

УДК 693.546

к.т. н, с.н.с. Савйовский А.В.,
Научно-исследовательский институт строительного производства
(НИИСП) г. Киев

ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО - СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА В УСЛОВИЯХ ГОРОДА

Освещены вопросы оценки факторов влияющих на эффективность выбора инвестиционно - строительного проекта в условиях городской застройки. Рассмотрены отдельные аспекты подготовки проекта, как управляемой организационно-технологической системы. Приведены рекомендации по учету составляющих элементов управления при оценке эффективности строительного проекта.

Ключевые слова: инвестиционно - строительный проект, факторы городской среды

При реконструкции существующей застройки крупных городов инвесторы сталкиваются с проблемой достаточной сложности определения объекта инвестирования, его функционального назначения. Указанные вопросы должны удовлетворять задачам, как инвестора, так и потребностям (района) города. Полноценная и правильная оценка в выборе инвестиционно-строительного проекта, является если не гарантией его успешности, то по крайней мере условием минимизации инвестиционных рисков [1, 2].

Выбор проекта осуществляется на основании комплексного аналитического процесса исследований, учитывающих многокомпонентный и многофакторный процесс управления человеческими, материальными, информационными и другими ресурсами. Получение эффективного результата проекта может быть достигнуто только на основании вариантного выбора.

Процесс исследований и оценки различных факторов, влияющих на выбор инвестиционно -строительного проекта включает в себя глубинный анализ целого ряда вопросов:

1. Анализ рынка.
 - 1.1 Структура населения и его анализ.
 - 1.2 Рынок труда и структура экономики.
 - 1.3 Образование и исследования.
 - 1.4 Рынок недвижимости.
2. Анализ места расположения
 - 2.1 Географическое положение, структура участка.

2.2 Транспортная структура.

2.3 Структура экономики района и прилегающих территорий.

2.4 Социально-демографическая структура.

3. Концепция использования объекта.

3.1 Описание объекта. Архитектурно-конструктивные и объемно-планировочные решения здания.

3.2 Функциональное назначение здания.

3.3 Техническое и инженерное оснащение здания.

4. Предпроектные проработки.

5. Стоимостные рамки проекта.

6. Условия планирования.

7. Проверка рентабельности проекта.

7.1 Расчеты по оценке стоимости строительства здания.

7.2 Методы оценки капиталовложений.

7.3 Рамки привлекательности.

8. Анализ рисков.

9. Подготовка решений.

Каждый из приведенных пунктов включает в себя сбор и обработку данных, получаемых из официальных статистических данных, сведений полученных на основании обзора аналитики, приведенной в технической литературе и печати, данных методов экспертных оценок.

Анализ состояния структуры населения, конкретного микрорайона, позволяет прогнозировать загрузку будущего проекта, как клиентами, потребителями продукта, так и специалистами и рабочими кадрами, обеспечивающими его функционирование. Анализ рынка недвижимости микрорайона позволяет оценить спрос и востребованность того или иного вида бизнеса и соответственно вида инвестирования. Географическое место расположения объекта связано с его удобством доступа для клиентов, а также с возможностью удобного обеспечения необходимыми ресурсами, например снабжение и т.д. Также очень важна транспортная структура района строительства, насыщенность необходимыми инженерными коммуникациями и системами, которые потребуются для нормального функционирования инвестиционно-строительного проекта. Анализ структуры экономики района и прилегающих территорий, позволяет учесть возможности использования ее продуктов в рассматриваемом проекте. Анализ социально-демографической структуры позволит предположить развитие проекта во времени и более точно определить его назначение с учетом наметившихся тенденций.

На основании полученных данных может сформироваться концепция функционального назначения и тип предполагаемого к строительству здания. Учитывая назначение здания, формируются его архитектурно-конструктивные и объемно-планировочные решения. Определяется структура и состав инженерного обеспечения здания, наиболее полно удовлетворяющие его функциональному назначению. Учитывая жесткие условия конкуренции, принятые инженерные решения должны выделять проектируемый объект, что в последствии станет отличительным элементом, привлекающим клиентов продукта данного проекта. Так как в первую очередь планируется строительство здания, то необходимо тщательно продумать его максимальный комфорт и возможность наиболее рационального его использования. К примеру, если здание офисное, то его необходимо оснастить сферой сервиса: кафетерии, парковка для автомобилей, сфера ремонта оргтехники, магазинами и прочее. Также, планировочная форма проектируемого здания должна быть максимально приближенной к конфигурации отведенного участка территории. Площадь застройки проектируемого здания должна быть рациональной, хотя это не означает, что она должна принимать максимальное значение. Целый ряд объектов, как раз получают свою привлекательность за счет наличия приобъектных территорий, рекреационных зон, площадок отдыха и прочее. Следует иметь в виду, что территории, прилегающие к объекту регламентируются соответствующими градостроительными, санитарными и противопожарными нормами [3].

