

Дарушин О. В.

здобувач

Міжнародного університету бізнесу і права

Darushin O. V.

Degree Seeking Applicant

International University of Business and Law

## РОЗВИТОК ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ РЕГІОНУ ЯК ФАКТОР СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОСТУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ СИСТЕМИ

**Анотація.** У статті досліджується розвиток інвестиційно-будівельної сфери регіону як фактор соціально-економічного росту територіальної системи. В результаті дослідження встановлено, що просторова концентрація й географічне розташування інвестиційно-будівельних ресурсів прямо впливає на розподіл благ по території країни й регіонів, багато в чому визначає доступність основних благ для населення. Високий рівень концентрації інвестиційно-будівельних ресурсів на обмежених територіях є об'єктивно обумовленим й історично визначеним явищем в умовах України. Втім, висока територіальна концентрація інвестиційно-будівельних ресурсів вимагає координації, й основним аспектом визначення напрямків просторового розвитку ІБС є оцінка стану розміщення будівельного потенціалу й інвестиційної активності у територіальному розрізі. Представлена організаційна схема взаємодії суб'єктів інвестиційно-будівельного проекту дозволяє підвищити рівень узгодженості взаємодії всіх зацікавлених сторін за рахунок покращення кооперації учасників й координації їх дій, зменшити рівень транзакційних витрат за проектом, прискорити процеси розробки й узгодження регіональних інвестиційно-будівельних проектів.

**Ключові слова:** інвестиційно-будівельна сфера, структура будівельного комплексу, просторова концентрація, інвестиційна політика, стратегічні цілі.

**Постановка проблеми.** Чітко налагоджена й ефективно працююча інвестиційно-будівельна сфера є обов'язковою умовою модернізації господарства регіону. ІБС є найважливішою галуззю економіки, а тому її розвиток і модернізація повинні відбуватися як на державному, так і на регіональному рівні. Модернізація РІБС передбачає застосування новітніх технологій, матеріалів, широке запровадження виробничих та управлінських інновацій. Необхідне формування й реалізація дієвої регіональної політики, що дала б поштовх до розвитку інвестиційно-будівельної сфери регіонів.

РІБС реалізує результати діяльності суб'єктів економіки регіону у формі виробничих й невиробничих нагромаджень. Отже, стан РІБС є одним з важливіших індикаторів ефективності регіональної економіки в цілому. Але РІБС і сама є фактором ефективного функціонування відтворювального процесу у регіональній економіці.

**Аналіз останніх досліджень.** Обов'язковою умовою розвитку інвестиційно-будівельної сфери регіону є ефективне управління проектами. Проектом інвестиційно-будівельної сфери регіону – це комплексна, документально оформлена діяльність, що організована й керується за встановленими правилами, спрямована на виконання будівельно-монтажних робіт (будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та ін.) й введення в експлуатацію об'єктів інвестування для вирішення соціально-економічних, виробничо-господарських та організаційно-управлінських завдань регіону.

Об'єктом інвестування виступає конкретний об'єкт нерухомості, на будівництво якого спрямовані інвестиції. Тому проект РІБС створюється й реалізується в певному зовнішньому й внутрішньому середовищі, що включає економічні, соціальні, політичні, нормативно-правові та інші фактори.

ІБС є своєрідним утворенням й володіє певними особливостями, які мають значний вплив на організацію й управління інвестиційно-будівельним процесом.

**Формулювання завдання дослідження.** Метою цієї статті є дослідження розвитку інвестиційно-будівельної

сфери регіону як фактор соціально-економічного росту територіальної системи.

**Виклад основного матеріалу.** Інвестиційно-будівельні проекти, що реалізуються у містах, вимагають узгодження із цілями й соціально-економічними інтересами розвитку міст. Необхідно забезпечити оптимальне поєднання окремих інвестиційно-будівельних проектів із сукупністю всіх інвестиційних проектів, пов'язаних із життєдіяльністю міста. Ці проекти повинні відповідати інтересам розвитку міського простору та бути взаємопов'язаними з усіма елементами міської системи. Чим вище значення інвестиційно-будівельного проекту для міста, тим більш широким повинне бути коло осіб, що відповідають за прийняття рішення. Найбільш значущі інвестиційно-будівельні проекти повинні виноситися на громадське обговорення.

