

УДК 338.24

***ПОДХОДЫ К СУЩНОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ,  
РЕАЛИЗУЕМЫХ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ***

***Вохидов А.А.<sup>1</sup>***

*магистрант,*

*Тульский филиал Российского экономического университета им. Г.В.*

*Плеханова,*

*Тула, Россия*

**Аннотация**

В данной статье приводится содержание сущности инвестиционных проектов, реализуемых в строительстве недвижимости, подчеркивается специфика таких объектов как одного из финансово привлекательных активов, имеющих на потребительском рынке. Вместе с тем любой инвестиционный проект независимо от отрасли реализации должен быть проанализирован с позиции его эффективности. Поэтому в данной статье были рассмотрены инвестиционный и организационный подходы, отличающиеся между собой оцениваемыми параметрами и смысловым содержанием.

**Ключевые слова:** инвестиционный проект, строительство недвижимости, ресурсы, длительность, затраты, эффективность

***APPROACHES TO THE ESSENCE AND EFFECTIVENESS OF PROJECTS  
IMPLEMENTED IN CONSTRUCTION***

---

<sup>1</sup> Научный руководитель: **Швецов С.А.**, к.т.н., доцент кафедры экономики, менеджмента и торгового дела, Тульский филиал Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, Тула, Россия

***Vohidov A.A.***

*master student,*

*Tula branch of Plekhanov Russian University of Economics,*

*Tula, Russia*

### **Annotation**

This article describes the essence of investment projects implemented in the construction of real estate, emphasizes the specifics of such objects as one of the financially attractive assets available on the consumer market. However, any investment project, regardless of the industry, should be analyzed from the point of view of its effectiveness. Therefore, this article considers investment and organizational approaches that differ in the estimated parameters and semantic content.

**Key words:** investment project, real estate construction, resources, duration, costs, efficiency

В современных условиях проекты, реализуемые в строительстве, принято относить к инвестиционным. При этом объекты недвижимости всегда считались одним из привлекательных активов для инвестирования временно свободных денежных средств. Как правило, под инвестициями в недвижимость понимаются накопленные ресурсы, которые вкладываются в рассматриваемый актив при условии, что в будущем он станет доходным [1, 245].

Любой процесс, связанный с инвестированием денежных средств, характерен для нескольких активов, ценных бумаг (акций, облигаций, смешанных инвестиционных фондов), иными словами, сам портфель может быть диверсифицированным [12, 3]. Тем не менее, он должен приносить определённый доход, быть легко управляемым, а также сопровождаться строительством новых объектов недвижимости и развитием существующих.

Под инвестиционным проектом, реализуемом в строительстве недвижимости, следует понимать конкретную программу финансовых вложений, целью которой является возведение активов, удовлетворяющих текущему рыночному спросу. По мнению В.А. Заренкова, подобные проекты, реализуемые в строительстве недвижимости, подразумевают прохождение полного финансового цикла: от инвестирования стартового капитала до продажи на рынке уже готовых объектов [8, 22]. Сложность реализации инвестиционного проекта в строительстве недвижимости обусловлена рядом особенностей данного потребительского рынка и факторами, воздействующими на разработку содержательной части такого проекта. Особенности инвестиционных проектов, реализуемых в строительстве, систематизированы в таблице 1.

Таблица 1 – Особенности инвестиционных проектов, реализуемых в строительстве [5, 43]

Особенность потребительского рынка	Факторы, воздействующие на реализацию инвестиционного проекта в строительстве недвижимости
Высокая капиталоемкость готового актива	Огромная потребность в финансировании (особенно внешнем, заёмном), достаточно высокая цена готового актива на рынке недвижимости
Оборот финансового цикла	Крайне длительный срок окупаемости вложенного первоначального капитала
Локализация (местоположение) готового актива	Локализация оказывает влияние на конечную стоимость построенного актива
Уникальность недвижимого объекта	Уровень инновационности готового товара на потребительском рынке
Отсутствие прозрачности на потребительском рынке	Нет весьма полной информации об инвестиционном проекте, реализуемом в строительстве
Разнообразие участников на потребительском рынке	Имеются определённые сложности, связанные с координацией необходимых в работе ресурсов
Контроль рынка со стороны государства	Имеются определённые сложности, связанные с согласованием этапов выполнения ключевых работ по проекту строительства
Технические особенности строительства актива	Существует потребность в привлечении организаций, специализирующихся на

