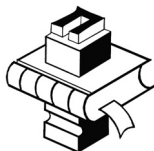


С.А. Лочан

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ
ПОЛИТИКА
И СТРАТЕГИЯ
РАЗВИТИЯ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ:**

**ТЕОРИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ,
УПРАВЛЕНИЕ**



ПАЛЕОТИП

Москва

2006

УДК 338.242(470)
ББК 65.262.1
Л81

Л81 **Лочан С.А.**
Инвестиционная политика и стратегия развития строительной
организации: теория, методология, управление : монография /
С.А. Лочан. — М. : Издательство «Палеотип», 2006. — 272 с.

ISBN 5-94727-196-6

УДК 368
ББК 67.404.2

ISBN 5-94727-196-6

© Лочан С.А., 2006
© Издательство «Палеотип», 2006

Оглавление

Глава 1. Основы эффективной организации и управления инвестициями в строительстве	5
1.1. Современные особенности развития строительного рынка России	5
1.2. Особенности организации инвестиционно-строительного процесса и управления инвестициями строительной организации.....	16
1.3. Потенциал перспективного развития инвестиционно-строительного процесса в современной экономике России	30
1.4. Принципы управления инвестиционной деятельностью строительной организации.....	41
1.5. Стимулирование инвестиционных процессов строительной организации и формирование перспективной экономической политики государства по ее развитию	56
Глава 2. Принципы и методы стратегического управления инвестициями строительной организации	74
2.1. Базовые принципы и показатели построения перспективной инвестиционной политики строительной организации	74
2.2. Методы оценки инвестиционной привлекательности и стимулирование инвестиционно-строительных программ в регионах РФ.....	83
2.3. Управление инвестиционной привлекательностью региона и условия построения перспективной инвестиционной политики строительной организации.....	94
2.4. Технологии стратегического управления инвестициями строительной организации.....	115
2.5. Системный подход к формированию стратегии управления инвестиционной деятельностью строительной организации	130
Глава 3. Повышение эффективности управления инвестициями строительной организации	145
3.1. Разработка перспективных программ развития и определение целей инвестиционной деятельности строительной организации	145
3.2. Оценка эффективности современной стратегии развития инвестиционной деятельности строительной организации.....	160

3.3. Возможности и приоритеты совершенствования инвестиционно-строительной деятельности в современной экономике России (на примере формирования и развития инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга)	180
3.4. Формирование инвестиционно-строительных комплексов как основа стратегического развития строительного производства в современной экономике России (на примере инвестиционно-строительного комплекса г. Москвы).....	199
3.5. Механизм повышения эффективности инвестиционной деятельности в строительстве: предпосылки интеграции и формирование корпоративных структур управления	218
Заключение	237
Литература	243
Приложения	262
<i>Приложение 1</i> База показателей, используемая при проведении оценки инвестиционной привлекательности регионов РФ для построения перспективной инвестиционной политики в строительной сфере.....	262
<i>Приложение 2</i> Оценка производственного потенциала и социального риска.....	264
<i>Приложение 3</i> Основные положения и технико-экономические показатели инвестиционно-строительного проекта Транспортный терминал «Пан Евролог Парк Пулков»	268

Глава 1. Основы эффективной организации и управления инвестициями в строительстве

1.1. Современные особенности развития строительного рынка России

Радикальная перестройка системы управления экономикой, переходящей на рельсы рыночных отношений, - одно из важнейших направлений программы реформ, проводимых в нашей стране. Особое значение эта проблема имеет на уровне строительной организации, положение которой в рыночной экономике коренным образом меняется. Становясь объектом товарно-денежных отношений, обладающим экономической самостоятельностью и полностью отвечающим за результаты своей хозяйственной деятельности, строительная организация обязана сформировать у себя такую систему управления, которая обеспечила бы ей высокую эффективность работы, конкурентоспособность и устойчивость положения на рынке.

В табл. 1 представлены основные понятия, использованные в настоящей работе.

В настоящий момент строительные организации являются свидетелями и участниками беспрецедентных перемен, происходящих в нашем обществе, в результате которых обозначились основные структурные изменения, требующие эффективного управления на всех уровнях. К ним относятся¹:

– изменение структуры собственности, связанное с разрушением государственной монополии в сфере производства, созданием базы для формирования заинтересованных собственников и эффективного менеджмента;

– изменение отраслевой структуры производства в результате ее приспособления к новой структуре спроса и возникновения массы мелких строительных организаций, порожденных частным предпринимательством;

¹ Асаул А. Н., Батрак А. В. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе. М.: Изд-во АСВ; СПб ГАСУ, 2001. с. 39.