Загальні підходи до стратегічного регулювання наведені на рис. 1.

Для узгодження стратегічних цілей необхідна відповідна координаційна модель, яка дозволяла б регулювати зміну умов інвестиційно-будівельного процесу. Базисом цієї моделі має стати принцип врахування й узгодження стратегічних інтересів всіх зацікавлених сторін щодо реалізації конкретного інвестиційно-будівельного проекту. Предметом регулювання виступатимуть умови, які відповідно до встановлених стратегічних цілей можуть сприяти реалізації проекту або перешкоджати їй. Такий підхід дозволяє підвищити інтеграційну взаємодію зацікавлених сторін й запровадити відповідні продуктивні форми державно-приватного партнерства ц інвестиційно-будівельній діяльності

Для цілей управління розвитком РІБС необхідна систематизація учасників інвестиційно-будівельної діяльності й визначення їх ролі у організації інвестиційно-будівельного процесу. Ця необхідність визначається досить широким нормативно-правовим полем інвестиційно-будівельної діяльності з нечітко визначеними умовами й межами участі в ній різних бізнес-суб'єктів, та також склад-

ністю координації їх дій при реалізації проектів й труднощами регулювання їх діяльності з боку органів регіональної і місцевої влади, недержавних організацій, суспільства в цілому.

Склад учасників інвестиційно-будівельного проекту може варіюватися залежно від його масштабів й особливостей організації, а функції учасників проекту можуть поєднуватися, або навпаки – дробитися. Типовий перелік учасників інвестиційно-будівельної діяльності включає:

- інвесторів – юридичні та фізичні особи, які виступають у ролі кредиторів, замовників, покупців тощо;
- дослідницькі установи й проектні організації;
- підприємства-виробники й постачальники матеріальних і технічних ресурсів;

- будівельно-монтажні організації, завданням й функцією яких є перетворення інвестиційних коштів в будівельні об'єкти, на основі поєднання діяльності інвесторів, замовників, проектних організацій, постачальників всіх видів ресурсів;

- інноваційні організації, які генерують науково-технічні нововведення з метою їх впровадження в інвестиційно-будівельний процес;

- ринкові інституції, що забезпечують перетворення інвестицій в основні засоби стадіях виробництва й реалізації;

- суб'єкти транспортно-логістичної інфраструктури, які забезпечують постачання товарів й послуг до суб'єктів інвестиційно-будівельного процесу.

Результуючим критерієм вибору організаційної форми інвестиційно-будівельного проекту є його ефективність, що визначається за показниками рентабельності проекту, частки витрат на організацію й управління у структурі витрат за проектом та ін.).

У багатьох регіонах України сьогодні склалася ситуація коли загальні обсяги капітальних інвестицій зростають, податкові надходження з ІБС скорочуються. Ця ситуація зумовлена слабким контролем з боку органів влади та громадськості діяльності підрядних будівельних організацій з інших регіонів України. Великі будівельні компанії прагнуть отримати замовлення в регіонах для отримання приватних та державних інвестиційних коштів. Таким чином, в окремих регіонах формується ситуація, коли місцеві будівельні організації, маючи нижчий конкурентний потенціал, мають поступитися своїми ринковими позиціями й відігравати допоміжну роль – постачальників матеріально-технічних й трудових ресурсів. Але й це не гарантує регіональним будівельним організаціям повної та своєчасної оплати за виконані роботи. Великі будівельні компанії реалізують у регіонах масштабні проекти, які не завжди враховують інтереси населення регіону. При цьому, значних втрат зазнають не лише малі та середні, а й великі регіональні організації, а отже порушується весь інвестиційно-будівельний процес у регіонах.

Такі дії великих будівельних компаній ведуть й до втрат у сфері зайнятості, зростання соціальної напруженості в регіонах, підвищення рівня безробіття, відтоку кваліфікованих кадрів в інші регіони, втрати кваліфікаційного рівня тощо.

