

УДК 332.83
ББК 38.711
Т-60

Торгаян Елена Евгеньевна, кандидат экономических наук, доцент Ростовского государственного строительного университета, e-mail: torgayan@mail.ru;

Никитенко Екатерина Владимировна, аспирант Ростовского государственного строительного университета, e-mail: troczencko@yandex.ru;

Гонезжук Сусана Юрьевна, старший преподаватель кафедры строительных и общепрофессиональных дисциплин ФГБОУ ВПО «Майкопский государственный технологический университет».

ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (рецензирована)

Статья посвящена вопросу управления инвестициями в жилищное строительство. Авторы освещают проблемы в области инвестирования в жилищное строительство, которые требуют конкретного решения. В статье рассматривается процесс управления инвестиционно-строительной деятельностью и сформированы задачи по совершенствованию данного процесса.

Ключевые слова: управление инвестициями, субъект и объект управления, инфляция, риск финансового обеспечения, эффективность инвестиций, проектное и процессное управление, портфель инвестиционных программ.

Torgayan Elena Eugenjevna, Candidate of Economics, associate professor of Rostov State University of Civil Engineering, e-mail: torgayan@mail.ru;

Nikitenko Ekaterina Vladimirovna, post graduate student of Rostov State University of Civil Engineering, e-mail: troczencko@yandex.ru;

Gonezhuk Susana Yurjevna, senior lecturer of the Department of Construction and General Professional Disciplines of FSBEI HPE "Maikop State Technological University".

INVESTMENT MANAGEMENT TOOLS IN HOUSING (reviewed)

The article is devoted to the management of investments in housing. Authors highlight the problems in the area of investments in housing, which require specific solutions. The article deals with the management of investment and construction activities, tasks of improving this process have been formed.

Keywords: investment management, subject and object of control, inflation, the risk of financial security, efficiency of investments, project and process management, investment programs portfolio.

Большая доля инвестиций приходится именно на жилищно-строительный комплекс, что обуславливает огромную роль строительства в создании условий для динамического развития экономики в целом. Для реализации инвестиций в строительство требуется системный и комплексный подход. Для того чтобы инвестиции привели к получению положительного результата, необходимо постоянно контролировать выполнение всех работ в рамках проекта, следить за использованием средств, получать информацию о состоянии дел по тем объектам, которые строятся в рамках выполнения инвестиционной программы. Актуальность управления инвестициями обусловлена, в первую очередь, масштабом инвестиций: чем больше масштаб, тем выше вероятность неэффективного использования ресурсов и цена неправильных решений. Задача управления инвестициями жизненно важна, в связи со сложностью расчетов по инвестициям в строительство.

Инвестиции представляют собой систему экономических отношений, формирующихся в процессе преобразования инвестиционных ресурсов в затраты с учетом целевых установок инвесторов. Структурными компонентами управления инвестициями выступают: предметы (объекты) управления; система управления; функции управления; задачи управления; условия; типы управления; методы, формы и средства управления; факторы, влияющие на управление; принципы управления; механизмы управления [3].

Суть управления инвестициями состоит в контроле со стороны инвестора за деятельностью объекта инвестирования, а так же её осуществлением и обеспечением ресурсами. В рыночной экономике для эффективного применения денежных средств необходима разработка такого инструмента управления инвестициями, который обеспечил бы наилучшие экономические результаты.

Следуя этому определению, можно выделить три компонента управления: субъект управления –

активная сторона, лицо (организация), которое управляет; объект управления – пассивная сторона, подвергающаяся воздействию со стороны субъекта; управляющее воздействие – способы, инструменты, посредством которых субъект влияет на объект. Содержание управления, виды управляющих воздействий существенно зависят от объекта и уровня управления.

Основу любой системы управления инвестициями составляют такие важные аспекты:

- определение самых перспективных направлений для капиталовложений свободных финансовых ресурсов;
- определение экономически наиболее выгодных источников привлечения инвестиций для реализации проектов;
- применение современных методов отбора самых эффективных инвестиционных проектов, базирующихся на многокритериальном подходе и инструментальных средствах;
- формирование портфеля реальных и финансовых инвестиций [2].

Спецификой инвестирования в строительство является то, что строительный проект отличается повышенной сложностью, ресурсоемкостью и высокой степенью риска, поэтому он требует жесткого контроля множества параметров, объектов и работ, подразумевает интеграцию большого количества участков деятельности в единый процесс. Все это обуславливает внедрение и использование системы управления инвестициями в строительство.

Проанализировав сложившуюся ситуацию инвестирования в жилищное строительство, можно сказать, что на сегодняшний день существует ряд проблем в данной области, требующих конкретного решения.

