

ЭКОНОМИКА, ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯМИ, ОТРАСЛЯМИ, КОМПЛЕКСАМИ ECONOMY, ORGANIZATION AND MANAGEMENT OF ENTERPRISES, BRANCHES, COMPLEXES

Концепция управления инвестициями комплексной жилой застройки

The concept of managing investments of complex residential development

УДК 338.5

Е. А. Малькевич, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (Санкт-Петербург, Россия)

А. О. Березин, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (Санкт-Петербург, Россия)

E. A. Malkevich, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (St. Petersburg, Russia)

A. O. Berezin, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (St. Petersburg, Russia)

В статье рассмотрен вопрос повышения эффективности управления инвестиционно-строительными проектами комплексной жилой застройки. Авторами предлагается концепция управления инвестициями проектов комплексной жилой застройки, основанная на формировании и реализации механизмов контроля расходов на всех стадиях реализации проекта, позволяющая обеспечить запланированный результат. На базе предложенной концепции разработан механизм управления инвестициями в комплексную жилую застройку.

Ключевые слова: концепция, инвестиции, процессный подход, механизм управления инвестициями проекта, комплексная жилая застройка.

In the article the question of increase of efficiency of management of investment-construction projects integrated residential development. The authors propose the concept of investment management of complex residential development projects, based on the formation and implementation of cost control mechanisms at all stages of the project, allowing to ensure the planned

result. On the basis of the developed concept of investment management in complex residential development, a mechanism for investment management KZHZ.

Keywords: investment, process approach, project investment management mechanism, integrated residential development.

Введение

Авторы статьи рассматривают подходы по формированию концепции механизма управления инвестициями проекта с точки зрения функциональных подсистем интегрированной строительной организации (в свою очередь функционал организации отражает содержание бизнес-процессов, происходящих в подразделениях организации). Поэтому авторы считают целесообразным применять при построении такого механизма процессный подход¹ [9, 10], где под интегрированной строительной организацией (строительный холдинг) пони-

© Малькевич Е. А., Березин А. О., 2018

¹ Процессный подход базируется на построении системы процессов, управления ими, осуществления деятельности по улучшению процессов.

мается строительная организация, управленческие воздействия в которой осуществляются из единого центра по жестким вертикальным административным связям прямого подчинения на принципах замкнутого строительного цикла, включающего в себя разработку новых проектно-конструктивных решений зданий и сооружений, производство строительных материалов, конструкций и изделий, проектирование объектов, производство строительно-монтажных работ по своим технологиям и сдачу готовых объектов в эксплуатацию [9, 11].

Сущность концепции управления инвестициями в комплексной жилой застройке

Предложенная авторами концепция связана с усилением эффективности принятия управленческих решений руководством в интегрированной строительной организации, в которой результатом успешной реализации является максимальная отдача от вложенных инвестиций (рис. 1).

В рамках предложенной концепции руководство строительного холдинга при применении принципов управления инвестициями в ходе реализации проектов комплексной жилой

застройки ставит задачу проектной группе по размеру получаемой прибыли и обоснованию запланированной стоимости проекта в целом.

Предлагаемая процедура реализации концепции выполняется с учетом конъюнктуры рынка проекта комплексной жилой застройки. Проектная группа по управлению инвестиционными затратами, применяя различные методы и подходы оценки затрат, обеспечивает такую себестоимость проекта, которая при рыночной цене проекта позволит получить желаемый размер прибыли.

Основная цель управления проектами строительства комплексной жилой застройки для обеспечения их запланированной инвестором стоимости — это получение оптимальной стоимости проекта, при которой достигается его максимальная рентабельность [5]. Основным показателем, определяющим результаты работы строительной организации по реализации проекта строительства комплексной жилой застройки, является прибыль, а величина прибыли сопряжена с размером затрат на проект.