Основними проблемами, що негативних впливають на процес організації й управління реалізацією інвестиційно-будівельних проектів у регіонах слід віднести:

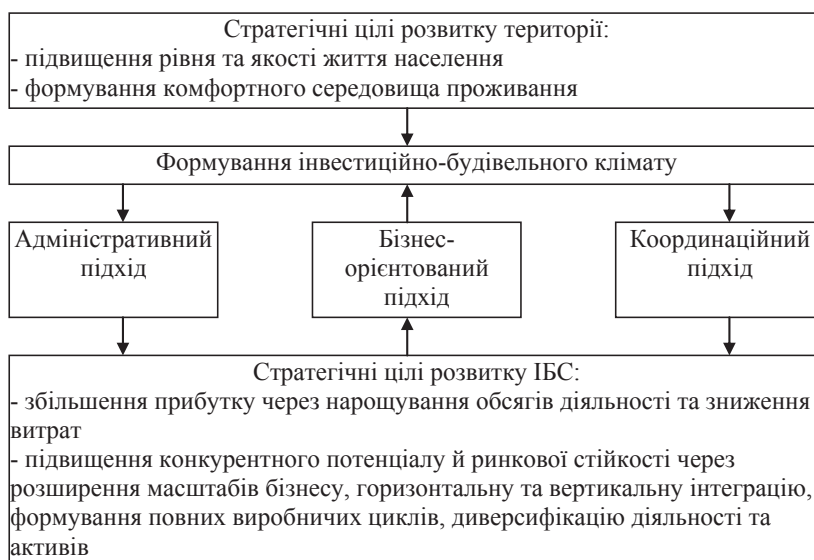


Рис. 1. Загальні підходи до стратегічного регулювання ІБС

1. Неефективне використання інвестиційно-будівельних ресурсів регіону через неефективне управління масштабними проектами, що веде до формування напруження в регіоні через недотримання соціально-економічних інтересів й недосягнення цілей діяльності РІБС.

2. Непрозорість механізмів цільового використання бюджетних коштів, виділених на реалізацію інвестиційно-будівельних проектів, що веде до зловживань у цій сфері. При розробці й реалізації проектів слід враховувати ці ризики, ретельно планувати й контролювати витрати конкретних видів ресурсів з урахуванням стану РІБС. Слід усунути політичний вплив на процеси формування й реалізації регіональних інвестиційно-будівельних проектів.

3. Незадовільний рівень координації процесу реалізації інвестиційно-будівельних проектів, що веде до недотримання календарних графіків їх реалізації. Ця проблема зумовлюється недостатністю висококваліфікованих управлінців, які спроможні забезпечити координацію всього інвестиційного циклу організацій РІБС, що беруть участь у реалізації проектів, здатні ретельно планувати й корегувати етапи реалізації проектів.

4. Неузгодженість дій постачальників й підрядників у процесі реалізації проекту, через те, що інтереси учасників проекту переважають над соціально-економічними інтересами регіону й цілями діяльності РІБС. Тому на рівні управління РІБС необхідно узгоджувати процедури вибору підрядників й постачальників, формувати механізми координації їх роботи.

5. Низький рівень використання в сфері РІБС сучасних технологій менеджменту у проектному управлінні, що спричиняє низьку координованість й роз'єднаність системи взаємовідносин між учасниками інвестиційно-будівельного проекту.

Завдання вирішення перерахованих проблем вимагають формування дієвої зваженої політики у сфері нормативно-правового забезпечення, підтримки розвитку інвестиційно-будівельної діяльності й ІБС України з урахуванням інтересів регіонів.

Для забезпечення сприятливих умов реалізації інвестиційно-будівельних проектів та функціонування РІБС в цілому необхідно:

- враховувати тенденції науково-технічного прогресу, інноваційної діяльності, можливості застосування новіт-

ніх технологій, позитивного іноземного досвіду у проєктній й будівельній діяльності;

- здійснювати моніторинг ефективності інвестиційно-будівельних програм та проєктів за чітко визначеними критеріями й показниками;

- забезпечити виконання містобудівної та іншої проєктно-планувальної документації;

- комплексно вирішувати питання зведення об'єктів житлового, соціального призначення, охорони навколишнього природного середовища;

- забезпечити контроль ефективного використання земельних, матеріальних, трудових, фінансових та інших видів ресурсів;

- встановити жорсткий контроль за дотриманням вимог надійності, експлуатаційної та екологічної безпеки будівельного виробництва;

- залучати незалежних експертів для визначення вартості проєктів, встановлення договірних ціни на будівельно-монтажні роботи, проведення конкурсних процедур, відбору виконавців проєктів;

- встановити обґрунтовані лімітовані договірні ціни для інвестиційно-будівельних проєктів, що фінансуються за рахунок бюджетних коштів.