В любой отрасли вопросы управления инвестициями занимают одно из самых главных мест. В жилищном строительстве принятие управленческих решений по инвестированию осложняется такими факторами, как:

1. Большой выбор предлагаемых проектов;
2. Ограниченность финансовых ресурсов, доступных для инвестирования;
3. Риск, связанный с принятием того или иного решения по инвестированию.

Важным также является вопрос о размере предполагаемых инвестиций. Так, уровень ответственности, связанной с принятием проектов стоимостью 100 тыс. дол. и 100 млн. дол. различен. Поэтому должна быть различна и глубина аналитической проработки экономической стороны проекта, которая предшествует принятию решения.

Достаточно часто решения принимаются в условиях, когда имеется ряд альтернативных или взаимно независимых проектов. В этом случае необходимо сделать выбор одного или нескольких проектов, основываясь на каких-то критериях. Можно выделить следующие критерии принятия инвестиционных решений:

1. Отсутствие более выгодных альтернатив.
2. Минимизация риска потерь от инфляции.
3. Краткость срока окупаемости затрат.
4. Относительно небольшая по отношению к стоимости инвестиционного портфеля сумма инвестиций.
5. Обеспечение концентрации (стабильности) поступлений.
6. Высокая рентабельность с учетом дисконтирования.

Очевидно, что таких критериев может быть несколько, а вероятность того, что какой-то проект будет предпочтительнее других, как правило, меньше единицы [1].

В условиях рыночной экономики возможностей для инвестирования довольно много. Вместе с тем любой инвестор имеет, как правило, ограниченные финансовые ресурсы, доступные для инвестирования. Поэтому, необходимо выбирать оптимальный инвестиционный проект.

Инвестиционная деятельность всегда осуществляется в условиях неопределенности, степень которой может значительно варьироваться. Так как реализация инвестиционных программ характеризуется достаточно высокой степенью неопределенности в получении запланированных результатов, то неотъемлемым элементом инвестиционной деятельности является риск.

Риск финансового обеспечения проекта связан с несвоевременным поступлением инвестиционных ресурсов из отдельных источников, с опасностью недофинансирования в связи с возрастанием стоимости капитала, необходимого для осуществления проекта.

В современных условиях России налоговый риск оказывает существенное влияние на инвестиционные процессы ввиду непредсказуемости налоговой политики не только в части состава, уровня ставок, налогов, сборов, пошлин, но и в части порядка осуществления отдельных платежей

(сроков, условий), а также введения и отмены тех или иных налоговых льгот в сфере реального инвестирования.

Инфляционный риск связан с возможностью обесценения ожидаемых доходов от инвестиционного проекта и удорожания капитальных затрат в номинальном исчислении. Инфляционный риск в современных условиях имеет постоянный характер и затрагивает большинство операций, связанных с реализацией проекта. Влияние инфляции – один из факторов, который всегда должен учитываться в инвестиционных расчетах, даже если темпы роста и невысоки. Тем более остра эта проблема для России. Снижение результатов инвестиционной деятельности в связи с инфляцией обусловлено следующими причинами:

1. Финансирование будущих затрат в результате повышения общего уровня цен увеличится. Превышение сметных затрат, вызванных инфляцией, должно рассматриваться не как превышение запланированных расходов, а как дополнительное заимствование. По данным займам следует предусмотреть выплату процентов и долга. В обратном случае инвестор столкнется с кризисом ликвидности.

2. Стоимость основных фондов, приобретенных для проекта, через определенное время в результате инфляции обесценится. В результате амортизационные отчисления и, соответственно, себестоимость будут искусственно занижены, а прибыль завышена, что приведет к возрастанию реальных сумм налога.

3. Обесценивание товарно-материальных запасов и, соответственно, увеличение налогового бремени.

4. Инфляция влияет на номинальную ставку кредитования. То есть одновременно с повышением цен на ресурсы и собственную продукцию следует предусмотреть увеличение суммы процентов по кредиту.

Процентный риск взаимосвязан с инфляционным риском. В России он имеет свои особенности, обусловленные спецификой формирования финансового рынка, его неразвитостью [4].

Анализ эффективности инвестиций создает возможность свободного выбора такого варианта распределения расходов в пространстве и времени, который в будущем может дать максимальную прибыль или доход на вложенный капитал. Поэтому при осуществлении инвестиционной деятельности необходимо комплексно подходить к проблеме управления инвестиционным процессом. Следует проводить более глубокий анализ инвестиционных проектов, учитывать внешние и внутренние риски при принятии инвестиционных решений.

Проанализировав ситуацию инвестирования в целом и конкретно жилищное строительство в России можно попробовать сформировать задачи, которыми являются: просчет результатов (отдачи) от проекта; обеспечение контроля исполнения принятых управленческих решений; контроль над ходом проекта и освоением инвестиций.

