

**Р.Я. Зельцер,**  
канд. екон. наук, старш. наук. співроб.  
ORCID: 0000-0003-4433-6625

**Є.Р. Зельцер,**  
канд. екон. наук, доцент, докторант  
ORCID: 0000-0002-9192-3606

*Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*

## **ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПРОЦЕС І ШЛЯХИ СКОРОЧЕННЯ ТРИВАЛОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНИХ БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЕКТІВ**

*Актуальним завданням держави є активізація інвестиційної діяльності та значне нарощування обсягів інвестицій. Загальні правові, економічні та соціальні умови інвестиційної діяльності на території України визначає закон України “Про інвестиційну діяльність”, який спрямований на забезпечення рівного захисту прав, інтересів і майна суб’єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування економіки України, розвиток міжнародного економічного співробітництва та інтеграції.*

*Під інвестиційним процесом розуміється постійне і на зростаючій основі вкладення капіталу у матеріальне виробництво з метою успішного соціально-економічного розвитку України. Для будівництва інвестиційний процес означає створення конкретних об’єктів (або їх комплексів) виробничого і невиробничого призначення в інтересах конкретних інвесторів (інвестора). Інвестиційний процес складається з реалізації окремих інвестиційних будівельних проектів (ІБП). Кожен ІБП характеризується тривалістю життєвого (або інвестиційного) циклу, що вимірюється проміжком календарного часу від дати прийняття рішення на інвестування до моменту досягнення мети проекту. Виділяють три стадії цього циклу: обґрунтування задумки та планування вкладення коштів, освоєння коштів, відшкодування вкладених коштів або досягнення мети проекту.*

*У статті розглянуто головні, вузлові процедури кожної стадії, які підкреслюють значущість рішення питання фінансування, оскільки повний набір процедур залежить від масштабів проекту. Скорочення тривалості інвестиційного циклу будівельного проекту залежить від інтенсифікації кожної з його стадій. Наведено основні фактори, що впливають на скорочення тривалості кожної стадії інвестиційного циклу будівельного проекту.*

*Результати проведеного дослідження доцільно врахувати при подальшому вдосконаленні законодавчих актів України для активізації інвестиційної діяльності та значного нарощування обсягів інвестицій в Україні.*

**Ключові слова:** *інвестиції, інвестиційний процес, капітальні вкладення, інвестиційна діяльність, фінансові джерела реальних інвестицій, інвестиційний будівельний проект.*

**Постановка проблеми.** Актуальним завданням держави є активізація інвестиційної діяльності та значне нарощування обсягів інвестицій.

Загальні правові, економічні та соціальні умови інвестиційної діяльності на території України визначає закон України “Про інвестиційну діяльність” [1]. Він

спрямований на забезпечення рівного захисту прав, інтересів і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування економіки України, розвиток міжнародного економічного співробітництва та інтеграції.

З метою створення ефективного механізму залучення інвестиційних ресурсів населення і юридичних осіб у будівництво житлової нерухомості 01.01.2004 р. набув чинності закон України [2]. З 15.12.2005 р. на законодавчому рівні встановлено, що інвестування та фінансування будівництва житлової нерухомості може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, а також через випуск безпроцентних (цільових) облигацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості. Активи інституту спільного інвестування — сформована за рахунок коштів спільного інвестування сукупність майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них, корпоративних прав, майнових прав і вимог та інших активів, передбачених законами та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) [3]. У березні 2013 року Кабінет Міністрів України затвердив типовий договір про участь у фонді фінансування будівництва. Схема інвестування в будівництво житла через купівлю цільових облигацій регулюється законами України [1, 4-6], рішенням НКЦПФР [7].