– изменение стратегии развития строительной организации в сочетании со сложным инвестиционным климатом и ограниченными ресурсами.

Таблица 1

Основные понятия

Понятие	Определение
Инвестиционная деятельность строительной организации	Процесс осуществления идеи покупателя/ арендатора или заказчика/ собственника/ застройщика
Инвестиционный процесс	Процесс привлечения и использования инвестиционных ресурсов
Строительная организация	Субъект хозяйственных отношений, занимающийся строительной деятельностью
Строительство	Комплекс социально-экономических отношений по строительству, ремонту и реконструкции производственных и непроизводственных зданий и сооружений
Инвестиционная политика	Комплекс мероприятий по планированию и осуществлению инвестиционной деятельности строительной организации
Инвестиционно-строительный комплекс	Совокупность строительных организаций различного масштаба деятельности и форм собственности, органов государственного и регионального (территориального) регулирования строительства, органов экспертизы инвестиционно-строительных проектов, строительные предприятия, обеспечивающие воспроизводство материально-технической базы и производство комплектующих для строительных организаций

Можно отметить два важных принципа, лежащих в основе действующих механизмов. Первый - снижение государственного регулирования экономики и предельная децентрализация систем управления. Второй - активное влияние государства на экономические процессы, включая формирование рыночных отношений.

В последнее время Россия получила огромный опыт в области структурных хозяйственных изменений. При этом практика многочисленных структурных перестроек в хозяйстве страны показала, что при всем разнообразии целей и методов нововведений все преобразования имели общую черту. Организационные изменения производились формально, не достигали своей цели, затягивались во времени, отрицательно влияли на экономические показатели преобразуемых строительных организаций. Данная проблема в первую очередь характерна для эко-

номики строительства, которая определяет воспроизводство основных фондов и первой должна совершенствовать организационную структуру управления.

Экономика строительства – это совокупность всех видов деятельности, обеспечивающая осуществление инвестиционного процесса, от предпроектной стадии до ввода объекта в эксплуатацию. В состав этой отрасли входят организации, выполняющие строительные и монтажные работы по возведению новых зданий, сооружений и других объектов народного хозяйства, расширению, техническому перевооружению и реконструкции действующих строительных организаций, проектно-изыскательские организации, обслуживающие строительство, а также такие органы управления, как министерства, ведомства и т.д.

Конкретная цель экономики строительства на современном этапе определена ее внешней средой (народным хозяйством в целом) - ввод объекта в эксплуатацию в нормативные сроки с надлежащим качеством. Поэтому с очевидной остротой возникает вопрос о надлежащем управлении экономикой строительством - сознательном ее регулировании в целях повышения эффективности, ускорения НТП и роста производительности труда, улучшения качества продукции и обеспечения тем самым динамичного, планомерного и пропорционального развития отрасли.

Экономика строительства позволяет оценивать результаты научно-технического прогресса, сущность которого заключается в непрерывном совершенствовании орудий и предметов труда, методов производства работ и организации строительства, основным следствием которого является повышение производительности труда. Экономика строительства занимается изучением строительства как особой отрасли народного хозяйства, которая формируется, с одной стороны, как процесс воспроизводства основных фондов, требующий необходимых капитальных вложений в его осуществление, и с другой, - как процесс собственного развития данной отрасли материального производства.

Сложность изучения экономики строительства заключается в многообразии организационных и хозяйственных форм процесса строительного производства, большом количестве участников, имеющих различные функциональные цели и задачи, существенной зависимости процесса строительного производства от естественных, природных условий. В процессе строительного производства (возведения любого объекта) участвуют: инвестор - заказчик - проектировщик - подрядчик - специализированные строительные организации. Кроме этих непосредственных участников строительного процесса в создании строительной

продукции участвуют десятки заводов-изготовителей технологического оборудования, строительных машин и материалов. В связи с таким большим числом участников можно утверждать, что процесс строительного производства формируется под влиянием большого количества организационных факторов. Преобразование системы управления, совершенствование ее означают, в первую очередь, изменение организационных отношений и, соответственно, организационных форм управления¹.

Организационно-правовые формы в экономике строительства следует понимать как совокупность организационных отношений, которые в свою очередь представляют собой права, обязанности и ответственность, присвоенные участникам строительного производства в процессе их совместной деятельности. Организационно-правовая форма строительной организации дает перечень субъектов, которые могут в ее рамках осуществлять хозяйственную деятельность. Это - физические лица (объединения физических лиц), не ограниченные законом в своей дееспособности, юридические лица (органы государственного управления также названы в числе учредителей предприятия).