Для формирования и реализации проекта авторами предложен подход определения стоимости проектов строительства комплексной жилой застройки и стоимости с учетом конъюнктуры рынка, а также вероятностных оце-

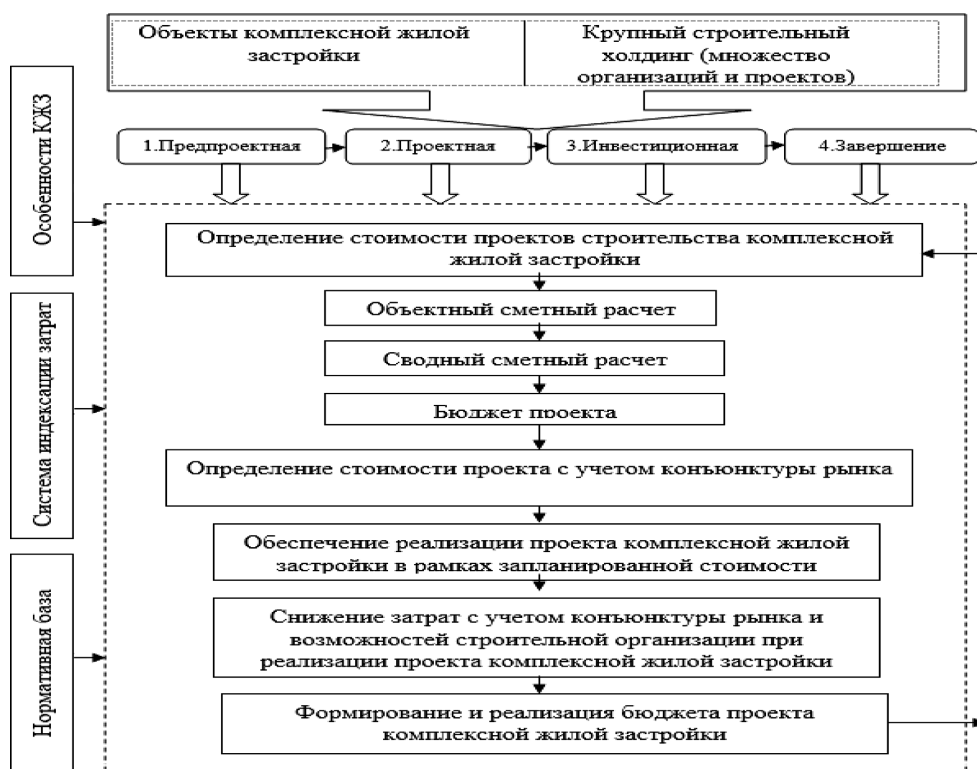


Рис. 1. Концепция управления инвестициями в комплексную жилую застройку на различных стадиях инвестиционно-строительного проекта

нок реализации бюджета инвестиционно-строительного проекта [9].

Предлагаемый подход по определению стоимости проектов включает в себя определение укрупненных технико-экономических показателей проекта, формирование укрупненных расчетов стоимости и составление сводного сметного расчета. По результатам формирования сводной сметы проектная группа составляет план финансирования проекта, включающий в себя процессно-ориентированный подход, распределенный во времени, необходимый для обеспечения и гарантии того, что проект будет выполнен, и являющийся основой для утверждения бюджета проекта.

Следует отметить, что в процессе определения стоимости проектов строительства комплексной жилой застройки уделяется внимание точности определения затрат, а в процессе определения стоимости проектов с учетом конъюнктуры рынка — достоверности, и рассматриваются возможности по снижению затрат интегрированной строительной организации, что является основой для их оптимизации и повышения эффективности реализации проекта.

Эффективность концепции управления инвестициями в комплексную жилую застройку будет зависеть от проработки вопросов контроля

затрат на каждой стадии его жизненного цикла.

Подход к формированию механизма управления инвестициями комплексной жилой застройки

При разработке механизма управления инвестициями комплексной жилой застройки отдельной задачей является управление инвестициями таких проектов (рис. 2).

Подходы и методы определения инвестиционных затрат должны индивидуально учитывать проект и особенности его реализации. Правильный выбор подхода и метода определения затрат даст возможность инвестору оптимизировать себестоимость строительства. Для конкретного случая руководители строительных организаций могут выбрать наиболее приемлемый метод определения затрат, что позволит оптимизировать затраты проекта. Существенным для управления инвестициями, по мнению авторов, является выбор из существующих методов наиболее приемлемых для определения величины инвестиционных затрат на любой из стадий проекта комплексной жилой застройки.