	разработке проектов с технической точки зрения (например, проектировании архитектуры зданий)
Достаточно низкая ликвидность объектов недвижимости как внеоборотных активов	Имеются определённые сложности, появляющиеся на выходе из реализуемого инвестиционного проекта при продаже готовых активов

Согласно особенностям и факторам, приведённым в таблице 1, можно увидеть, что в ходе реализации инвестиционного проекта в строительстве могут возникнуть трудности, связанные с координацией необходимых в работе ресурсов, с согласованием этапов выполнения ключевых работ по проекту строительства, а также с продажей готовых активов на рынке в рамках выхода из предпринятого проекта. В условиях цифровизации национальной экономики стоит задуматься над решением этих проблем посредством цифровых технологий, информационных передовых систем [2], [6], [9, 112], которые позволят любой компании, во-первых, увеличить эффективность любого разработанного инвестиционного проекта, а, во-вторых, нарастить собственную конкурентоспособность с учётом того, что, как показывает практико-ориентированное исследование [11], рыночная экономика обладает значительными колебаниями, а это приводит к изменению наметившихся тенденций на потребительском рынке.

Необходимо отметить, что реализация инвестиционного проекта в строительстве недвижимости так же, как и другой любой проект, подразумевает оценку своей эффективности. В настоящее время существует разнообразие методологий, которые можно воспользоваться для анализа эффективности, однако, учитывая специфику инвестиционных проектов, реализуемых в строительстве, стоит обратить внимание на два таких теоретических подхода: инвестиционный, когда проект оценивается через финансово-экономические параметры, и организационный, предполагающий, что проект строительной отрасли сталкивается с ограничивающими его

предпосылками в рамках реализации: содержательной сущностью, сроками реализации и затратами (расходной частью проекта).

Что касается инвестиционного подхода, то он базируется на финансово-экономических параметрах, изложенных в таблице 2.

Таблица 2 – Финансово-экономические параметры инвестиционного подхода [3], [7]

Финансово-экономический параметр	Его значение при оценке эффективности строительного проекта
Рентабельность инвестиций	Чтобы признать строительный проект эффективным, данный финансово-экономический параметр должен быть больше нулевой отметки
Чистая приведённая стоимость проекта	Чтобы признать строительный проект эффективным, данный финансово-экономический параметр должен быть больше нулевой отметки
Внутренняя норма доходности строительного проекта	Чтобы признать строительный проект эффективным, данный финансово-экономический параметр должен быть выше базовой нормы доходности финансовых ресурсов. За неё можно принять среднюю ставку по депозитам для юридических лиц, рассчитываемую Банком России
Срок окупаемости строительного проекта (приведённый и простой)	Чтобы признать строительный проект эффективным, данный финансово-экономический параметр должен быть меньше общего срока реализации инвестиционного проекта
Учётная норма рентабельности строительного проекта	Чтобы признать строительный проект эффективным, данный финансово-экономический параметр должен быть больше коэффициента рентабельности авансированных ресурсов

В рамках исследования эффективности инвестиционных проектов, реализуемых в строительстве, следует учесть, что все приведённые в таблице 2 финансово-экономические параметры должны соответствовать значениям эффективности. Если хотя бы один из них будет отклоняться от него, то по итогу анализа инвестиционный проект, реализуемый в строительстве, признаётся безрезультатным [4, 241].