В нашей стране обозначились тенденции введения в хозяйственный оборот многообразных форм собственности и их равноправного состязания в рамках общих экономических процессов. Это и потребовало регламентации организационно-правовых форм соединения средств, усилий и прочих (прежде всего имущественных) затрат других собственников.

Процесс трансформации еще вчера традиционных строительных организаций в структуры рыночной ориентации хотя и несколько запаздывает по сравнению с другими отраслями народного хозяйства, но, несмотря на все трудности и противоречия, принимает все более устойчивый характер².

Хозяйственники в сфере строительства только встают на путь первоначального накопления капитала и в ближайшее время вряд ли смогут занять в нем значительный удельный вес. Специфика экономики строительства обуславливает, что понятие «предпринимательство» здесь будет иметь несколько иное по сравнению с другими отраслями народного хозяйства наполнение. Предпринимательство предполагает создание продукции в процессе расширенного воспроизводства. Для того чтобы предпринимательские структуры равномерно охватывали

¹ Ильин Н.И. Системный подход в строительстве. -М.: Стройиздат, 1994. с. 100.

² Гусаков А.А., Ильин Н.И., Эдели Х. Экспертные системы в проектировании и управлении строительством. -М.: Стройиздат, 1995. с. 66.

все звенья технологической цепочки строительного комплекса, при определении их правового положения надо не только оговаривать условия объединения финансовых, трудовых и материальных ресурсов участников строительства, но и нацеливать их на общность их экономических интересов.

Строительство - ведущая отрасль народного хозяйства России, где решаются жизненно важные задачи структурной перестройки материальной базы всего производственного потенциала страны и развития непроектной сферы. От эффективности функционирования строительного комплекса во многом зависят как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность отечественной экономики. Этим и определяется значимость выбора объективных характеристик его состояния.

Строительный комплекс сегодня - достаточно раздробленное, не управляемое из единого или нескольких центров множество самостоятельно хозяйствующих субъектов, обладающих своими специфическими особенностями и не связанные с системными целями. В рамках недостаточно развитого строительного рынка, при отсутствии нормальной конкуренции, когда подавляющая часть строительных подрядов получается, минуя тендеры (торги), не происходит никакого естественного при совершенной конкуренции выравнивания условий функционирования и общественных требований к подрядчикам. Это определяет существенные как региональные, так и внутрирегиональные различия в уровнях цен, обязательствах сторон и других факторов.

Функционирование и все преобразования строительного комплекса объективно происходят в реальных временных интервалах. Можно выделить следующие пять качественно разных состояний:

- 1 состояние - доперестроечное (до 1988–1990 гг.);
- 2 состояние - переходное, гибридно-неустойчивое (1990–1994 гг.);
- 3 состояние - нецивилизованно-рыночное (1994–2004 гг.);
- 4 состояние - цивилизованно-рыночное (возможно в будущем);
- 5 состояние - посткатастрофическое (возможно при неблагоприятном развитии событий).

Невероятно трудные преобразования в строительном комплексе были осложнены общим кризисным состоянием отечественной экономики, спадом инвестиционной деятельности, высокими темпами инфляции, кризисом неплатежей и т.д. Сокращение более чем в три раза спроса на продукцию, инфляция, съедающая оборотные средства, порочная амортизационная политика и многое другое предопределили

состояние производственного аппарата отрасли, уровень занятости и направленность действий хозяйствующих субъектов в этой сфере.

Нынешнее состояние - третья позиция - характеризуется, с одной стороны, началом преобладания негосударственных форм собственности в строительном комплексе, а с другой - отсутствием действительной конкуренции на строительном рынке, а главное - наличием возможности для подрядчиков получать незаработанную прибыль путем обчета и обмана заказчиков. Функционирование системы неэффективно и не отвечает общественным требованиям.

Основной момент в современных подходах оценки сделан на качественные параметры, описывающие такие характеристики, как надежность выполнения договорных обязательств, характер и степень конкурентности цен, складывающиеся на рынке стандарты продолжительности сооружения разнородных объектов, цивилизованные уровни рентабельности, характеристики истинного состояния производственного аппарата и другие подобные рыночные параметры¹.

Одно из возможных (и крайне неблагоприятных) состояний отрасли строительства характеризуется вышеуказанной позицией 5 (схема 1). При переходе системы из состояния 2 в состояние 5 может произойти такое нарастание кризисных явлений, при котором система под их натиском начнет катастрофически разрушаться, произойдут необратимые нарушения системных связей между элементами и ее полный распад. Это будет означать в крайней форме потерю возможности иметь собственный дееспособный строительный комплекс, и мы будем вынуждены все в большей степени привлекать для строительства на своей территории иностранных подрядчиков².