Вдосконалення законодавчих актів України продовжується і сьогодні. З метою підвищення впливу законодавчих змін на активізацію інвестиційної діяльності та значне нарощування обсягів інвестицій, необхідно вивчити інвестиційний процес у будівництві, розглянути головні процедури кожної стадії життєвого циклу інвестиційного будівельного проекту та виділити основні фактори, що впливають на скорочення тривалості кожної стадії інвестиційного циклу будівельного проекту.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Термін “інвестиції” в перекладі з латинської мови означає “одягати”, “вкладати”. У широкому трактуванні інвестиції – це всі різновиди майнових і інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) та/або досягається соціальний та екологічний ефект. Такими цінностями є:

- грошові кошти;
- їхні еквіваленти: цільові внески, оборотні кошти, паї і частки у статутних фондах підприємств, цінні папери (крім векселів), кредити, позики, застави;
- земля;
- будівлі, споруди, машини та обладнання, вимірювальні та випробувальні прилади, оздоблення та інструмент, будь - яке інше майно, що володіє ліквідністю;
- майнові права інтелектуальної власності;
- майнові (речові) права, що оцінюються, як правило, грошовим еквівалентом: секрети виробництва, ліцензії на передачу прав промислової власності, патенти на винаходи, товарні знаки і фірмові найменування, сертифікати на продукцію і технологію виробництва;
- права землекористування та інші цінності.

Інвестиції, що спрямовуються на створення (придбання), реконструкцію, технічне переоснащення основних засобів, очікуваний строк корисної експлуатації яких перевищує один рік, здійснюються у формі капітальних вкладень.

Інвестиції в об'єкти підприємницької діяльності здійснюються у різних формах. Їх можна класифікувати за різними істотними ознаками, наприклад, за характером участі і періодом інвестування, за формами власності інвестиційних ресурсів. У комерційній практиці прийнято класифікувати типи інвестицій (рис. 1).



Рис. 1. Класифікація інвестицій

З метою обліку, аналізу та планування інвестиції класифікуються в різних формах за різними ознаками [8-10]:

За об'єктами вкладень виділяються реальні та фінансові інвестиції.

Реальні інвестиції – це вкладання коштів у реальні активи – як матеріальні, так і нематеріальні (іноді вкладання коштів у нематеріальні активи, пов'язані з науково-технічним прогресом, характеризуються як інноваційні інвестиції).

Під фінансовими інвестиціями розуміють вкладення коштів у різні фінансові інструменти: фондові (інвестиційні) цінні папери, спеціальні (цільові) банківські вклади, депозити.

За характером участі в інвестуванні виділяються прямі і непрямі інвестиції. Прямі інвестиції – це безпосереднє вкладання інвестором коштів в об'єкти інвестування, вкладання коштів у цінні інвестиційні папери.

Під непрямыми інвестиціями розуміється інвестування, що опосередковано іншими особами (інвестиційними або фінансовими посередниками).

За періодом інвестування розрізняють короткострокові та довгострокові інвестиції. Короткострокові інвестиції – це вкладення капіталу на період не більше одного року (наприклад, короткострокові депозитні внески, купівля короткострокових ощадних сертифікатів тощо).

Під довгостроковими інвестиціями розуміють вкладання капіталу на період понад одного року.

У практиці великих інвестиційних компаній довгострокові інвестиції деталізуються таким чином:

а) до 2 років; б) від 2 до 3 років; в) від 3 до 5 років; г) понад 5 років.

За формами власності інвесторів розрізняють інвестиції приватні (акціонерні), державні, іноземні та спільні.

За регіональною ознакою виділяють інвестиції всередині країни та за кордоном.

Під внутрішніми інвестиціями розуміють вкладання коштів у об'єкти інвестування, що розміщені в межах даної країни.

Під інвестиціями за кордоном (іноземні інвестиції) розуміють вкладання коштів у об'єкти інвестування, що розміщені за межами даної країни.

У вітчизняній практиці реальні інвестиції, що спрямовують на відтворення основних фондів, мають назву капітальних вкладень. Це довгострокові вкладання капіталу в основні фонди та обігові кошти всіх галузей і сфер економіки, включаючи сферу національної безпеки за усіма її напрямками (військової, виробничої, екологічної, медичної тощо). При оцінці ефективності реальні інвестиції є капіталотворчими (стартовими, вихідними).