Однією з найважливіших форм державної підтримки проєктів РІБС є формування системи контролю техніко-економічного рівня проєктних рішень, забезпечення вирішення нагальних питань регіонального розвитку: будівництво промислових, соціальних й інфраструктурних об'єктів; впровадження мало- й безвідхідних будівельно-монтажних технологій; ефективне використання всіх видів ресурсів; дотримання вимог містобудівної документації.

Для підвищення ефективності системи організації й управління інвестиційно-будівельними проєктами у РІБС доцільно запровадити нову організаційну форму – єдину регіональну інвестиційно-будівельну групу, яка зможе взяти на себе організаційно-управлінські функції на всіх стадіях розробки й реалізації проєкту (рис. 2).

Регіональна інвестиційно-будівельна група матиме змогу ефективно організувати інвестиційно-будівельний процес й забезпечити реалізацію пріоритетних проєктів регіонального розвитку. Формування регіональної інвестиційно-будівельної групи дозволить спростити процедури розробки, узгодження, затвердження й реалізації проєктів РІБС.

Для забезпечення сприятливих умов фінансування інвестицій за рахунок власних коштів підприємств й організацій РІБС, та створення сприятливого інвестиційного клімату регіону необхідно використання з боку державних органів таких інструментів фінансового регулювання:

1. Інструменти амортизаційної політики. В умовах інфляції доцільно регулярно (хоча б раз на півроку) здійснювати переоцінку балансової вартості основних засобів, що дозволить організаціям РІБС підвищити показники фінансової стабільності, збільшити обсяг джерел власних ресурсів для інвестування у інвестиційно-будівельні проєкти регіону.

2. Інструменти податкової політики. Доцільно звільнити організації РІБС від сплати податку на прибуток, та оподаткування кредитних ресурсів, що йдуть на фінансування інвестицій. Це дозволить сформувати додаткове джерело залучення внутрішніх ресурсів організацій для інвестування та знизити навантаження на місцеві бюджети. Зниження податку на прибуток можна компенсувати, переклавши його на створювані об'єкти нерухомості, поступово збільшуючи земельний податок й податок на нерухомість, зменшуючи при цьому інші види регіональних й місцевих податків. Перерозподіл бази оподаткування дозволить раціоналізувати функції податків – фіскальну й стимулюючу. Це дозволить додатково стимулювати розвиток високоприбуткових виробництв й забезпечити раціональне використання земельних ресурсів.

Запровадження пропонованих інструментів державного регулювання дозволить розширити можливості підтримки розвитку РІБС й сприятиме вирішенню завдань використання новітніх технологічних рішень, збільшення якості й експлуатаційної надійності будівельних об'єктів, дотримання техніко-економічних показників проєктів у процесі їх реалізації, використання широкого набору інвестиційно-фінансових інструментів, забезпечення екологічних норм й вимог безпеки об'єктів будівництва.

Формування механізму ефективного управління РІБС вимагає вирішення завдань реорганізації системи управління цією сферою. З точки зору реструктуризації системи управління РІБС формування механізму ефективного управління нею вимагає розвитку інвестиційно-будівельного ринку, що, у свою чергу, потребує особливих підходів до регулювання довгострокового залучення капіталу. Отже, розвиток РІБС повинен здійснюватися через механізм ефективного управління інвестиційно-будівельними проєктами.

Основою такого підходу до регулювання є система контрактно-договірних відносин, яка відображає все різноманіття виробничо-господарських і правових відносин між учасниками проєкту.