Организационный подход к оценке строительных проектов основан на том, что необходимо соотнести расходную часть реализуемого проекта с его принятой продолжительностью. К тому же, все ресурсы строительного проекта поддаются классификации на активные и пассивные. Если первые нацелены больше на выявление продолжительности реализуемого инвестиционного проекта в строительстве, то вторые находятся в зависимости от длительности и объёма применяемых активных ресурсов. К ним относятся, в первую очередь, прямые капитальные вложения, которыми необходимо управлять руководству компании-застройщика в ходе реализации инвестиционного проекта в строительстве, при этом пассивные больше подразумевают, что внешний инвестор вкладывает свои средства в рамках доверительного управления фондом [10, 43].

Таким образом, инвестиционные проекты, реализуемые в строительстве, представляют собой отдельную нишу теоретико-исследовательских работ. Вместе с тем, несмотря на имеющуюся специфику их реализации, стоит обращать внимание на то, что существующие ограничивающие факторы можно минимизировать в рамках активного использования достижений цифровой экономики в общенациональной системе. В данном случае эффективность строительного проекта и стратегии его реализации будет выше с учётом повышения конкурентоспособности и сокращения сроков, расходной части предпринятой инициативы.

### **Библиографический список:**

1. Асеева М.А. Экономика фирмы: учебное пособие / М.А. Асеева, О.В. Глеба, Н.Г. Данилочкина, Н.М. Ермолаева, Н.А. Красюкова, М.А. Кукина, К.К. Кумехов, С.А. Ланкина, О.Б. Ленкина, Е.А. Подсевакина, С.И. Татынов, В.И. Флегонтов, Н.В. Чернер. – М.: ООО «Аспект Пресс», 2018. – 304 с.

2. Бабаев А.Б. «Цифровая экономика» = «экономика коммунизма»? / А.Б. Бабаев // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2019. - № 4. – С. 5-9.
3. Борисова О.В. Инвестиционный анализ: учебник и практикум / О.В. Борисова, Н.И. Малых, Л.В. Овешникова. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 218 с.
4. Державцев М.А. Анализ показателей эффективности инвестиционного проекта / М.А. Державцев // Молодой учёный. – 2017. - № 2. – С. 239-242.
5. Древская А.М. Особенности управления проектами развития коммерческой недвижимости / А.М. Древская // Молодой учёный. – 2016. - № 5. – С. 42-45.
6. Егорушкина Т.Н. На пороге «цифрового» будущего России / Т.Н. Егорушкина, С.И. Логвинов, С.А. Швецов // Научные исследования и разработки. Экономика. – 2018. – Т. 6. - № 2. – С. 31-41.
7. Егорушкина Т.Н. Применение функционально-стоимостного анализа для выявления динамики финансовых параметров / Т.Н. Егорушкина // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. - № Т39. – С. 511-515.
8. Заренков В.А. Управление проектами: учебное пособие / В.А. Заренков. – 2-е изд. – М.: АСВ, 2016. – 312 с.
9. Ксенофонтова О.В. Применение цифровых технологий в управлении бизнес-процессами на промышленных предприятиях / О.В. Ксенофонтова // Инновации и инвестиции. – 2020. - № 6. – С. 110-113.
10. Шульгин Е.В. Определение эффективности инвестиционных проектов в строительстве / Е.В. Шульгин // Молодой учёный. – 2018. - № 28 (214). – С. 40-45.
11. Якушин Д.И. Оперативное обнаружение смены тенденции с использованием метода кумулятивных сумм / Д.И. Якушин // В сборнике: Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

Влияние исторического фактора на своеобразие экономического развития регионов России. – Киров: Межрегиональный центр инновационных технологий в образовании, 2019. – С. 233-239.

12. Якушин Д.И. Применение статистического последовательного анализа к оценке качества управления инвестиционным портфелем / Д.И. Якушин, С.В. Юдин, А.И. Минина // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. - № 5. – С. 1-14.

*Оригинальность 92%*