

*Ван Сюйлун*

*Магистр*

*Московский Государственный Строительный Университет*

*Россия, г. Москва*

## **МОНИТОРИНГ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ**

***Аннотация:** Рассмотрена сущность девелопмента, основные этапы процесса принятия инвестиционного проекта, в том числе мониторинга. Раскрыта роль и модель управления рисками в процессе реализации инвестиционного проекта.*

***Ключевые слова:** девелопмент, инвестиционный проект, мониторинг, управление рисками.*

***Annotation:** The essence of development, the main stages of the process of adoption of the investment project, including monitoring. The role and model of risk management in the process of implementing the investment project is disclosed.*

***Key words:** development, investment project, monitoring, risk management.*

Строительный комплекс имеет свои характерные особенности и закономерности, отличающие его организацию и управление от других отраслей: с одной стороны, привязка к земле, длительный производственный цикл, высокая материалоемкость, зависимость от природно-климатического воздействия окружающей среды, большие одновременные расходы капитальных вложений, индивидуальный характер строящихся зданий, с другой стороны, в этом процессе одновременно участвуют инвестор, заказчик, проектные и подрядные организации, агент по продажам.

Эффективное управление и регулирование взаимоотношений между всеми участниками инвестиционно-строительного процесса требует новых подходов. Одним из таких подходов является выделение девелопмента как особой деятельности. Девелопмент - управление проектом, осуществляющим девелопер по заказу инвестора, выполняя функции по управлению проектом, который, если рассматривать деятельность в строительной отрасли, состоит из стадий.

Понятие «девелопмент» в строительной отрасли означает вид профессионального бизнеса, направленного на поиск и реализацию развития рынка недвижимости, начиная от определения идеи и создания общей концепции проекта к сдаче объекта «под ключ», дальнейшей реализации его на рынке недвижимости и текущее управление (эксплуатация).

По своей сути девелопмент решает следующие задачи, представленные на рисунке 1.

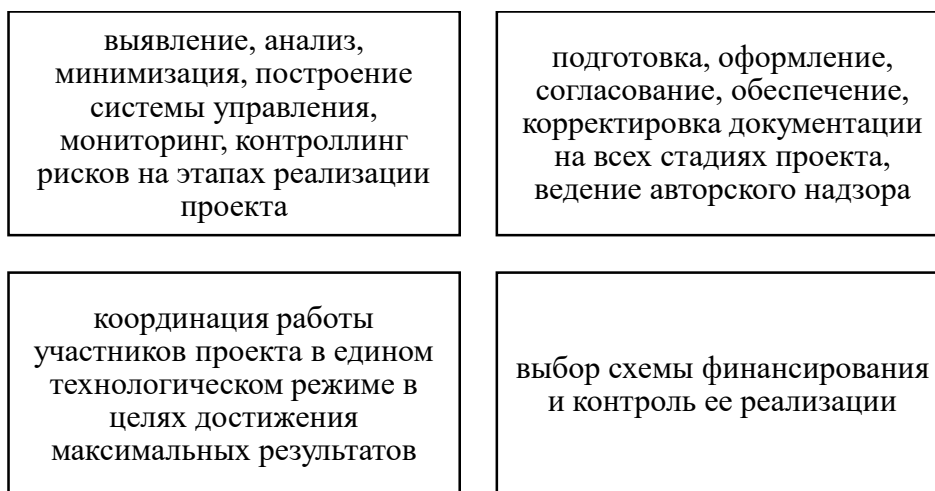


Рисунок 1 – Задачи девелопмента [2, с.76]

Девелоперские проекты могут реализовываться путем привлечения крупных инвестиций на долговременные сроки. Особенностью вложения инвестиций в девелоперские проекты на современном этапе является высокая степень интегрированности в общий кредитно-инвестиционный сектор [4, с.10].

Процесс управления девелоперским проектом значительно ускоряет

использование эффективных технологических моделей строительства. Производственный процесс и инвестиционно-строительный процесс можно представить в виде схематической модели, которая помогает планировать и осуществлять контроль выполнения работ. Используя выбранную модель возможно наметить варианты реализации программ, оценить по ним последовательность принятия решений по проекту.

Процесс принятия и реализации инвестиционного решения реализации проекта предполагает прохождение определенных этапов (рис. 2).