Однако возможное последующее состояние (позиция 4) характеризуется тем, что на основе последовательного продолжения рыночных реформ система будет выведена из кризиса с помощью задействованных рыночных механизмов саморегулирования, и состояние системы будет отличаться жизнеспособностью.

В целях повышения эффективности экономики строительства на перспективу необходимо ориентироваться, прежде всего, на повышение интенсификации строительства во всех объектных сферах строительства города, региона или России в целом и производства основных конструкций и материалов (схема 2). Для этого требуется решить следующие задачи:

¹ Заренков В.А. Проблемы развития строительных компаний в условиях российской экономики. – СПб., Стройиздат СПб, 1999. с. 51.

² Степанов И. Экономика строительства. М.: Юрайт-Издат. 2004 г. с. 67.

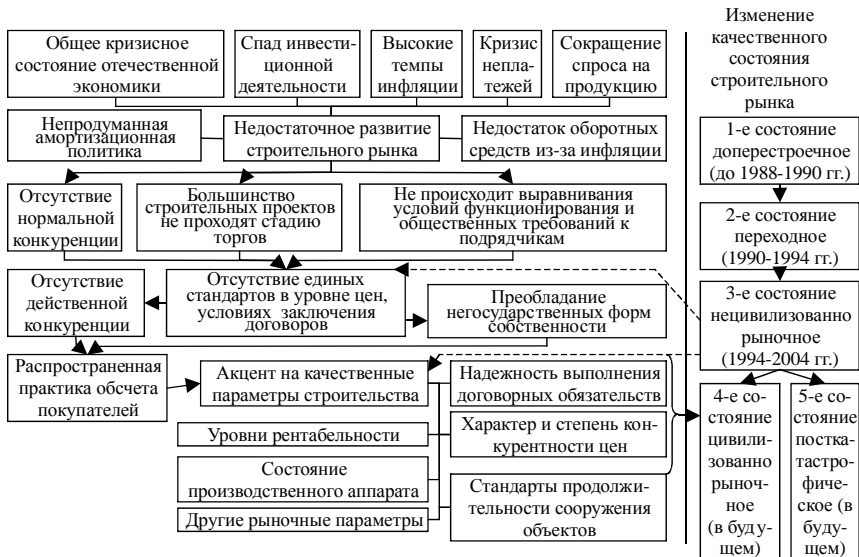


Схема 1. Современные особенности развития строительного рынка России



Схема 2. Требования к строительной продукции и задачи повышения эффективности строительства

– снизить капиталоемкость строительства, прежде всего объектов строительной индустрии и промышленности строительных материалов, создать мобильные строительные базы ;

– повысить степень заводской готовности конструкций, изделий и материалов, применить укрупненные элементы зданий и сооружений, прогрессивные технологии и методы организации строительно-монтажных работ, использовать автоматизированные системы управления с созданием широкой информационной сети;

– совершенствовать объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений применительно к региональным условиям строительства;

– увеличить применение прогрессивных конструкций и материалов и повысить эффективность использования мощностей.

К числу основных требований, предъявляемых обществом к строительной продукции, проектным, строительным организациям и характеру их функционирования при переходе к рыночным отношениям, относятся:

– существенное повышение надежности функционирования строительных организаций и строгое соблюдение договорных обязательств;

– обеспечение безубыточной работы и нормальной рентабельности строительных организаций как основы их существования;

– сокращение в 2–3 раза продолжительности строительства производственных объектов и в 1,5 раза - объектов непромышленного назначения;

– повышение качества строительной продукции и степени готовности ее к эксплуатации, переход к страхованию качества;

– изменение характера сооружаемых объектов, обеспечение их быстрой адаптации к изменяющимся условиям производства;

– усиление мобильности строительных организаций как важного фактора их конкурентоспособности на отечественном и зарубежном рынках;

– устойчивая деловая репутация и состоятельность подрядных фирм;

– весомые гарантии подрядчика (поручительства и залого);

– развитое страхование предпринимательских рисков;

– возможность оказания подрядными организациями комплекса профессиональных услуг;

– рациональное природопользование и охрана окружающей среды;

– обеспечение безопасности строительных работ.

Таким образом, принципиальная новизна предложений по разработке стратегии и формированию перспективной инвестиционной политики строительной организации должна сводиться к качественной стороне развития - повышению эффективности строительства за счет резкого, в 3 - 4 раза, сокращения инвестиционного цикла широкого использования достижений НТП через рыночные регуляторы: применение прогрессивных материалов и конструкций, использование высокопроизводительной техники и применение новых и новейшей технологий¹.

Формирование региональных рынков строительной продукции и оказания услуг должно осуществляться за счет расширения сети строительных кооперативов и создания малых предприятий, значительная часть которых может быть привлечена в централизованную систему управления через договорные и субподрядные отношения.