Реальні інвестиції в будівельну сферу забезпечують відтворення основних фондів галузей економіки і силових міністерств шляхом нового будівництва, розширення, реконструкції або технічного переозброєння об'єктів (їх комплексів) виробничого і невиробничого призначення.

#### **Мета статті.**

Робота присвячена вивченню інвестиційного процесу у будівництві, розгляду головних процедур кожної стадії життєвого циклу інвестиційного будівельного проекту та виділенню основних факторів, що впливають на скорочення тривалості кожної стадії інвестиційного циклу будівельного проекту, з метою подальшого вдосконалення законодавчих актів України для активізації інвестиційної діяльності та значного нарощування обсягів інвестицій в Україні.

#### **Вклад основного матеріалу дослідження.**

Капітальні вкладення складають головну частину реальних інвестицій. За технологічною структурою вони складаються з трьох груп витрат: вартості капітальних робіт, вартості капітальних придбань і вартості інших капітальних робіт і витрат. Капітальні роботи поділяються на будівельні і монтажні. Технологічна структура капітальних вкладень наведена на рис. 2.

Перелік будівельних робіт наведено у Державних будівельних нормах і правилах (ДБН). Це, зокрема, роботи зі зведення, розширення, реконструкції і технічного переобладнання постійних і тимчасових (титульних) будівель і споруд та пов'язаних з ними робіт з монтажу залізобетонних, металевих, дерев'яних та інших будівельних конструкцій, а також роботи зі спорудження зовнішніх і внутрішніх мереж водопостачання, водовідведення, теплофікації, газифікації та енергопостачання.

До робіт з монтажу обладнання відносяться: складання і встановлення всіх видів обладнання; ізоляція та фарбування встановленого обладнання і трубопроводів; обладнання майданчиків для обслуговування, драбин та інших пристроїв, що конструктивно пов'язані або постачаються у комплекті з обладнанням тощо.



Рис. 2. Технологічна структура капітальних вкладень

Витрати на капітальні роботи є пасивною частиною капітальних вкладень. Вони обумовлюють трудомісткість, матеріалоемність, енергоємність та тривалість зведення будівель і споруд. Саме тому є необхідним впровадження досягнень науково-технічного прогресу, що дозволить значно зменшити потребу в інвестиціях та прискорити їх віддачу.

До капітальних придбань відносять вартість всіх різновидів обладнання, як того, що монтують, так і того, що не монтують – інструмента та інвентарю, що необхідні для нормальної експлуатації будівель і споруд. Витрати на капітальні придбання складають активну частину інвестицій, яка визначає потужність і продуктивність основних фондів виробничого призначення.

Інші капітальні роботи і витрати залежать від призначення підприємства, що будується, або об'єкта будівництва і значною мірою – від умов будівництва та ринкової кон'юнктури. Це витрати на проектно-вишукувальні роботи, авторський і технічний нагляд, витрати на розроблення тендерної документації, пільги за рішеннями Уряду і договірними зобов'язаннями сторін, витрати з переселення, податкові відрахування у дорожні та екологічні фонди тощо.

Сукупність практичних дій держави, регіонів, юридичних осіб і громадян щодо реалізації інвестицій складають інвестиційну діяльність. Її здійснюють інвестори, які приймають рішення про вкладення капіталу.

Економічними джерелами реальних інвестицій є фонди накопичення. Конкретні фінансові джерела інвестицій поділяються на власні та запозичені, які можна об'єднати у чотири групи (рис. 3).



Рис. 3. Склад фінансових джерел реальних інвестицій у будівельну продукцію

Першу групу складають власні фінансові кошти інвестора: фонд накопичення для юридичної особи і накопичення для фізичної особи. До них прирівнюють інші види активів – основні фонди, земельні ділянки та інше майно, що є ліквідним. Залучені кошти від продажу акцій і різних внесків (благочинних фондів, промислово-фінансових груп, організацій вищого рівня), які надаються на безоплатній основі, збільшують власний капітал для інвестування.

Друга група охоплює прямі асигнування з державного, регіональних та місцевих бюджетів, фондів підтримки підприємництва, що надаються інвестору у безоплатному порядку.

