

Особенности управления инвестиционным циклом в строительстве Республики Беларусь / Features of management of the investment cycle in the construction of the Republic of Belarus

Adres do korespondencji:

e-mail: eleniva2006@mail.ru

e-mail: osoprelko-raisa@rambler.ru

ABSTRACT

This article analyzes the characteristics of management of the investment cycle in the construction of the Republic of Belarus. Highlighted steps that are taken into account in the regulations and the stage you want to include. A brief description of each stage of their relationship. Necessity of management of the investment cycle, taking into account industry-specific and resourcing.

KEY WORDS: INVESTMENT CYCLE PREDINVESTTSIONNY PHASE; INVESTMENT PHASE; OPERATIONAL PHASE; THE LIQUIDATION PHASE; THE MANAGEMENT OF RESOURCES.

ВВЕДЕНИЕ

Строительство представляет собой отдельную самостоятельную отрасль экономики страны, которая предназначена для ввода в действие новых, а также реконструкции, расширения, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непромышленного назначения. Определяющая роль отрасли строительство заключается в создании условий для динамичного развития экономики страны.

Как отрасль материального производства строительство имеет ряд особенностей, отличающих его от других отраслей. Особенности отрасли объясняются характером его конечной продукции, специфическими условиями труда, рядом специфик применяемой техники, технологии, организации и управления производства, материально-технического обеспечения. Различают общие, присущие всей отрасли независимо от сооружаемых объектов и их назначения, и специфические, характерные для

отдельных строительных организаций, особенно-сти.

К общим особенностям следует отнести:

1. Нестационарность, временный характер, неоднотипность строительного производства и характера конечной продукции.
2. Технологическую взаимосвязь всех операций, входящих в состав строительного процесса.
3. Неустойчивость соотношения строительно-монтажных работ по их сложности и видам в течение определенного периода времени.
4. Участие различных организаций в производстве конечной строительной продукции.
5. Роль климата и местных условий в строительных работах.

Специальные особенности строительства вызваны большим разнообразием сооружаемых объектов. К их числу относятся: промышленные, жилищно-гражданские, социально-бытовые, транспорт-

ные, сельскохозяйственные, мелиорации и водного хозяйства, магистральных трубопроводов, линий электропередач.

В этой связи управление инвестиционным циклом в строительстве должно учитывать эти особенности, формировать систему процедур, позволяющую повысить эффективность проекта на каждой стадии цикла.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦИКЛ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Под инвестиционными процессами в строительном комплексе понимается долгосрочное вложение средств (государственных, частных) в строительство объектов социального назначения, жилищного строительства и производство строительных материалов.

Инвестиционный процесс в строительстве включает в себя непрерывно повторяющиеся инвестиционные циклы, которые охватывают ряд стадий (фаз, этапов, процедур), связанных с зарождением идеи, ее реализацией и достижением заданных показателей эффективности проекта. Инвестиционный проект начинается с возникновения идеи о строительстве какого-либо объекта недвижимости и заканчивается намного позднее окончания финансирования и даже последующего организационно-управленческого и коммунально-хозяйственного обслуживания. Интервал времени между моментом появления проекта и моментом окончания его реализации называют жизненным циклом проекта, или проектным циклом. При этом когда на определенном этапе проект начинает приносить экономическую выгоду или иной социальный эффект, то начинается экономический жизненный цикл проекта.

Конечным итогом существования проекта может быть:

1. Ввод в действие, начало эксплуатации объектов строительства, использование результатов выполненного проекта.
2. Достижение проектом заданных результатов.
3. Прекращение финансирования проекта.
4. Начало работ о внесении в проект кардинальных изменений, не предусмотренных первоначальным замыслом, т.е. работы по модернизации предыдущих проектных решений.
5. Вывод объектов недвижимости из эксплуатации.

Инвестиционный процесс строительства в Республике Беларусь обычно представляет собой следующие обобщенные этапы (рис.1,2):

1. Предынвестиционный.
2. Инвестиционный.