Таким образом, для объективной оценки положения дел и разработки стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации важно знать не только объемы выполняемых работ по России, но и условия - экономический режим их осуществления.

Существует необходимость пересмотра этих представлений, полагая, что не менее важным, чем ввод объектов, объемы выполненных работ, прибыль, себестоимость и другие традиционные показатели, является степень удовлетворения строительным комплексом новых общественных требований, качество работы строительного комплекса, его конкурентоспособность на европейском и мировом рынках и через это - воздействие на конечные воспроизводственные результаты.

Фактически, современное состояние национальной экономики России ведет к пересмотру роли, значения и организации инвестиционно-строительной деятельности. Как известно, инвестиционная деятельность вообще – это «деятельность, связанная с реализацией инвестиционных намерений». В данной работе рассматривается та часть инвестиционной деятельности, которая направлена на реализацию намерений в области формирования инвестиционно-строительных комплексов и оптимального использования механизмов повышения инвестиционной деятельности в строительстве².

В этом случае можно говорить об исследовании так называемого инвестиционно-строительного цикла, начинающегося с идеи или наме-

¹ Управление строительными инвестиционными проектами./ Учебное пособие, под ред. Васильева В.М., Панибратова Ю.П., М.-СПб., 1997. с. 59.

² Галочкин В.В. Управление инвестиционным комплексом региона в процессе перехода к рынку: Дис. канд. эконом. наук -М.1994. с. 44.

рения создания какого - либо материального объекта и заканчивающегося его освоением или вводом в эксплуатацию.

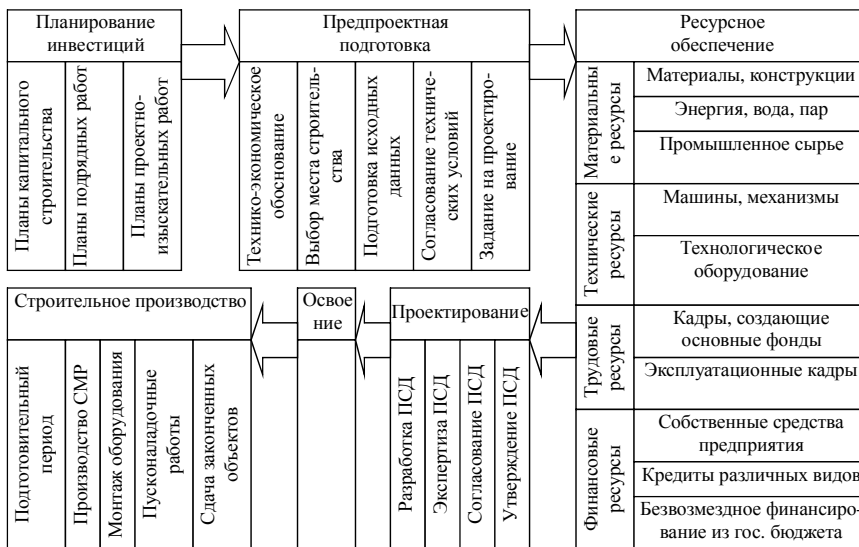


Схема 3. Инвестиционный цикл в строительстве

Структура такого цикла может быть изображена в виде схемы 3.

Необходимо отметить, что состав этого цикла в различные времена и в различных странах был достаточно многообразен. Так, авторы работ, изданных в бывшем СССР, в состав инвестиционно-строительного цикла включают, в зависимости от подходов исследователя, шестнадцать основных составляющих (фаз или этапов), которые применительно к разработке стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации можно объединить в следующие группы, представленные на схеме 4.

Такое разнообразие подходов было вызвано, прежде всего, отсутствием нормативно-правовой базы инвестиционной деятельности в строительстве как способа размещения капитала, что отражало плано-директивный характер экономики.

В данном случае авторы исключили комплекс проблем, связанных с возникновением инвестиционных намерений и бизнес-планированием, что объясняется несколько технократическим уклоном в исследовании инвестиционно-строительной системы.