Важливішим аспектом реалізації проєкту на початкових стадіях є забезпечення його фінансування. Тому, угода

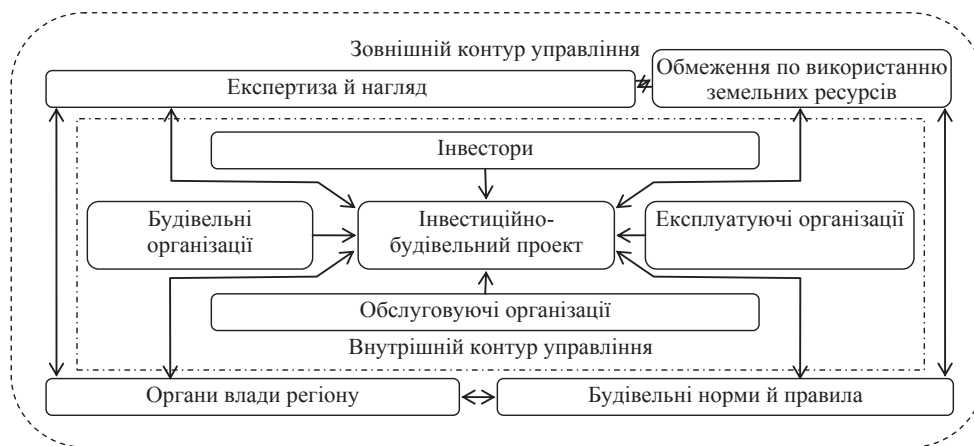


Рис. 2. Структура регіональної інвестиційно-будівельної групи



з інвестором на стартовому етапі має ключове значення. Отже, при формуванні механізму ефективного управління інвестиційно-будівельними проектами та РІБС в цілому механізму укладання договорів/контрактів має приділятися найбільша увага.

При удосконалюванні механізмів укладання договорів/контрактів що стосуються фінансування РІБС необхідно приділяти увагу розробці не тільки організаційних аспектів, але змістовних елементів різних видів договорів/контрактів, тобто аналізувати змістовні аспекти фінансування на будь-якому етапі інвестиційно-будівельного процесу.

У регіональній інвестиційно-будівельній сфері необхідне формування налагодженого механізму встановлення й документарного закріплення відносин всіх її суб'єктів. Цей механізм може бути реалізований на основі використання способу інвестиційних комплексів підрядних робіт, який має стати вихідним у системі контрактно-договірних відносин.

Однією з ключових складових механізму ефективного управління проектами РІБС є регіональне замовлення, спрямоване на комплексний соціально-економічний розвиток територій регіону, формування сприятливих умов проживання населення.

Сьогодні вже існує необхідний базис джерел фінансування будівництва об'єктів: кошти обласного бюджету; кошти місцевих бюджетів; позабюджетні кошти; кошти житлово-будівельних кооперативів.

До важливих питань механізму організації контрактно-договірних відносин у РІБС слід віднести те, що формування регіонального замовлення вимагає розробки комплексу регламентуючих документів.

Важливими аспектами формування механізму ефективного управління РІБС є розробка й реалізація заходів по удосконаленню системи фінансового забезпечення малих й середніх форм господарювання. До таких форм стимулювання малих й середніх форм підприємництва у РІБС слід віднести: фінансові інструменти – селективні субсидії, застосування систем прискореної амортизації, надання пільгових кредитів, податкові преференції; інструменти лізингу; участь держави у інвестуванні малого й середнього бізнесу; формування системи підготовки, перепідготовки й підвищення кваліфікації кадрів; використання системи соціальних замовлень потреб органів влади; консалтингове супроводження інвестиційної діяльності малих й середніх підприємств.

Фінансова підтримка малого й середнього бізнесу може бути пов'язана із завданнями розвитку ринкової, соціальної, транспортної, інженерної та інших видів інфраструктури, розвитку інноваційного потенціалу.

Значним недоліком сучасних регіональних стратегічних й програмних документів є невизначеність у механізмах їх реалізації, відсутність дієвих організаційних форм інтеграції регіональних інвестиційно-будівельних проектів у стратегії соціально-економічного розвитку регіону. Також неопрацьовані механізми коректування стратегій й цільових програм у випадку змін факторів зовнішнього й внутрішнього середовища регіону, наприклад, появи нових масштабних проектів. Алгоритм узгодження інвестиційно-будівельного проекту із стратегічними цілями соціально-економічного розвитку регіону представлений на рис. 3.