Предынвестиционный этап предшествует этапу инвестирования средств в проект. На данном этапе расходуются достаточно серьезные средства, однако инвестируются они не в строительство объекта, а в исследования, изучающие возможности реализации проектных решений, а также обосновывающие цели проекта и выбор инструментов его осуществления (технично-экономическое обоснование). Практика показывает, что для малых и средних проектов в строительстве финансовые затраты предынвестиционного этапа могут составить в общей сложности от 1 до 5% всего объема инвестиций, а для крупных – от 0,2 до 1,0%.

Рис. 1. Порядок подготовки и реализации предынвестиционного цикла в строительстве



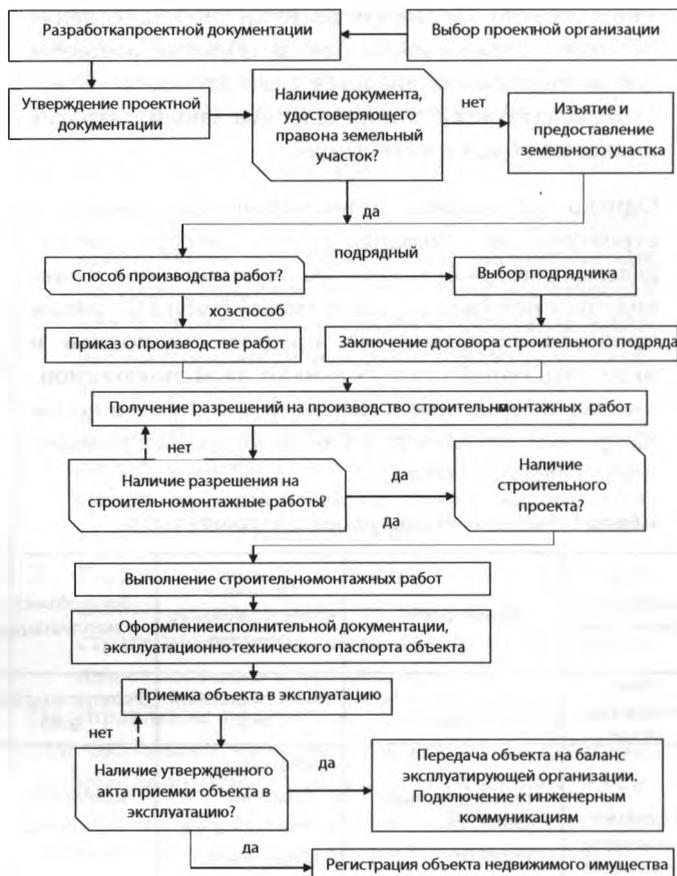
На этом этапе ведутся предварительные переговоры с потенциальными инвесторами и другими участниками проекта (подрядчиками, субподрядчиками), осуществляется отбор поставщиков сырья, машин и оборудования, в том числе и на конкурсной основе. Дополнительные переговоры ведут о привлечении кредитных ресурсов, разрабатывают и получают всю разрешительную документацию. В этих целях осуществляют юридическое оформление инвестиционного проекта (регистрацию предприятия, оформление сделок в виде заключенных договоров и т.д.). В качестве результата всех проводимых работ на прединвестиционном этапе должен быть разработан развернутый бизнес-план инвестиционного проекта.

Естественно, это требует привлечения большого числа разноплановых и одновременно квалифицированных специалистов, что уже только по этой причине может быть выражено серьезными финансовыми вливаниями. Расходы, произведенные на первой стадии, при положительном результате и переходе к стадии реализации проекта, капитализируются и относятся в состав предпроизводственных расходов, а затем посредством амортизации переносятся на стоимость конечной продукции.

Таким образом, первая, *прединвестиционная фаза* включает в себя следующие мероприятия:

- проверку первоначального замысла проекта;
- составление задания на разработку и обоснование проекта;
- разработку бизнес-плана;
- выбор местоположения объекта;
- выделение инвестиций на проектирование;
- проведение тендеров на проектирование;
- выбор проектной организации, и заключение с ней договора;
- разработку ТЭО;
- разработку проектно-сметной документации (ПСД);
- утверждение ПСД;
- отвод земли под строительство;
- получение разрешения на строительство;
- проведение тендеров на строительство;
- разработку рабочей документации;
- заключение подрядного договора.