Сущность концепции управления инвестициями в комплексную жилую застройку состоит в принятии стратегических решений руководством интегрированной строительной ор-



Рис. 2. Формирование механизма управления инвестициями комплексной жилой застройки (процессный подход)

ганизации и применении методов, способствующих определению и контролю величин инвестиционных затрат на различных стадиях реализации проекта.

Такая система управления инвестициями при реализации проектов комплексной жилой застройки базируется на следующих принципах:

- методическое единство на разных стадиях реализации проектов комплексной жилой застройки с учетом множества объектов различного назначения и дифференциальных уровнях управления;
- сочетание контроля затрат с высоким качеством строительной продукции и запланированными сроками сдачи объектов комплексной жилой застройки;
- направленность на соблюдение установленных лимитов затрат;
- широкое внедрение эффективных методов контроля и снижения затрат в ходе реализации проектов комплексной жилой застройки;
- совершенствование системы информационного обеспечения и информационной открытости реализации проектов комплексной жилой застройки;
- разработка инструментария по повыше-

нию заинтересованности производственных подразделений строительного холдинга в снижении затрат.

По мнению авторов, механизм управления инвестициями строительства¹ и преобразования имеющейся информации (данных) в конечный результат должен включать следующие элементы:

- набор методов расчёта стоимости строительства, которым может быть отдано предпочтение в зависимости от имеющихся данных о проекте и требований к результату (ресурсный, ресурсно-ранжирный, индексный, базисно-индексный методы);
- базы данных, включающих условно-постоянную (сметные нормы), постоянную (ресурсно-технологические) модели;
- переменную информацию (текущие цены, индексы).

В рамках предложенной концепции руководство строительного холдинга при применении принципов управления инвестициями в ходе реализации проектов комплексной жилой застройки ставит задачу проектной группе по размеру получаемой прибыли и обоснованию запланированной стоимости проекта в целом.

Список литературы

1. Асаул А. Н., Старовойтов М. К., Фалтинский Р. А. Управление затратами в строительстве / под ред. д-ра экон. наук, профессора А. Н. Асаула. СПб.: ИПЭВ, 2009. 392 с.
2. Барановская Н. И. Формирование стоимости и определение эффективности инвестиций. СПб.: Питер, 2015. 280 с.
3. Гумба Х. М., Ермолаев Е. Е., Уварова С. С. Ценообразование и сметное дело в строительстве. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт; Высшее образование, 2010. 419 с.
4. Глухов В. В., Горин Е. А., Осеевский М. Э. Управление инновационным социально-экономическим развитием мегаполиса: методология, принципы, механизмы. СПб.: Изд-во политех. ун-та, 2012. 427 с.
5. Дойл Д. П. Управление затратами: Стратегическое руководство. М.: Волтерс Клувер, 2006. 264 с.
6. Заренков В. А. Управление проектами: учебник. М.: Изд-во АСВ; СПб., 2009. 368 с.
7. Петрова Е. А. Модель управления стоимостью проекта комплексной жилой застройки // Вестник Ленинградского государственного университета им. А. С. Пушкина. 2014. № 3. С. 53—60.
8. Петрова Е. А. Подходы и методы управления стоимостью проекта комплексной жилой застройки на всех стадиях жизненного цикла // Вестник гражданских инженеров. 2014. № 6 (47). С. 251—257.
9. Петров А. А., Кузнецов Б. О. Формирование комплексной информационной модели управления рисками в строительстве // Корпоративное управление и научное развитие экономики Севера: Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. 2017. № 1. С. 13—22.
10. Ружанская Н. В., Попов Д. Н., Калина А. В. Оценка результативности и совершенствование механизма поддержки субъектов инвестиционной деятельности в Республике Коми // Корпоративное управление и инноваци-

¹ Механизм управления инвестициями комплексной жилой застройки представляет собой совокупность ресурсов и способов их соединения посредством управляющего воздействия, направленных на осуществление процесса обеспечения запланированных инвестиционных расходов на строительство при реализации проектов комплексной жилой застройки.

онное развитие экономики Севера: Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. 2016. № 3. С. 68—79.

11. Шихвердиев А. П., Оганезова Н. А., Вишняков А. А., Гудырева Л. В. Комплаенс-риски в менеджменте организаций // Корпоративное управление и инновационное развитие экономики Севера: Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. 2018. № 1. С. 20—27.