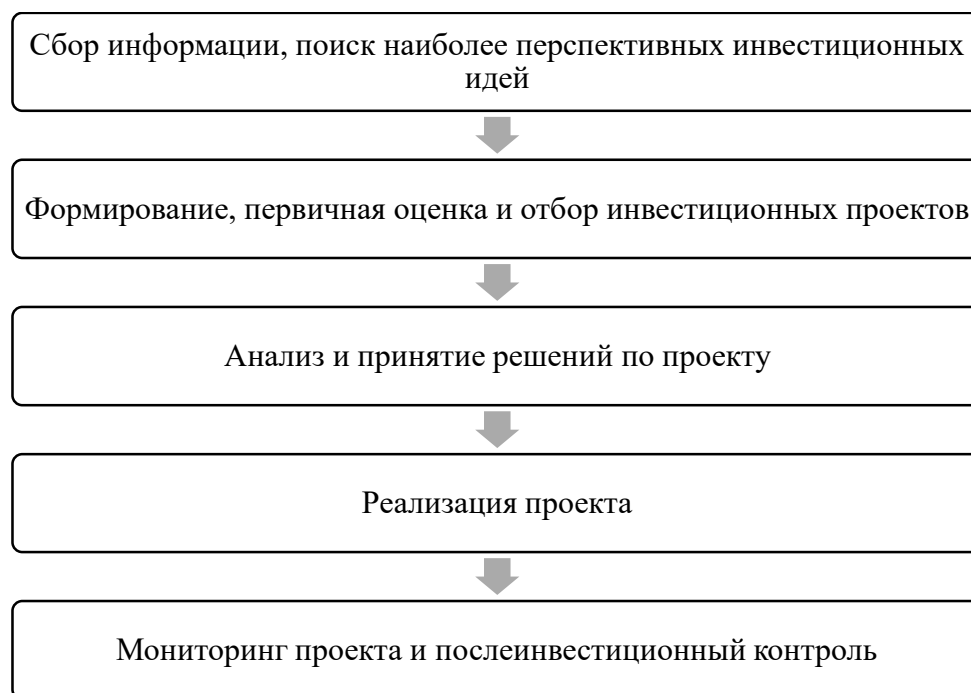


Рисунок 2 - Этапы процесса принятия и реализации инвестиционных решений проекта [5, с.95]

Кратко рассмотрим содержание представленных на рис. 2 этапов процесса принятия и реализации инвестиционных решений на предприятии.

На этапе сбора информации, поиска перспективных инвестиционных идей формируется проблема, собираются инвестиционные данные, выявляются инвестиционные возможности. Целью формирования, первичной оценки и отбора инвестиционных проектов является воплощение перспективных идей в

конкретные инвестиционные предложения посредством инвестиционных проектов. Первоначальная оценка инвестиционных предложений в значительной степени влияет на принятие окончательного решения из проекта. Предварительный отбор инвестиционных проектов обычно базируется на качественной оценке основных параметров его жизнеспособности.

На этапе анализа и принятия окончательного решения по проекту предварительно отобранные инвестиционные проекты более тщательно проверяются с использованием количественных методов оценки.

Следующим этапом процесса является этап реализации инвестиционного проекта. В отличие от подхода к моделированию процесса принятия инвестиционного решения. Процесс постоянного надзора и контроля над освоением инвестиций является мониторингом инвестиционных проектов. Общий мониторинг инвестиционного проекта осуществляет инвестор или от его имени дирекция строящегося предприятия. По соглашению с инвестором его могут производить фирма-девелопер или генеральный подрядчик.

Мониторинг инвестиционных проектов следует отличать от послеинвестиционного контроля – заключительного этапа в процессе принятия и реализации инвестиционных решений.

Эффективная организация мониторинга реализации инвестиционного проекта значительно уменьшает потребность в осуществлении послеинвестиционного контроля. Однако этапом послеинвестиционного контроля процесс принятия и реализации инвестиционного решения завершать не целесообразно. В его функции входит улучшение качества существующих инвестиционных решений; улучшение качества будущих инвестиционных решений; поиск причин для инициирования деятельности по внесению корректив в уже существующие проекты.

При оценке девелоперских проектов одними из наиболее существенных

выступают следующие виды инвестиционных рисков и неопределенности.

Риск принято считать экономической категорией, для которой характерна неопределенность ситуации, обусловленная отсутствием исчерпывающей информации. Следовательно, управление риском – это многоступенчатый процесс, имеющий целью уменьшить или компенсировать ущерб для объекта при наступлении неблагоприятных событий. Классическая модель процесса управления риском представляет собой явный перечень действий, представленный на рисунке 3.