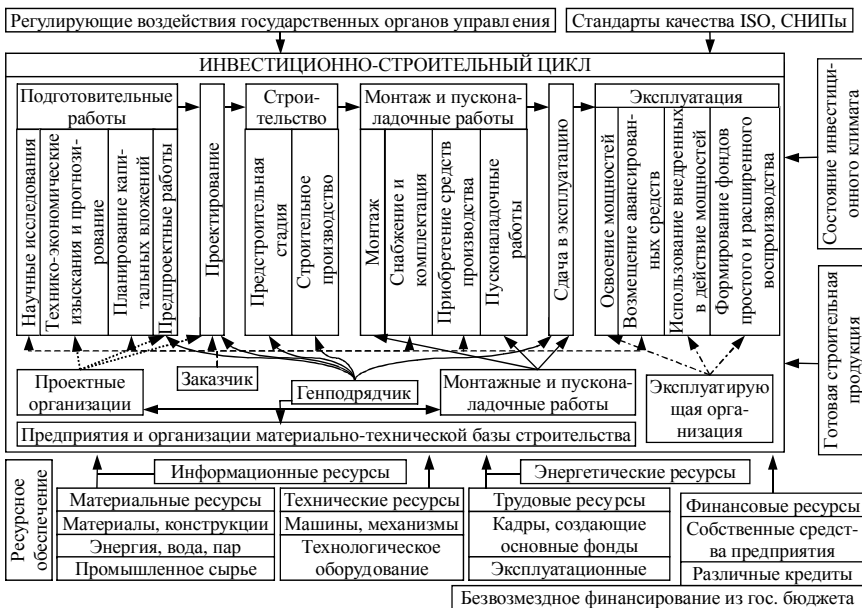


Схема 4. Схема инвестиционно-строительной системы

Ряд авторов рекомендуют инвестиционный процесс относить «...к классу функциональных систем, в которых необходимо обеспечение сбалансированности всех подсистем по выпуску продукции». В соответствии с этим системотехническим подходом сформулированы три принципа механизма управления инвестиционно-строительным процессом:

- 1) признание общественных потребностей объективным ориентиром инвестиционных затрат;
- 2) достаточность экономических интересов всех участников инвестиционного процесса;
- 3) гарантированное обеспечение экономических интересов всех участников инвестиционного процесса.

Инструментом обеспечения конкурентоспособности строительной продукции автор считает маркетинг как особую управленческую структуру, согласовывающую производство с динамикой и характером спроса.

Спецификой инвестиционно-строительной деятельности является повышенное, по сравнению с другими сферами, влияние внешней среды на конечные результаты производства. В методическом пособии по разработке систем управления проектами выделяются 34 вида работ по

развитию инвестиционного проекта, из которых 24 работы - это работы предынвестиционных исследований, планирования проекта, проектирования, в составе которых выделяются и работы по организации и проведению тендерных торгов как на проектирование, так и на строительство объекта. На этих фазах и выявляется уровень готовности претендентов к исполнению инвестиционно-строительного проекта¹.

1.2. Особенности организации инвестиционно-строительного процесса и управления инвестициями строительной организации

Рассмотрим теперь условия и возможности эффективного управления инвестициями строительной организации на примере рационального использования ими своего производственного потенциала. Современное состояние инвестиционно-строительной деятельности в России, а также тенденции ее развития в странах развитой рыночной экономики свидетельствуют об изменении роли инвесторов и организаторов строительства на каждом этапе его протекания. Российские строительные организации, как генподрядные, так и субподрядные, уже оказались в серьезной конкурентной среде и вынуждены осуществлять непрерывную подготовку своего производственного потенциала к инвестиционно-строительным заказам, которые все в большей степени можно получить только на конкурсной основе.

Подрядные (тендерные) торги в значительной степени выявляют уровень подготовки строительных организаций к реализации строительного проекта, и высококвалифицированная подготовка к подрядным (тендерным) торгам позволяет значительно повысить эффективность управления инвестициями строительной организации. Кроме этого конкурсная система в строительстве превращает процесс использования производственного потенциала строительной организации из непрерывного, каким он был при плановой экономике, в дискретно-непрерывный, обусловленный получением или отказом в получении очередного подрядного заказа. А это определяет необходимость некоторого превышения производственного потенциала над фактической загрузкой производственных мощностей².

¹ Боди Зви. Принципы инвестиций. М.: Издательский дом «Вильямс». 2002 г. с. 50

² Вахрин П. Инвестиции. М. Издательская компания «Дашков и Ко». 2003 г. с. 40

В связи с этим при выявлении условий эффективного управления инвестициями строительной организации возникает также и проблема постоянной экономической и организационной оценки уровня готовности производственного потенциала.

Перестройка в рамках обеспечения условий эффективного управления инвестициями строительной организации системы инвестиционно-строительного процесса требует установления его структуры и последовательности в совокупности с ролью строительной (генподрядной) организации в его подготовке.

Анализ существующей ситуации на инвестиционно-строительном рынке показал, что значительное сокращение доли бюджетных ассигнований, значительное изменение структуры инвесторов, а также рост инфляционных процессов требуют принципиально новых подходов к организации инвестиционного процесса в строительстве. К системообразующим условиям повышения эффективности управления инвестициями в строительной организации для современного инвестиционно-строительного процесса можно отнести те, которые представлены на схеме 5.