Третя група охоплює іноземні інвестиції у формі фінансової участі в уставному капіталі спільних підприємств. Можливі також (у грошовій формі) прямі інвестиції міжнародних організацій та фінансових інституцій, юридичних і приватних осіб (на безоплатній основі).

До четвертої групи віднесені різні форми позичкових грошових коштів за умов повернення і сплати відсотків за користування цими коштами. Це кредити держави і банків, облігаційні позики, кредити інвестиційних фондів і страхових компаній, а також іноземних інвесторів.

Перші три групи фінансових джерел утворюють власний капітал інвестора, а четверта група – його позичковий капітал.

Під інвестиційним процесом розуміється постійне і на зростаючій основі вкладення капіталу у матеріальне виробництво з метою успішного соціально-економічного розвитку України.

Для будівництва інвестиційний процес означає створення конкретних об'єктів

(або їх комплексів) виробничого і невиробничого призначення в інтересах конкретних інвесторів (інвестора). Інвестиційний процес складається з реалізації окремих інвестиційних будівельних проектів.

У термін “інвестиційний будівельний проект” (ІБП) вкладають різне розуміння. Для інвестора – це, насамперед, фізичний об’єкт; для проектувальника – проектно-кошторисна документація; для професійного керівника – сукупність процедур, дій, робіт, що є необхідними для управління капіталом; для будівельників – виробнича документація для створення фізичного об’єкта на основі проектно-кошторисної документації.

Під ІБП розуміють систему організаційно-правових і розрахунково-фінансових документів, що відображає дії інвестора та інших учасників інвестиційного процесу зі створення фізичного об’єкта.

У зв’язку з дефіцитом реальних інвестицій доцільно навести ще одне визначення: ББП (будівельний бізнес-план) – це інструмент, що забезпечує інвесторів та інших зацікавлених осіб інформацією, яка є необхідною для прийняття рішення про інвестування і способах фінансування [11].

Кожний ІБП характеризується тривалістю життєвого (або інвестиційного) циклу, що вимірюється проміжком календарного часу від дати прийняття рішення на інвестування до моменту досягнення мети проекту.

Виділяють три стадії цього циклу: обґрунтування задумки та планування вкладених коштів; освоєння коштів; відшкодування вкладених коштів або досягнення мети проекту (рис. 4).



Рис. 4. Схема розвитку інвестиційного будівельного проекту

Розглянемо головні, вузлові процедури кожної стадії, які підкреслюють значущість рішення питання фінансування, оскільки повний набір процедур залежить від масштабів проекту і детально описаний у спеціальній літературі.

1-а стадія – обґрунтування задумки та планування вкладення коштів. Головна процедура цієї стадії – вивчення інвестиційних можливостей реалізації проекту. З цією метою проводять маркетингові дослідження інвестиційного ринку, виконується бюджетне оцінювання ефективності проекту, що передбачається для реалізації. Якщо інвестор має достатній власний капітал, то рішення питання спрощується. Ця стадія є найбільш відповідальною, оскільки без професійного вирішення питань фінансування не відбудеться і весь ІБП.

2-а стадія – освоєння коштів. На цій стадії основні діючі юридичні особи – генеральний підрядник та субпідрядні організації, що безпосередньо зайняті виконанням будівельних і монтажних робіт та налагодженням обладнання.

Припинення фінансування за умов договірних зобов'язань призводить до негативного результату – призупиненню будівництва. Процедура передавання завершеного будівництвом об'єкта на баланс інвестора або підприємству, що експлуатує, також пов'язана із значними витратами фінансових ресурсів.

3-я стадія – відшкодування вкладених коштів або досягнення поставленої мети. Досягається за рахунок чистих доходів від реалізації продукції, що випускається, або послуг, що надаються. На цій стадії фінансові питання продовжують грати головну роль. Якщо продукція або послуги не знайдуть попит, то не буде забезпечена окупність вкладених коштів. Для некомерційних проектів відшкодування вкладених коштів не є обов'язковим. Мета вважається досягнутою після введення об'єкта в дію і передачі його на баланс для постійної експлуатації.