References

1. Asaul A. N. *Upravlenie zatratami v stroitelstve* [Cost management in construction] / A. N. Asaul, M. K. Starovoytov, R. A. Faltinskiy: pod red. d-ra. ekon. nauk, professora A. N. Asaula. SPb: IPEV. 2009. 392 p.

2. Baranovskaya N. I. *Formirovanie stoimosti i opredelenie effektivnosti investitsiy* [Formation of cost and definition of investments efficiency]. SPb: Piter, 2015. 280 p.

3. Gumba Kh. M. *Tsenoobrazovanie i smetnoe delo v stroitelstve* [Pricing and estimated business in construction] / Kh. M. Gumba, E. E. Yermolaev, S. S. Uvarova / 2-e izd., pererab. i dop. M.: Izdatelstvo Yurayt; Vyshee obrazovanie, 2010. 419 p.

4. Glukhov V. V. *Upravlenie innovatsionnym sotsialno-ekonomicheskim razvitiem megapolisa: metodologiya, printsipy, mekhanizmy* [Management of innovative socio-economic development of a megacity: methodology, principles, mechanisms] / V. V. Glukhov, E. A. Gorin, M. E. Oseevskiy. SPb.: Izdatelstvo Politekh. Un-ta, 2012. 427 p.

5. Doyl D. P. *Upravlenie zatratami: Strategicheskoe rukovodstvo* [Cost Management: Strategic Manual]. M.: Volters Kluver, 2006. 264 p.

6. Zarenkov V. A. *Upravlenie proektami: uchebnik* [Project Management: A Textbook]. M.: Izd-vo ASV; SPb. 2009. 368 p.

7. Petrova E. A. *Model upravleniya stoimostyu proekta kompleksnoy zhiloy zastroyki* [The model of managing the cost of the project of integrated housing development]. Vestnik Leningradskogo gosudarstvennogo universiteta im. A. S. Pushkina. 2014. No. 3. pp. 53—60.

8. Petrova E. A. *Podkhody i metody upravleniya stoimostyu proekta kompleksnoy zhiloy zastroyki na vseh stadiyakh zhiznennogo tsikla* [Approaches and methods of managing the cost of a project for integrated residential development at all stages of the life cycle]. Vestnik grazhdanskikh inzhenerov. 2014. No. 6 (47). pp. 251—257.

9. Petrov A. A., Kuznetsov B. O. *Formirovanie kompleksnoy informatsionnoy modeli upravleniya riskami v stroitelstve* [The formation of the integrated information model of risk management in the construction]. Corporate governance and innovative economic development of the North: Bulletin of the Research Center of Corporate Law, Management and Venture Capital of Syktyvkar State University. 2017. No. 1. pp. 13—22.

10. Ruzhanskaya N. V., Popov D. N., Kalina A. V. *Otsenka rezul'tativnosti i sovershenstvovanie mekhanizma podderzhki subektov investitsionnoy deyatel'nosti v Respublike Komi* [Performance evaluation and improvement of support mechanism subjects of investment activity in the Komi Republic]. Corporate governance and innovative economic development of the North: Bulletin of the Research Center of Corporate Law, Management and Venture Capital of Syktyvkar State University. 2016. No. 3. pp. 68—79

11. Shihverdiev A. P., Oganезова N. A., Vishnyakov A. A., Gudyreva L. V. *Komplaens-riski v menedzhmente organizatsiy* [Complex-risks in the management of organizations]. Corporate governance and innovative economic development of the North: Bulletin of the Research Center of Corporate Law, Management and Venture Capital of Syktyvkar State University. 2018. No. 1. pp. 20—27.

Для цитирования: Малькевич Е. А., Березин А. О. Концепция управления инвестициями комплексной жилой застройки // Корпоративное управление и инновационное развитие экономики Севера: Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. 2018. № 1. С. 21—25.

For citation: Malkevich E. A., Berezin A. O. The concept of managing investments of complex residential development // Corporate governance and innovative economic development of the North: Bulletin of the Research Center of Corporate Law, Management and Venture Capital of Syktyvkar State University. 2018. № 1. P. 21—25.