Пропонований алгоритм складається з п'яти етапів:

- ідентифікація проекту;
- комплексне дослідження проекту;
- узгодження проекту;
- коректування програмно-цільових документів;
- моніторинг і контроль реалізації проекту.

Перший етап розробки концепції інвестиційно-будівельного проекту передбачає аналіз та оцінку масштабу його впливу на соціально-економічну систему регіону.

Другий етап передбачає аналіз концепції інвестиційно-будівельного проекту, оцінку його життєздатності, здійснення його соціального й техніко-економічного обґрунтування.

Третій етап передбачає оцінку відповідності інвестиційно-будівельного проекту цілям й завданням регіональної стратегії соціально-економічного розвитку. За результатами аналізу й оцінки проектних рішень робиться висновок про відповідність концепції інвестиційно-будівельного проекту встановленим параметрам й мінімальній граничній величині його суспільної значимості для регіону, здійснюється оцінка рівня пріоритету проекту.

Четвертий етап передбачає оцінку необхідності внесення коректив у програмно-цільову документацію та можливість й доцільність включення конкретного проекту до регіональної програми фінансування. На цьому етапі формується оновлений перелік регіональних проектів, передбачених до реалізації, а також, за необхідністю, здійснюється коректування стратегічних й програмно-цільових орієнтирів.

П'ятий етап передбачає моніторинг процесу реалізації проекту, зокрема моніторинг фінансових індикаторів, при фінансуванні коштами бюджету.

Наведений алгоритм узгодження проекту із стратегічними цілями соціально-економічного розвитку регіону дозволяє покроково здійснити адаптацію регіональних інвестиційно-будівельних проектів й забезпечити державну підтримку лише тих проектів, які дійсно відповідають стратегічній спрямованості соціально-економічного розвитку регіону.

Принципова організаційна схема взаємодії основних й опосередкованих учасників при узгодженні інвестиційно-будівельного проекту із стратегічними програмами соціально-економічного розвитку регіону включає: інвесторів (девелоперів), організації-підрядників, постачальників ресурсів, наукові й проектні організації, консалтингові фірми, фінансово-кредитні установи, суспільні інститути, референтні групи, реєстраторів, органи регіональної влади, освітні установи, й координуючу ланку – уповноважений орган – Раду РІБС (рис. 4). Інвестор (девелопер) є основною ланкою, яка концентрує фінансово-інвестиційні потоки й несе відповідальність за строки й порядок реалізації проекту, обсяг й якість виконаних робіт.

Рада РІБС є посередником у процесах узгодження й експертизи проектної документації, одержання необхідних дозволів, призначення регіональних пільг й преференцій для учасників проекту, моніторингу й контролю за ходом втілення проекту. Рада РІБС надасть можливість стейкхолдерам проекту захищати свої інтереси, що веде до формування гнучкої систем моніторингу й контролю проекту й підвищення його соціальної ефективності.

**Висновки.** Для узгодження інвестиційно-будівельного проекту із стратегічними програмами соціально-економічного розвитку регіону з визначенням й розподілом фінансово-інвестиційних, організаційно-управлінських і контрольно-наглядових функцій необхідно сформувати систему взаємодії учасників проекту із органами влади. Ключовим елементом цієї системи може бути спеціалізований регіональний орган – Рада РІБС, до складу якої повинні увійти представники основних груп стейкхолдерів. Цьому органу доцільно надати повноваження щодо узгодження, експертизи й моніторингу інвестиційно-будівельних проектів, визначення видів й обсягу пільг і преференцій, які надаватимуться владою регіону.