Полученные в результате исследований данные являются основанием для разработки предпроектных проработок объекта строительства. Выполненные проработки выносятся на обсуждение Инвестором (Заказчиком), органов градостроительства и архитектуры, органов государственного надзора и соответствующих служб города, регламентирующих потребление различных ресурсов (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и т.д.).

После того, как определен и предварительно проработан круг указанных вопросов, появляется возможность стоимостной оценки проекта. Стоимость может быть определена на основе проведения сметных расчетов или на основании оценки стоимости проектируемого здания сравнивая его с объектами – аналогами, стоимость которых известна.

Проверка рентабельности проекта может осуществляться в два этапа. На первом этапе проверяется эффективность принятых архитектурно-конструктивных и организационно-технологических решений строительства объекта. На втором этапе проверяется рентабельность потребления ресурсов и вероятность получения полезного результата с учетом, ранее оцененных

условий осуществления (функционирования) проекта. Сопоставление полученных данных позволит установить рамки привлекательности проекта.

Окончательное решение по осуществлению проекта может быть принято только на основании проведенного анализа возможных рисков. Учет рисков включает возможные влияния (изменения) любого из компонентов, оговоренных ранее, при анализе построения проекта. При этом, учитывается совокупное сочетание неблагоприятных воздействий различных факторов в их максимальном проявлении. Указанные факторы могут носить, как внутренний характер, связанный с функционированием технологической системы, так и внешних. К числу внутренних факторов относятся возможные изменения в структуре кадров, включая их квалификацию и мотивацию труда, совершенствование (изменение) средств осуществления функциональной деятельности, наличие или отсутствие необходимых материально-технических ресурсов и обеспечение регламентированных условий деятельности организационно-технической системы (проекта). К числу внешних факторов относятся социально-экономическая ситуация в городе, стране и в мире (в случае ориентации проекта для работы на внешнем рынке), международная обстановка, экономическая политика государства, культура, верования и образования страны.

К числу рисков следует отнести необходимость учета особенностей реконструкции городской застройки. Комплекс строительных работ по реконструкции сопряжен с целым рядом особенностей. Это стесненность объектов из-за плотной городской застройки, наличие в зоне производства работ действующих наземных и подземных инженерных коммуникаций, эксплуатация прилегающих объектов и территорий и другие [4]. Эти условия могут оказать существенное влияние на стоимость и успешность проекта.

С учетом анализа возможных рисков и выработки мероприятий, направленных на вероятность их уменьшения, принимаются решения по принятию конкретного варианта проекта.

Приведенный анализ факторов влияющих на оценку эффективности инвестиционно -строительного проекта, обеспечивает основу для управления его реализации, включающей проектирование, строительство и обеспечивает программой его дальнейшей эффективной эксплуатации.

Используемая литература:

1. Савйовский А.В. Выбор инвестиционно-строительного проекта в условиях реконструкции городского микрорайона. Науковий вісник будівництва, ХДТУБА, № 50, 2009 р. - С.75-86.

2. Bergische Universität Wuppertal, Fachbereich D, Abteilung Bauingenieurwesen Lehr- und Forschungsgebiet Immobilienwirtschaft, Jun.-Prof. Dr.-Ing. Stefanie Streck Modul 2.1.3. Methoden und Verfahren der Projektentwicklung -Projektentwicklung-. Betreuung durch: Dipl.-Ing. Stefanie Dadam. B.Sc. C. Gesner, B.Sc. J. Müllejans, B.Sc. T. Paffrath, B.Sc. A. Savyovskyu. Wuppertal, den 06. Februar 2008.
3. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Держбуд України, 2002.
4. Савйовський В.В., Савйовский А.В. Оцінка ефективності будівельних робіт при реконструкції будівель . Коммунальное хозяйство городов. -К.: Техника, Выпуск 86, 2009. С. 40-44.

Анотація:

В статті освітлено питання оцінки факторів, що впливають на ефективність вибору інвестиційно-будівельного проекту в умовах міської забудови. Розглянуто окремі аспекти підготовки проекту, як керованої організаційно-технологічної системи. Наведено рекомендації з обліку складових елементів управління пр. оцінці ефективності будівельного проекту.

Ключові слова: інвестиційно-будівельний проект, фактори міського середовища

Summary:

In article questions of an assessment of factors influencing efficiency of a choice investment - the construction project in the conditions of city building are taken up. Separate aspects of preparation of the project, as operated organizational and technological system are considered. Recommendations about the accounting of making elements of management are provided at an assessment of efficiency of the construction project.

Keywords: investment - the construction project, factors of an urban environment