

*Амиров В.Ю.*

*аспирант 2 года обучения,*

*Васильева Е.Ю., к.э.н.*

*доцент кафедры «Менеджмент и инновации»*

*Московский государственный строительный университет*

**РАЗВИТИЕ ПОДХОДОВ К УПРАВЛЕНИЮ СТОИМОСТЬЮ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА**

*Аннотация: В статье рассмотрен процесс управления стоимостью и финансированием инвестиционно-строительного проекта.*

*Ключевые слова: инвестиционно-строительный проект, стоимость проекта, бюджетирование, финансовая модель проекта.*

*Amirov V.Yu.*

*graduate student of the 2nd year of training,*

*Vasilyeva E.Yu., PhD Econ.*

*associate professor of "Management and innovations" Department*

*Moscow State University of Civil Engineering*

**DEVELOPMENT OF APPROACHES TO MANAGEMENT OF THE  
COST OF THE INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECT**

*Abstract: The process of management of cost and financing of the investment-and-construction project is considered in the article.*

*Keywords: investment-and-construction project, project cost, budgeting, financial model of the project.*

Для любого инвестиционно-строительного проекта оценка и управление стоимостью является ключевым аспектом, определяющим эффективность его реализации. В условиях растущей конкуренции в

инвестиционно-строительной сфере, повышения сложности строительных проектов, а также с учетом требования стратегии инновационного развития вопросы управления стоимостью проекта становятся все более актуальными.

Основной задачей управления стоимостью проекта становится рациональное планирование затрат по проекту, анализ требований к строительству, расчет стоимости и перечня объемов работ, составление бюджета проекта. Цель управления стоимостью строительного проекта – обеспечение максимально возможной эффективности при использовании материальных, трудовых и финансовых ресурсов, завершение работ по проекту в срок, а также минимизация проектных рисков.

Стоимость инвестиционно-строительного проекта представляет собой совокупность стоимостных оценок всех ресурсов (материальных, технических, трудовых, финансовых), необходимых для выполнения всех работ по проекту.

Управление стоимостью проекта включает в себя разнообразные процессы, необходимые для обеспечения и гарантии того, что проект будет выполнен в рамках утвержденного бюджета. Целями управления стоимостью проекта является разработка политики, процедур и методов, позволяющих осуществлять планирование и своевременный контроль затрат.

Управление стоимостью инвестиционно-строительного проекта представляет собой баланс нескольких составляющих: технических знаний, экспертизы, коммерческого расчета, взаимодействия с заказчиком [1, 2].

Процесс управления стоимостью проекта представлен на рисунке 1.



Рис. 1. Процесс управления стоимостью проекта (составлено по [3])

С течением времени подходы к управлению стоимости инвестиционно-строительных проектов менялись, становясь сложнее, но эффективнее.

В настоящее время можно выделить следующие подходы: традиционный подход, Value Engineering, Life Cycle Costing, Earned Value Management, Lean Construction, Building Information Modelling [2]. Рассмотрим перечисленные подходы (см. таблицу 1).

Весьма распространенным является LCC подход, который решает задачу по определению стоимости проекта на разных стадиях его развития.

Эти решения касаются многочисленных проблем, которые жестко связаны с характером планируемого строительства или девелоперского проекта. Планируя строительство здания или другого сооружения, компании сталкиваются с задачей выбора между множеством различных технологий и материалов. Для того чтобы выбрать экономически выгодный вариант, отвечающий всем остальным требованиям, предъявляемым к

строительным конструкциям, необходимо провести всесторонний анализ. Очень важно, чтобы здание или строительная конструкция были надежными, долговечными и требовали, как можно меньше ремонтных работ в течение срока службы [2].

Таблица 1. Процесс управления стоимостью проекта (составлено авторами по [3, 4, 5])

| Подход к оценке стоимости проекта | Характеристика подхода  |
|-----------------------------------|---|
| Традиционный подход               | Предполагается, что стоимость проекта должна быть контролируемой и предсказуемой. Это достигается путем составления детального бюджета проекта и регулярного мониторинга его выполнения.  |
| Value Engineering (VE)            | Ставится цель улучшения функциональных характеристик инвестиционно-строительного проекта при одновременном снижении его стоимости. Производится анализ всех компонентов проекта с целью выявления возможностей для сокращения затрат. |
| Life Cycle Costing (LCC)          | Учитываются учитывает все затраты на проект на протяжении всего его жизненного цикла. Это позволяет принимать решения, основанные на полной стоимости всего проекта, а не только на затратах на строительство.                        |
| Earned Value Management (EVM)     | Метод используется для оценки производительности проекта на основе стоимости выполненных работ. Данный метод позволяет определить, насколько эффективно проект реализуется с точки зрения соблюдения сроков и бюджета.                |
| Lean Construction                 | Ставится цель снижения затрат на проект путем эффективного управления ресурсами и устранения избыточных затрат. Метод базируется на принципах бережливого производства и может быть применен к  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | любому проекту, включая инвестиционно-строительные.  |
| Building Information Modeling (BIM) | Предполагается, что внедрение BIM-технологий помогает сократить риски удорожания стоимости ИСП в процессе их реализации. |

Инструментом, позволяющим оценить финансовую эффективность проекта, составить прогноз доходов и расходов по проекту, а также оценить проектные риски, является финансовая модель проекта. Элементами финансовой модели являются: первоначальные инвестиции, план затрат на строительство и эксплуатацию объекта, планируемый доход, генерируемых объектом, прогнозируемые расходы, связанные с эксплуатацией объекта и другие параметры.

Основным компонентом финансовой модели инвестиционно-строительного проекта выступает его стоимость.

Правильная оценка стоимости строительства, основанная на точной и детальной оценке всех затрат на проект, является ключевым фактором для успешной реализации проекта и его финансовой устойчивости. Финансовая модель также позволяет оценить риски проекта и разработать стратегии по их снижению или предотвращению.

#### **Использованные источники:**

1. Ионов А.Ч., Белоусова Г.А. Экономические инструменты управления проектами. – Ставрополь: ООО "ИИЦ "Фабула", 2020. – 90 с.
2. Оленева П.А. Управление стоимостью проекта // Студенческий вестник. – 2019. – № 21-6(71). – С. 56-59.
3. Баширова Э.И. Организационно-экономические основы управления процессами формирования и реализации инвестиционно-строительных проектов: автореферат дис. ... кандидата экономических наук: 08.00.05. - Махачкала, 2010. - 26 с.

4. Управление проектами и организация их финансирования в современной России: Коллективная монография / О.А. Василенко, А.А. Василенко, Т.А. Розитис [и др.]; Под редакцией Василенко О.А.. Часть 1. – Москва: АНО ВПО «Социально-правовой институт экономической безопасности», 2018. – 77 с.
5. Шелихова Е.В. и др. Современные вопросы сметного ценообразования // Строитель Донбасса. – 2019. – № 3(8). – С. 67-70.