Скорочення тривалості інвестиційного циклу будівельного проекту залежить від інтенсифікації кожної з його стадій. Наведемо основні фактори, що впливають на скорочення.

На стадії обґрунтування задумки і планування вкладених коштів:

- проведення активної маркетингової політики з метою вивчення ринка інвестицій;
- залучення до практики всіх учасників інвестиційного процесу, і, в першу чергу інвесторів, впровадження методики бізнес-планування на основі комп'ютерної технології;
- спрямування реальних інвестицій, насамперед, тих, які пов'язані з впровадженням досягнень науково-технічного прогресу. Відтворення основних фондів шляхом реконструкції і технічного переозброєння діючого виробництва і об'єктів невикоробничого призначення слід вважати пріоритетним;
- проведення конкурсів (торгів) на виконавців проектно-вишукувальних і підрядних будівельних і монтажних робіт;
- використання в проектах технічних та інших рішень, що забезпечують зниження матеріалоємності, енергоємності і трудомісткості об'єктів, що створюються;
- концентрація державних реальних інвестицій на меншій кількості об'єктів, що планують до будівництва;
- перехід на систему багатосторонніх контрактів з основними учасниками інвестиційного процесу;



- впровадження в практику професійного управління інвестиційними проектами на основі комп'ютерної технології.

На стадії освоєння коштів:

- дотримання термінів виконання державних замовлень і контрактних зобов'язань;
- розвиток господарського розрахунку шляхом збереження і розвитку вітчизняної практики орендного, колективного і бригадного підряду;
- впровадження контрактної форми комплектування кадрами підрядних організацій;
- істотне поліпшення організації праці і виробництва на основі графіків ІБП і проектів виконання робіт;
- впровадження нової техніки в практику підрядних будівельних підприємств і експлуатаційних організацій;
- навчання всіх працівників будівельних і монтажних організацій методам роботи в ринкових умовах;
- проведення заходів, що дозволяють прискорити передавання на баланс інвесторів або організацій, що експлуатують, об'єктів із завершеним будівництвом;
- стимулювання праці робітників за принципом “за добру працю – гідну оплату”.

На стадії відшкодування вкладених коштів – скорочення тривалості інвестиційного циклу визначають чинники управління діючим підприємством. Тут необхідно забезпечити рівень рентабельності (дохідності) не нижче рівня, що є бажаним для інвестора або підприємства.

### **Висновки.**

Виділені за результатами вивчення інвестиційного процесу у будівництві три стадії життєвого циклу ІБП, розглянуті головні, вузлові процедури кожної стадії, які підкреслюють значущість рішення питання фінансування, а також наведені основні фактори, що впливають на скорочення тривалості кожної стадії інвестиційного циклу будівельного проекту, доцільно врахувати при подальшому вдосконаленні законодавчих актів України для активізації інвестиційної діяльності та значного нарощування обсягів інвестицій в Україні.

Подальші дослідження цієї проблематики доцільно зосередити на формулюванні конкретних пропозицій до законодавчих актів України, вдосконалення яких необхідно для скорочення тривалості інвестиційних будівельних проектів.

Також для оптимізації проектування і будівництва необхідне широке використання сучасних BIM-технологій (Building Information Modeling).

### ***Список літератури:***

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560 –XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978- IV.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).

3. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 05.07.2012 р. № 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).

4. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).

5. Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків: Закон України від 30.10.2006 р. № 448/96 ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/448/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).

6. Про запобігання впливу світової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 р. № 800-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> (дата звернення 12.06.2023р.).

7. Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств та їх обігу. Затверджено рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 21.06.2018 р. № 425. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0843-18#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).

8. Данілов О.Д., Івашина Г.М., Чумаченко О.Г. Інвестування: навчальний посібник. К.: Видавничий дім «Комп'ютерпрес», 2001. 364с.

9. Пересада А.А. Управління інвестиційним процесом. К.: Лібра 2002. 472 с.

10. Лівінський О.М., Єсипенко А.Д., Зельцер Є.Р., Беленкова О.Ю. Економіка будівництва: навч. посібник. К.: УАН, «МП Леся», 2019. 226 с.