Системообразующие условия повышения эффективности управления инвестициями в строительной организации	
Постепенное создание рынка земельных ресурсов, что ведет к изменению сущности инвестиционно-строительных процессов в части планирования размещения объекта, отвода земельного участка, его подготовки и использования в процессе строительства	Переход на конкурсную систему получения инвестиционно-строительных заказов, создающих основы конкуренции в строительстве, а, следовательно, и предпосылки для постоянного обеспечения высокой готовности производственного потенциала строительной организации
Отсутствие директивности и централизации планирования основной массы инвестиций, за исключением инвестирования особо важных объектов общегосударственного и регионального значения	Наличие на инвестиционно-строительном рынке незагруженного производственного потенциала строительных организаций, обеспечивающего конкурентную среду
	Дополнение госбюджетных источников финансирования средствами иных отечественных и зарубежных субъектов инвестиционной деятельности
Создание свободного рынка инвестиционных ресурсов	Предпочтительное инвестирование высокорентабельных и быстро окупаемых проектов
Полный переход к договорным ценам на готовую строительную продукцию и ее компоненты	Переход на новые организационные формы, экономические методы и современную технологию управления инвестиционными проектами

Схема 5. Системообразующие условия повышения эффективности управления инвестициями в строительной организации

Инвестиционный процесс неразрывно связан с совокупностью информационных процессов, оптимизация которых при обеспечении условий эффективного управления инвестициями строительной организации позволяет обеспечить рациональное инвестирование. В настоя-

щее время информационное обеспечение инвестиционных процессов предопределяется действием большого количества нормативных документов. В результате существующая структура инвестиционно-строительного процесса отличается большой разрозненностью решаемых задач и функций участников создания объекта, громоздкостью взаимодействия элементов структуры, наличием временных разрывов между началом и реализацией проекта (схема 6 и табл. 2).

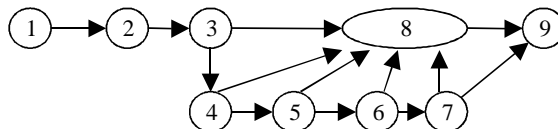


Схема 6. Сетевая модель инвестиционно-строительного процесса

Этапы инвестиционного цикла, как правило, оторваны друг от друга локальными целями, не обеспечены их информационная, экономическая и организационная совместимость и взаимодействие, не согласованы интересы и стимулы участников инвестиционного процесса. Отсутствует система управления инвестиционным циклом как единым процессом, а действующие локальные системы управления на отдельных этапах неэффективны.

Таблица 2

Перечень работ ИСП

Событие		Виды работ в инвестиционно-строительном процессе
1	2	Программирование инвестиций
2	3	Разработка долгосрочного плана ИСП
3	4	Разработка бизнес-плана
3	8	Составление текущих планов
4	5	Отвод земельного участка, оформление исходно-разработочной документации и подготовительные работы
4	8	Разработка технического проекта и авторский надзор
5	6	Комплектация материально-техническими ресурсами
5	8	Строительно-монтажные работы
6	7	Монтаж инженерного оборудования
6	8	Монтаж технологического оборудования (1 этап)
7	8	Монтаж технологического оборудования (2 этап)
7	9	Пусконаладочные работы
8	9	Сдача объекта и достижение проектных мощностей

¹ Ромаш В. Финансирование и кредитования инвестиций. М.: Мисанта. 2004 г. с. 34.

Существующие методы и информационные технологии управления инвестиционно-строительными процессами направлены в основном на улучшение технико-экономических показателей отдельных участников инвестиционного цикла без учета их системной взаимозависимости. Вместе с тем большую роль в эффективном управлении инвестициями строительной организации играют новые нетрадиционные формы организации и методы управления инвестиционной деятельностью, основанные на методологии и технике «управления проектами», получивших широкое распространение за рубежом. Переход на современную технологию управления проектами, учитывающую зарубежные стандарты и специфические особенности, обеспечит рациональные инвестиционно-строительные процессы, ограничивающие риск неэффективного вложения средств инвестора в подготовку процесса¹.

В предлагаемом нами алгоритме реализации инвестиционно-строительного процесса для обеспечения условий эффективного управления инвестициями строительной организации выделено пять рациональных шагов для подготовки процесса и пять в периоде реализации мероприятий (схема 7). Период подготовки процесса заканчивается получением разрешения на строительство на определенной территории. Период реализации начинается организацией и проведением торгов.