Рис. 2. Порядок подготовки и реализации инвестиционного цикла в строительстве



Инвестиционный этап предполагает непосредственное финансирование всех мероприятий по реализации инвестиционных решений, принятых на предыдущей стадии. Действия, предпринимаемые на данном этапе, требуют больших расходов и носят необратимый характер. Создаются графические проектные чертежи, расчетно-финансовые (сметные) документы, осуществляется заказ и постановка оборудования по заключенным договорам, формируются строительные площадки, производятся строительно-монтажные и пусконаладочные работы, проводятся рекламные кампании по сбыту готовой продукции.

Инвестиционная фаза реализации проекта укрупнено состоит из следующих мероприятий:

- строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов, входящих в проект;
- монтажа оборудования;
- пусконаладочных работ;
- производства опытных образцов;

- выхода на проектную мощность.

По-прежнему, в Республике Беларусь в управлении инвестиционным циклом делается упор на создание объекта недвижимости, таким образом основной целью управления является сдача готового объекта в эксплуатацию в определенные сроки, затратив плановые объемы инвестиций.

Однако управление инвестиционным циклом в строительстве - сложный процесс, требующий выделения еще двух стадий – эксплуатационной и ликвидационной (или редевелопмент) (табл.1). Причем процессы управления на прединвестиционной и инвестиционной стадиях влияют на эксплуатационные характеристики и параметры, а также в целом на продолжительность жизненного цикла и возможность редевелопмента.

Таблица 1. Жизненный цикл проекта в строительстве

Начальное событие этапа	Идея проекта	Принятие инвестиционного решения	Ввод объекта в эксплуатацию	Потеря эффективности (рыночной состоятельности) объекта
Этап жизненного цикла	Прединвестиционный этап	Инвестиционный этап	Эксплуатационный этап	Ликвидационный этап (редевелопмент)
Участники управления жизненным циклом	<ul style="list-style-type: none"> • потенциальный инвестор; • инвестор; • управляющий проектом 	<ul style="list-style-type: none"> • инвестор; • заказчик; • генподрядчик; • девелопер; • собственник; • управляющая организация 	<ul style="list-style-type: none"> • девелопер; • управляющая компания; • генподрядчик; • собственник 	<ul style="list-style-type: none"> • собственник; • девелопер; • инвестор

Эксплуатационный этап начинается с момента введения в действие объекта строительства. Для объектов промышленного строительства, например, данный этап может характеризоваться началом производства продукции; для объектов социально-бытового обслуживания – началом оказания услуг; для жилых помещений – датой заселения людей. В течение эксплуатационного этапа вложенные финансовые ресурсы приносят отдачу в виде средств, полученных от реализации готовой продукции и оказанных услуг. Наряду с доходами данный этап характеризуется и текущими эксплуатационными расходами.

В течение этой фазы осуществляется:

- сертификация продукции;
- создание центров ремонта;
- создание дилерской сети;

- текущий мониторинг экономических показателей проекта.

В Республике Беларусь для генподрядчика эксплуатационная стадия длится пять лет (период гарантийного срока). Однако, сам механизм ответственности и заинтересованности в результате инвестиционной и эксплуатационной стадий проработан недостаточно. С этой целью необходимо определить взаимосвязь процессов прединвестиционного и инвестиционного этапов с эксплуатационным и стадией ликвидации (или редевелопмента) (рис.4). Характеристики объекта недвижимости, заложенные при формировании окончательного замысла проекта, включенные в проектно-сметную документацию, качественно выполненные на этапе строительного-монтажных работ, позволяют в будущем увеличить потенциал проекта и увеличить продолжительность эффективного инвестиционного цикла.