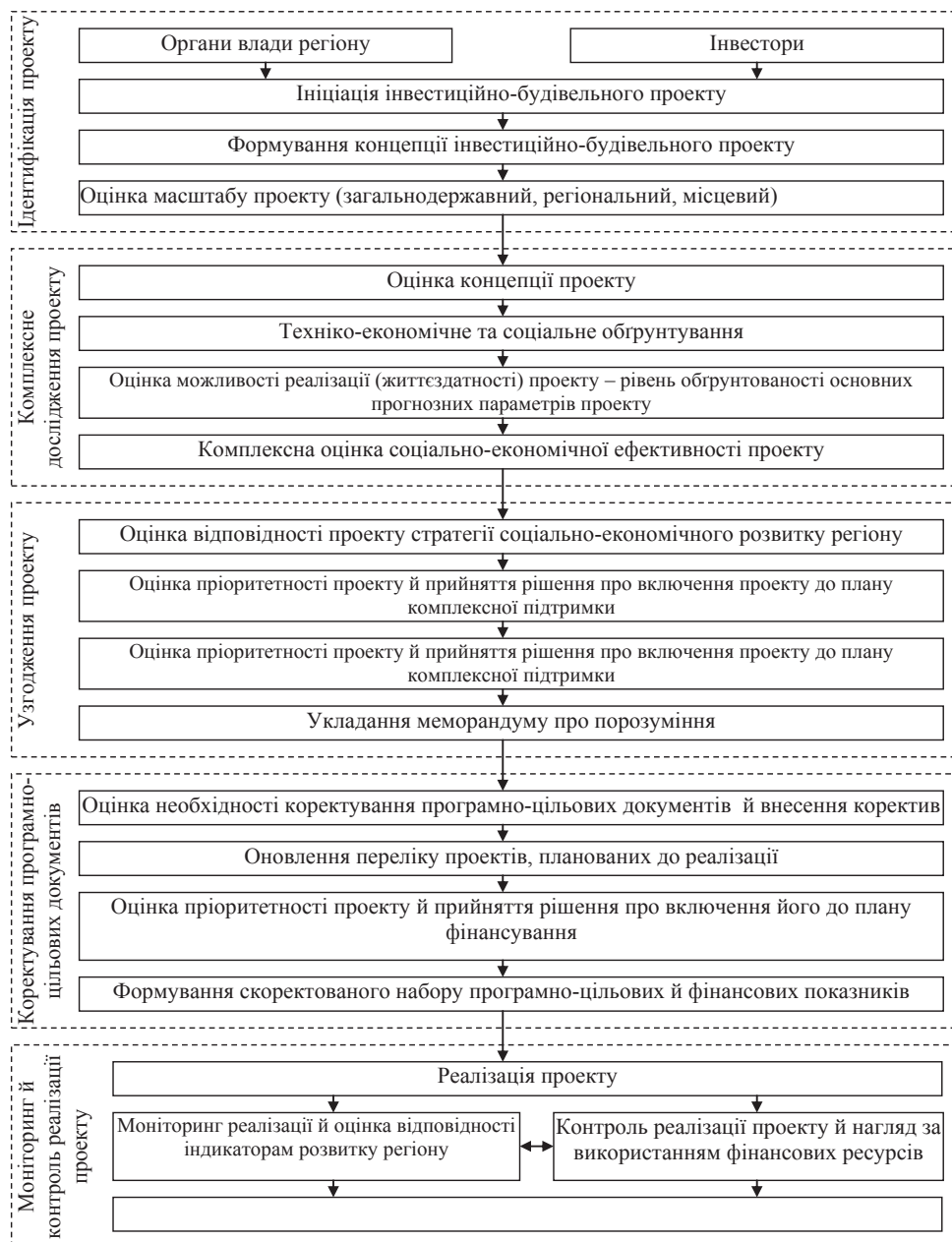


Рис. 3. Алгоритм узгодження інвестиційно-будівельного проекту із стратегічними цілями соціально-економічного розвитку регіону

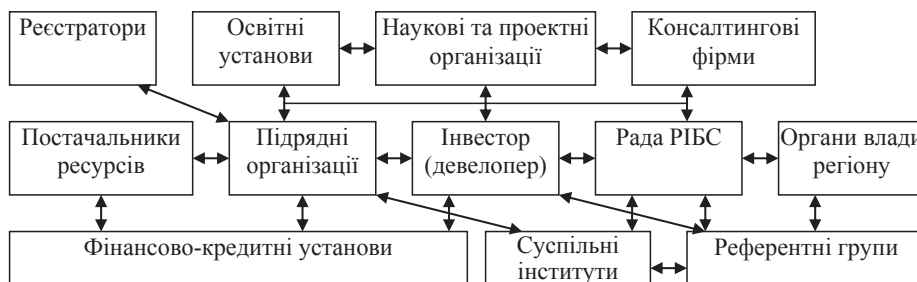


Рис. 4. Організаційна схема взаємодії суб'єктів реалізації регіонального інвестиційно-будівельного проекту

