, що входять в "інвестиційний портфель". Вибирається остаточний варіант "портфеля інвестицій".

### Висновки

1. Адекватно відбити ситуацію, коли в процес прийняття рішень включаються неформальні чинники, дозволяють економіко-математичні моделі і методи, а також методи математичної статистики.

Вибір варіантів напрямків інвестиційної діяльності слід здійснювати на основі експертних оцінок за критеріями економічної ефективності інвестицій.

Інвестиційний потенціал будівельної організації має визначатися ліквідністю її активів, рівнем платоспроможності організації і можливістю залучення додаткових фінансових ресурсів, потрібних для реалізації прийнятого "інвестиційного портфеля".

2. Формуючи остаточний "портфель інвестицій", фірмі слід вибрати варіант, в якому забезпечується:

- найбільша прибутковість з обмеженням за рівнем ризику (не більше ніж);
- мінімальний ризик з обмеженням по прибутковості (не менше ніж).



Рисунок 5 – Укрупнена схема алгоритму формування “інвестиційного портфеля”  
 Figure 5 – Enlarged scheme of the algorithm for forming the “investment portfolio”

При визначенні рівня прибутковості і ризику всього "портфеля" треба враховувати рівень прибутковості і ризику кожного з внесених у "портфель" активів, а також ступінь диверсифікації "портфеля".

Розроблений комплекс методик з питань оцінки інвестиційного потенціалу дозволяє будівельним організаціям враховувати їхній фінансовий стан і на цій основі: коригувати напрямок діяльності, регулювати інвестиційний потенціал, одержувати максимальний прибуток, реінвестувати його в розширення потенціалу, а також дає можливість залучати додаткові кошти.

### Перелік посилань

1. Ізмайлова К.В. Імітаційне моделювання фінансових показників інвестиційної діяльності підприємства // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2016. Вип. 2. С. 73-75.
2. Яценко І.В. Оцінка фінансових інструментів: доходність і ризик // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2015. Вип. 4. С. 153-156.
3. Яценко І.В. Оптимізація джерел фінансування підприємства // Исследование и оптимизация экономических процессов. 2015. Вип. 19 ч.3. С. 46-50.
4. Бондаренко Є.В. Можливість залучення зовнішніх джерел фінансування для реалізації інвестиційних проектів // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2015. Вип. 6. С. 77-82.
5. Пархоменко В.В. Формування "портфеля інвестицій" будівельної організації // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2014. Вип. 7. С. 7-9.

### INVESTMENT POTENTIAL OF THE ROAD CONSTRUCTION ORGANIZATION

**Yatsenko Ihor V.**, Cand. Econ. Sci. (Ph.D.), Associate Professor, National Transport University, Associate Professor of Economics Department, tel. +3800442803016, Ukraine, 01010, Kyiv, M. Omelianovycha-Pavlenka Str., 1, office 313, id ORCID 0000-0002-3562-613X

**Kaskiv Volodymyr I.**, Candidate of Engineering Science (Ph.D.), Associate Professor, National Transport University, Associate Professor of Department of Transport Construction and Property Management, e-mail: vi\_kas@ukr.net, tel. +380504458544, Ukraine, 01010, Kyiv, M. Omelianovycha-Pavlenka Str., 1, office 138, id ORCID 0000-0002-8074-6798

**Chechuha Oleksand S.**, Candidate of Engineering Science (Ph.D.), Associate Professor, National Transport University, Associate Professor of Department of Transport Construction and Property Management, e-mail: chechuga77@gmail.com, tel. +380662019442, Ukraine, 01010, Kyiv, M. Omelianovycha-Pavlenka Str., 1, office 138, id ORCID 0000-0003-1643-6354

**Kurska Tetiana M.**, Candidate of Engineering Science (Ph.D.), National University of Civil Defense of Ukraine, Associate Professor of Fire Prevention in Settlements, e-mail: tkurskaya67@gmail.com, тел. +30671447005, id ORCID 0000-0001-6377-9240

**Abstract.** The article is devoted to questions of estimation of investment potential of construction organizations engaged in investment activity and formation of a rational "investment portfolio". Proposed methods of estimation of investment potential of building organizations in order to form a rational "investment portfolio"; the mechanism of ranking and selection of investment activities on the basis of probabilistic weight expert estimates of investment parameters; simulation model of the activities of economic services of building organizations in the formation of a "portfolio of investments"; an algorithm for the formation of a portfolio of investments, taking into account the degree of risk (its relation to profitability) and the possibilities of the enterprise, whose high efficiency is theoretically substantiated and confirmed practically.

**Keywords:** construction organization, sources of financing, investment potential, "portfolio of investments", risk of "investment portfolio".

### References

1. Izmailova K.V. Imitatsiine modeliuвання finansovykh pokaznykh investytsiinoi diialnosti pidpriemstva // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. 2016. Vyp. 2. S. 73-75.
2. Iatsenko I.V. Otsinka finansovykh instrumentiv: dokhodnist i ryzyk // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. 2015. Vyp. 4. S. 153-156.
3. Iatsenko I.V. Optymyzatsiia ystochnykov fynansirovaniya predpriyatia // Yssledovanye y optymyzatsiia ekonomycheskykh protsessov. 2015. Vyp. 19 ch.3. S. 46-50.
4. Bondarenko Ye.V. Mozhlyvist zaluchennia zovnishnikh dzherel finansuvannia dlia realizatsii investytsiinykh projektiv // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. 2015. Vyp. 6. S. 77-82.
5. Parkhomenko V.V. Formuvannia "portfelia investytsii" budivelnoi orhanizatsii // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn. 2014. Vyp. 7. S. 7-9.