Для инвестора, вкладывающего капитал в строительство, важно в оптимально короткие сроки вернуть вложенные финансовые ресурсы, а затем в течение максимально более длительного периода времени он стремится получать прибыль. Поэтому продолжительность эксплуатационного этапа приобретает первостепенное значение и существенно влияет на общие

показатели эффективности проекта (величину прибыли, рентабельность, социальный или экологический эффект и т.д.).

Каждый этап инвестиционного процесса строительства подразделен на стадии и требует выполнения таких процедур, как анализ и прогнозирование, консультирование и принятие решений, проектирование и строительство. На одних стадиях исследуют инвестиционные возможности по строительству объекта, на других – обосновывают преимущества тех или иных его вариантов, на третьих – составляют инструкции и выполняют расчеты, которые несут исключительно вспомогательные функции, на четвертых – выбирают инструменты реализации проекта.

Таким образом, можно сделать вывод, что по всей совокупности значимости, затратам времени и объемам работ стадии существенно различаются. При

этом четких границ как между стадиями, так и этапами инвестиционного проекта провести невозможно. Например, на этапе предынвестиционных исследований нескольких видов работ, зачастую выполняемых параллельно, также распространяются на инвестиционный, а затем эксплуатационный этап.

Таблица 2. Взаимосвязь этапов жизненного цикла

Предынвестиционный этап			Инвестиционный этап			
Инвестиционный замысел	Выбор земельного участка	Разработка задания на проектирование	Разработка проектной документации	Утверждение проектной документации	Выбор подрядчика	Выполнение строительно-монтажных работ
Управление качественными параметрами объекта недвижимости (проекта)	Управление потенциалом местоположения	Описание необходимых характеристик проекта	Проектирование резервных архитектурных, технических, конструктивных параметров	Внесение своевременных корректив с учетом изменения влияющих на проект факторов	Тщательная разработка требований к организации	Постоянный мониторинг всех этапов заинтересованными участниками
Эксплуатационный этап						
Увеличение срока службы объекта						
Оптимизация ресурсов на содержание и эксплуатацию						
Возможность проведения технических, технологических, архитектурных изменений с меньшими затратами времени и ресурсов						
Ликвидационный этап (редевелопмент)						
Возможность перепрофилирования объекта в связи с потенциалом местоположения и заложенными техническими и другими резервами						
Возможность оптимизации ресурсов на ликвидацию объекта в связи с эффективными конструктивными решениями						

В методологии управления ресурсами понятие «ресурс» - это все, чем располагает проект, в том числе трудовые, финансовые и материально-технические ресурсы, команда проекта, время (продолжительность, сроки, ограничения), информация, знания и технологии, - это взаимосвязанные ресурсы проекта

Существуют следующие группы ресурсов:

1. Материально-технические - сырье; материалы, конструкции, комплектующие; энергетические ресурсы; топливо; ресурсы типа «мощности» или технологические ресурсы (машины, механизмы для выполнения работ проекта); устанавливаемое оборудование и пр.;
2. Трудовые - осуществляют непосредственную работу с материально-техническими ресурсами (например, строители, водители машин, монтажники оборудования и пр.).
3. Информационные - совокупность нематериальных активов, документов, имеющих важное стратегическое значение для функционирования строительной организации.

На управление ресурсами строительной организации оказывают влияние разнообразные факторы, которые необходимо учитывать по отдельности в системах управления трудовыми, информационными, материально-техническими ресурсами (рис.3,4,5).

Как видно из рисунков 3,4,5 на каждый вид ресурсов влияют различные факторы. В процессе организационно-технологической подготовки строительной организации необходимо проработать цепочки взаимосвязей между объемами ресурсов, факторами и риском возникновения сбоев при выполнении задач проекта.

УПРАВЛЕНИЕ РЕСУРСАМИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Оптимизация инвестиционных ресурсов, увеличение сроков эксплуатационного этапа и повышение его эффективности, а также возможность редевелопмента можно достичь за счет управления ресурсами в строительной организации.