Система управления инвестициями в строительство должна совмещать проектное и процессное управление с целью обеспечить выполнение проекта и его функционирование. Применение информационных технологий для решения учетных и управленческих задач инвестора может затрагивать такие сферы, как:

- финансовое планирование;
- сводное планирование строительства по периодам, объектам, статьям затрат;
- контроль целевого использования материальных и финансовых ресурсов;
- контроль взаимоотношений с контрагентами;
- оформление ввода объектов в эксплуатацию и передачи инвестору в соответствии с законодательством РФ;
- бухгалтерский учет затрат, передача объектов в учет основных средств;
- формирование отчетности по всем этапам строительства, анализ отклонения факта от плана;
- управление куплей-продажей и арендой объектов недвижимости [5].

Инструменты управления обеспечивают решение задач всего комплекса процесса инвестиционно-строительной деятельности. Предлагаем рассмотреть последовательность шагов по управлению инвестиционно-строительной деятельностью, в рамках этих направлений решаются следующие задачи:

• контроль исполнения управленческих решений в области инвестиционной деятельности; обеспечение реализации инвестиционной стратегии; формирование портфеля инвестиционных программ, планирование инвестиционных ресурсов. Решение обеспечивается наличием в системе функционала управления проектом и его интеграцией с системой документооборота;

• анализ хода реализации инвестиционных проектов; контроль отклонения фактических результатов инвестиционной деятельности от предусмотренных инвестиционных планов обеспечивается за счет совмещения функционала управления проектом и функционала управления бюджетами в рамках проекта;

• разработка и контроль оперативных целей и показателей также обеспечиваются за счет совмещения функционала управления проектом и функционала управления бюджетами в рамках проекта;

• повышение качества и эффективности управления инвестиционной программой в целом и отдельными инвестиционными проектами связано с оперативным получением информации;

• сокращением времени анализа текущей ситуации, для этого и необходима система управления. Таким образом, повышение качества и эффективности управления инвестиционной программой в целом и отдельными инвестиционными проектами обеспечивается за счет совмещения функционала управления проектами с управлением финансами инвестора.

• формирование портфеля инвестиционных программ, планирование инвестиционных ресурсов.

• управление материально-техническим обеспечением объектов строительства; управление строительно-монтажными работами на объектах строительства более характерны не для девелоперских, а для подрядных компаний;

• управление финансово-договорным обеспечением объектов строительства обеспечивается комплексной системой управления и является одной из ключевых ее составляющих.

Проблема формирования системы показателей – параметров – контроля позволила бы принимать взвешенные управленческие решения в процессе управления инвестициями, может быть рассмотрена в трех аспектах:

- достоверность и доступность информации, необходимой для определения показателей;

- соответствие целевым установкам субъекта управления;

- подконтрольность каждого показателя субъекту управления.

Каждый из показателей характеризует прямо и косвенно, в статистике или динамике, результативность управления инвестициями на соответствующем уровне управляемой системы, что обеспечивает подконтрольность их субъекту управления.

Вышеизложенные теоретические основы управления инвестициями служат основой для разработки научно-практических методов, форм и средств управления инвестициями, формирующихся в рамках общих закономерностей управления экономическими системами.

Литература:

1. Петров А.Н. Стратегическое планирование: учебное пособие. СПб.: Знание: ГУЭФ, 2003. 200 с.

2. Райзберг Б.А. Государственное управление экономическими и социальными процессами: учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2009. 384 с.

3. Ковалева В.В., Иванова В.В., Лялина В.А. Инвестиции: учебник. М.: Велби, 2003. 440 с.

4. Симионов Ю.Ф., Шестак И.Н. Экономика и управление недвижимостью. Ростов н/Д: Изд-во РГСУ, 2001. 196 с.

5. Некрасова Е. Дом начинается с инвестиций // СЮ. 2008. №9. 4 с.

References:

1. Petrov A.N. *Strategic planning : manual. St. Ptb.: Knowledge, SUEF, 2003. 200 p.*

2. Raizberg B.A. *State management of economic and social processes: manual. M.: INFRA-M, 2009. - 384 p.*

3. Kovaleva V.V., Ivanova V.V., Lyalina V.A. *Investments: manual. M.: Welby, 2003. 440 p.*

4. Simionov Y.F., Shestak I.N. *Economy and management of real estate. Rostov n / D: Publishing center of Rostov State University of Civil Engineering, 2001. 196 p.*

5. Nekrasova E. *House begins with investments / publication in the journal «CIO» №9, September 20, 2008 – 4 p.*