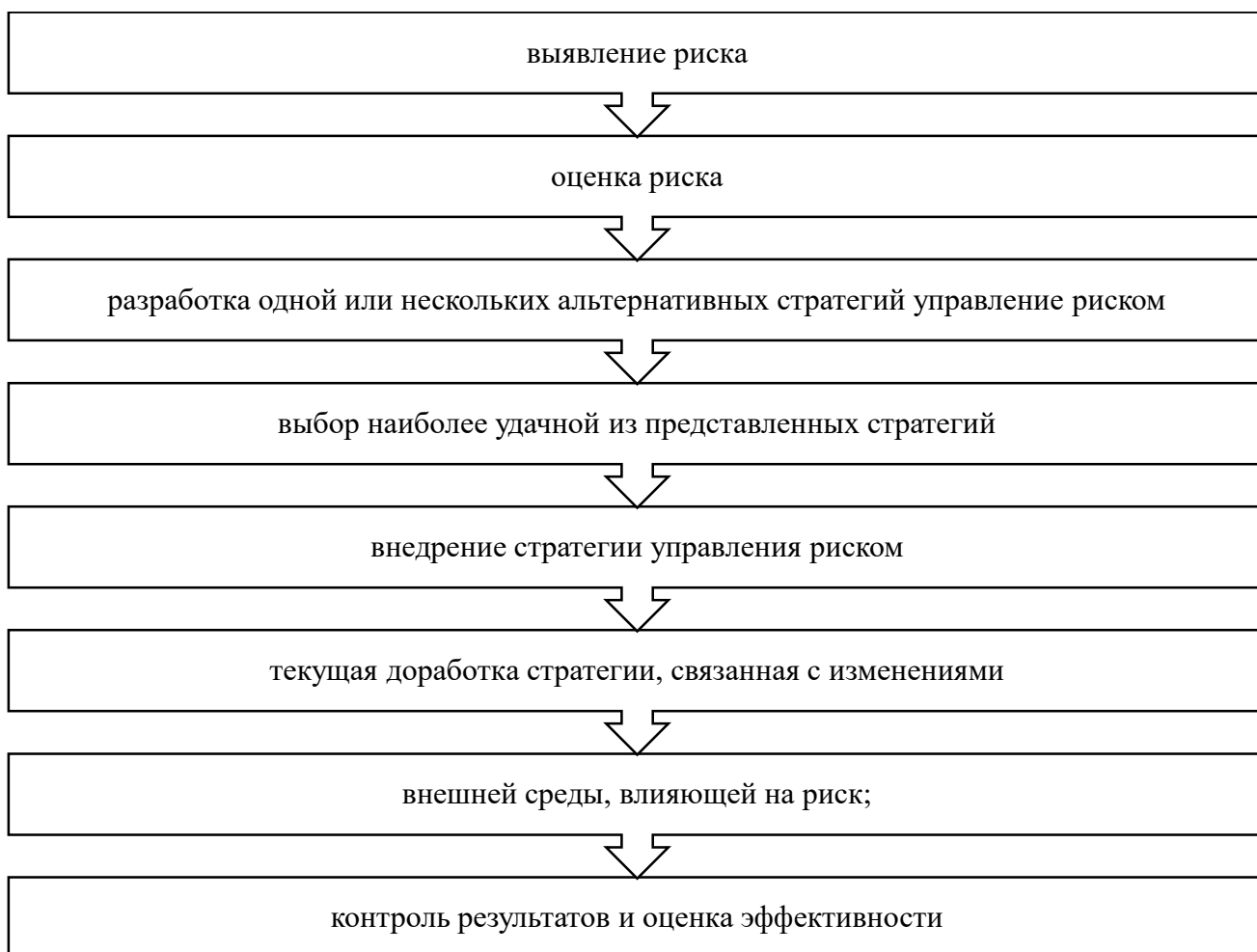


Рисунок 3 – Модель процесса управления рисками проекта [1, с.29]

Современная наиболее актуальная парадигма управления рисками включает в механизм управления рисками четыре уровня [3, с.88]:

- ситуационный риск менеджмент (несистематическое случайное управление отдельными рисками);
- процессный риск-менеджмент (управление рисками в рамках каждого структурного подразделения организации в соответствии с их функциями и задач);
- интегрированный риск-менеджмент (комплексная система управления рисками во главе с высшим руководством компании);
- непрерывный риск-менеджмент (обеспечивает увеличение стоимости бизнеса в условиях устойчивого развития).

Для того чтобы прогнозировать и эффективно снизить степень наступления риска, необходимо конкретно знать возможные отклонения от ожидаемого результата, возможные убытки с учетом влияния контролируемых и неконтролируемых факторов, прямых и обратных связей, что невозможно без предварительного расчета всех возможных видов рисков, которые могут наступить на каждом из этапов, в данном случае, девелоперского проекта.

Процесс реализации инвестиционного проекта должен сопровождаться постоянным надзором и контролем за освоением инвестиционных ресурсов, что составляет содержание мониторинга инвестиционного проекта. Все этапы реализации инвестиционного проекта следует рассматривать через призму его мониторинга. Мониторинг инвестиционных проектов осуществляется на основе статистических данных, отчетов и специальных исследований, связанных с наблюдением за течением этапов их внедрения и финансирования.

### **Список литературы:**

1. Балаев Ю.А. Этапы и особенности управления девелоперскими проектами // Colloquium-journal, 2020. - № 1-1 (53). - С. 28-33.
2. Басалаев О.В. Сущность девелопмента и его развитие в современной России //

- Непрерывное профессиональное образование и новая экономика, 2019. - № 1 (4). - С. 76-80.
3. Котляров М.А. Основы девелопмента недвижимости // Монография – М.: Юрайт, 2017 - 212 с.
  4. Орехов С.А., Малла Осман Шади Мустафа. Управление девелоперским проектом как сфера инновационной деятельности // Инновационная экономика и современный менеджмент, 2015. - № 4. - С. 10-15.
  5. Фадейкина Н.В., Басалаев О.В. Сущность девелопмента и инновационные подходы к реализации девелоперских проектов в современной России // Сибирская финансовая школа, 2019. - № 4 (135). - С. 94-97.