Рис. 3. Факторы, влияющие на управление трудовыми ресурсами в строительной организации



Рис. 4. Факторы, влияющие на управление информационными ресурсами строительной организации

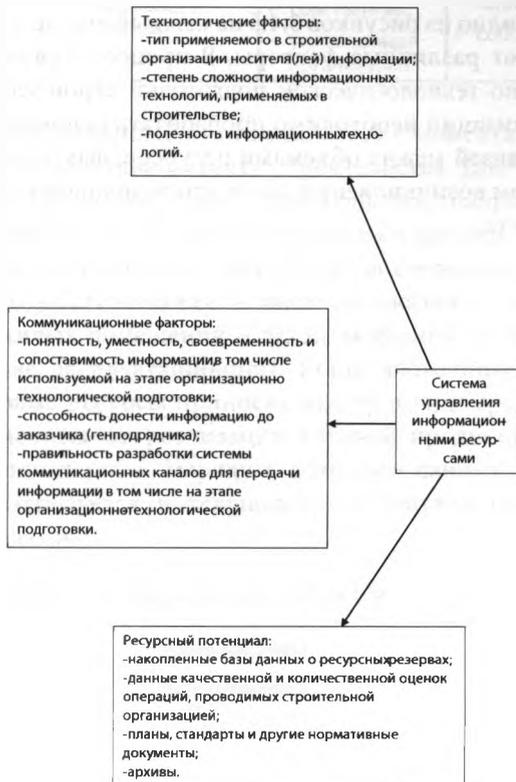


Рис. 5. Факторы, влияющие на управление материально-техническими ресурсами (МТР) строительной организации



Совершенствование и повышение эффективности управления инвестиционными процессами в строительном комплексе Республики Беларусь предполагает производство и выпуск конкурентоспособной строительной продукции, ликвидацию нерентабельных строительных предприятий, повышение качества строительных услуг, а также обеспеченность населения объектами строительства (жильем, объектами социального назначения и т.д.). Основным ядром осуществления предлагаемых мероприятий должно стать повышение управляемости инвестиционных процессов строительства. Для достижения поставленной цели необходимо решить некоторые задачи, среди которых можно выделить такие как:

1. Создание эффективной системы управления инвестиционными процессами строительного комплекса.
2. Структурная перестройка предприятий и организаций строительного комплекса, ориентированных на повышение качества и конкурентоспособности выпускаемой продукции.
3. Эффективное использование местных ресурсов строительной продукции.

В настоящее время основными трудностями, с которыми сталкиваются строительные организации при реализации инвестиционных проектов, являются следующие:

- сдерживание инновационно-инвестиционных проектов административными барьерами и нормативами – низкое качество строительных материалов;
- несовпадение приоритетов инвестиционной деятельности со сформированной годами парадигмой градостроительной среды;
- ограниченность информации относительно опыта осуществления отечественных и зарубежных инвестиционных проектов;
- высокий экономический риск;
- неурегулированность правовой базы и нехватка собственных средств строительных предприятий;
- недостаточная развитость инвестиционной инфраструктуры.

Выводы

1. Инвестиционные проекты в строительстве обладают рядом особенностей, которые необходимо учитывать при управлении инвестиционным циклом.
2. В Республике Беларусь детально проработаны процедуры прединвестиционного и инвестиционного этапов с учетом действующего законодательства.
3. С целью повышения эффективности управления инвестиционным циклом необходимо учитывать мировой опыт и включать в инвестиционный процесс стадии эксплуатации и ликвидации.
4. Эффективность управления на прединвестиционной и инвестиционной стадиях оказывают прямое воздействие на процессы, происходящие на последующих стадиях.
5. Так как строительное производство использует различные виды ресурсов необходимо встраивать в систему управления инвестиционным циклом процессы управления всеми видами ресурсов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бланк Н.А., Инвестиционный менеджмент. - Киев: МП «Итем», 2010.
2. Мазур И.И., Шапиров В.Д., Ольдерогге Н.Г., Полковников А.В. «Управление проектами» М.; 2014.-959с.