11. Методичні рекомендації з розроблення бізнес – плану підприємств. Затверджено наказом Міністерства економіки України від 06.09.2006 р. № 290. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0290665-06#Text> (дата звернення 12.05.2023р.).

### ***References:***

1. About investment activity: Law of Ukraine dated September 18, 1991 No. 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (accessed May 12, 2023).

2. On financial and credit mechanisms and property management during housing construction and real estate transactions: Law of Ukraine dated June 19, 2003 No. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (accessed May 12, 2023).

3. On joint investment institutions: Law of Ukraine dated July 7, 2012 No. 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (accessed May 12, 2023).

4. On capital markets and organized commodity markets: Law of Ukraine dated February 23, 2006 № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text> (accessed May 12, 2023).

5. On state regulation of capital markets and organized commodity markets: Law of Ukraine dated October 30, 2006 № 448/96 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/448/96-%D0%B2%D1%80#Text> (accessed May 12, 2023).

6. On preventing the influence of the global crisis on the development of the construction industry and housing construction: Law of Ukraine dated December 25, 2008 № 800-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text> (accessed May 12, 2023).
7. Regulations on the procedure for issuing corporate bonds and their circulation. Approved by the decision of the National Securities and Stock Market Commission dated June 21, 2018 № 425. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0843-18#Text> (accessed May 12, 2023).
8. Danilov, O.D., Ivashina, H.M., Chumachenko, O.G. (2001). Investing. K.: Computer Press Publishing House. 364p.
9. Peresada, A.A. (2002). Management of the investment process. K.: Libra. 472 p.
10. Livinsky, O.M., Yesypenko, A.D., Zeltser, Y.R., Bielienskova, O.Yu. (2019). Construction economics. K.: UAS, "MP Lesya". 226 p.
11. Methodical recommendations for the development of a business plan of enterprises. Approved by Order No. 290 of the Ministry of Economy of Ukraine dated September 6, 2006. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0290665-06#Text> (accessed May 12, 2023).

**R. Zeltser, Y. Zeltser**

***Investment process and the ways to reduce the duration of investment construction projects***

*The urgent task of the state is to intensify investment activities and significantly increase the volume of investments.*

*The general legal, economic and social conditions of investment activity on the territory of Ukraine are defined by the Law of Ukraine "On Investment Activity", which is aimed at ensuring equal protection of the rights, interests and property of subjects of investment activity regardless of the forms of ownership, as well as at effective investment of the economy of Ukraine. development of international economic cooperation and integration.*

*The investment process means constant and growing investment of capital in material production for the purpose of successful social and economic development of Ukraine. For construction, the investment process means the creation of specific objects (or their complexes) for production and non-production purposes in the interests of specific investors (investor). The investment process consists of the implementation of separate investment construction projects (ICP). Each ICP is characterized by the duration of the life (or investment) cycle, which is measured by the interval of calendar time from the date of making the investment decision to the moment when the project goal is achieved. There are three stages of this cycle: justification of the idea and planning of investment, development of funds, reimbursement of invested funds or achievement of the project goal.*

*The article examines the main, key procedures of each stage, which emphasize the importance of solving the financing issue, since the full set of procedures depends on the scope of the project. Reducing the duration of the investment cycle of a construction project depends on the intensification of each of its stages. The main factors affecting the reduction of the duration of each stage of the investment cycle of the construction project are given.*

*The results of the conducted research should be taken into account in the further improvement of the legislative acts of Ukraine in order to activate investment activities and significantly increase the volume of investments in Ukraine.*

**Keywords:** *investments, investment process, capital investments, investment activity, financial sources of real investments, investment construction project.*

**Посилання на статтю:**

**АРА:** Zeltser, R., & Zeltser, Y. (2023). Investment process and the ways to reduce the duration of investment construction projects. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 51, 271-282.

**ДСТУ:** Зельцер Р.Я., Зельцер Є.Р. Інвестиційний процес і шляхи скорочення тривалості інвестиційних будівельних проєктів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2023. №51. С. 271-282.