**Список використаних джерел:**

1. Дука А. П. Фінансове забезпечення науково-технічної та інноваційної діяльності / А. П. Дука // Фінанси України. – 2004. – № 11. – С. 40–46.
2. Качур Р. П. Особливості стимулювання інвестиційних процесів у вітчизняній економіці / Р. П. Качур // Формування ринкової економіки в Україні : зб. наук. праць. – Львів : Львівський національний університет імені Івана Франка, 2009. – Вип. 19 : Фінансово-економічні проблеми розвитку економіки України. – С. 270–274.
3. Рудь Н. Інноваційна стратегія перспективного розвитку регіону / Н. Рудь, Ю. Магомет // Вісник Тернопільського національного економічного університету. – 2010. – № 3. – С. 58–69.
4. Стратегія економічного і соціального розвитку України на 2014–2015 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua)
5. Шаманська О. І. Алгоритм інвестування розвитку ресурсного потенціалу підприємства / О. І. Шаманська // Актуальні проблеми економіки. – 2010. – № 6 (108). – С. 157–161.
6. Іртищева І. О. Інвестиційне забезпечення економічного розвитку аграрного виробництва / І. О. Іртищева, І. Д. Бурковський // Економіка АПК. – 2005. – № 12. – С. 71–73.

**РАЗВИТИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ РЕГИОНА  
КАК ФАКТОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ**

**Аннотация.** В статье исследуется развитие инвестиционно-строительной сферы региона как фактор социально-экономического роста территориальной системы. В результате исследования установлено, что пространственная концентрация и географическое расположение инвестиционно-строительных ресурсов прямо влияет на распределение благ по территории страны и регионов, во многом определяет доступность основных благ для населения. Высокий уровень концентрации инвестиционно-строительных ресурсов на ограниченных территориях объективно обусловленным и исторически определенным явлением в условиях Украины. Впрочем, высокая территориальная концентрация инвестиционно-строительных ресурсов требует координации, и главным критерием определения направлений пространственного развития ИБС является оценка состояния размещения строительного потенциала и инвестиционной активности в территориальном разрезе. Представлена организационная схема взаимодействия субъектов инвестиционно-строительного проекта позволяет повысить уровень согласованности взаимодействия всех заинтересованных сторон за счет улучшения кооперации участников и координации их действий, уменьшить уровень транзакционных издержек по проекту, ускорить процессы разработки и согласования региональных инвестиционно-строительных проектов.

**Ключевые слова:** инвестиционно-строительная сфера, структура строительного комплекса, пространственная концентрация, инвестиционная политика, стратегические цели.

**DEVELOPMENT OF THE INVESTMENT AND CONSTRUCTION SPHERE OF THE REGION  
AS A FACTOR OF SOCIO-ECONOMIC GROWTH OF THE TERRITORIAL SYSTEM**

**Summary.** The article investigates the development of the investment and construction sphere of the region as a factor of socio-economic growth of the territorial system. As a result of the study, it was found that the spatial concentration and geographical location of investment and construction resources directly affects the distribution of wealth across the country and regions, largely determines the availability of basic goods for the population. The high level of concentration of investment and construction resources in limited territories is objectively determined and historically determined in the conditions of Ukraine. However, the high territorial concentration of investment and construction resources requires coordination, and the main aspect of determining the directions of spatial development of the IS is the assessment of the status of the placement of construction potential and investment activity in the territorial section. The presented organizational chart of the interaction of the subjects of investment and construction project allows to increase the level of coherence of interaction of all interested parties by improving the cooperation of participants and coordinating their actions, reduce the level of transaction costs of the project, accelerate the processes of development and coordination of regional investment and construction projects.

**Key words:** investment-building sphere, structure of the building complex, spatial concentration, investment policy, strategic goals.