Схема построена при помощи блоков, описывающих шаги в форме прямоугольников и связанных с ними блоков в форме ромбов, которые имеют один вход и два выхода - «да» и «нет». Это проверка действий, описанных в оперативных блоках. Если в результате верификации или контроля выполненных операций получен ответ «нет» - операцию надо повторить. Все блоки как очередные шаги пронумерованы от 1 до 10 на этапе подготовки и от 11 до 20 - на этапе реализации проекта. Представленная таким образом процедура ИСП является примерной его моделью и дает возможность проанализировать каждый шаг.

Процедура начинается предложением (офертой) потенциального инвестора, ищущего возможность максимально выгодного финансирования.

Это первый оперативный блок на подготовительном этапе. Взаимное принятие оферты инвестора и местных органов власти - блок принятия решения 2. Следующий блок 3 - операция, касающаяся разработки инвестиционной программы и подачи в местные органы власти заявки на участие в земельном конкурсе. Блок 4 - это блок принятия решений, иллюстрирующий согласие или отказ на заявление из блока 3. Если «да», то приступают к следующему шагу - оперативный блок 5,

¹ Маленков Ю. А. Новые методы инвестиционного менеджмента. -СПб Изд. Дом «Бизнес-пресса», 2002.. с. 100

если «нет», то возвращаются к блоку 1 и процедура начинается снова, например, на другом участке.

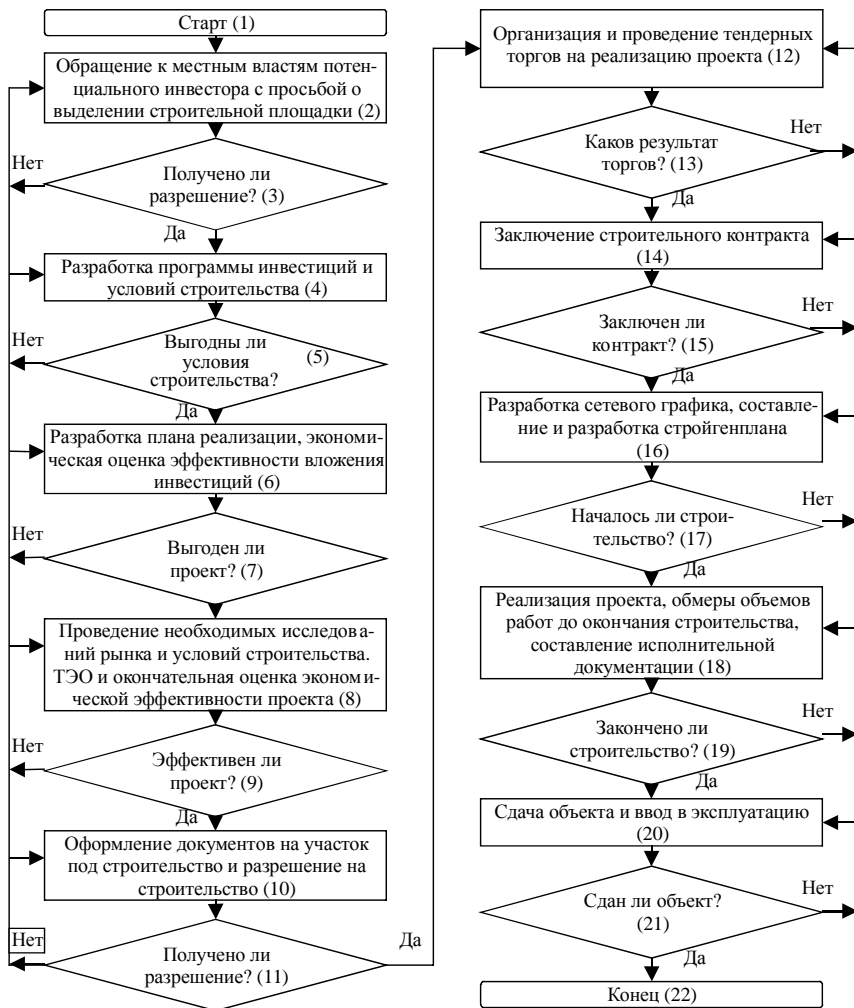


Схема 7. Алгоритм реализации инвестиционно-строительного проекта

Операционные блоки 5 и 7 - это исследование экономической эффективности проекта и установление основных параметров на основе

исследования рынка: объем производства, количество работников, их квалификация, календарный план и т.д. Кроме того, оперативный блок 7 - технико-экономическая оценка первоначального проекта как законченного документа, дающего основу и входные данные для проектирования на стадии технической документации отдельных объектов и рабочих чертежей, описаний работ, т.е. исполнительной, технической и организационно-технологической документации. Можно сказать, что ТЭО является ключевой документацией в процессе подготовки инвестиционного проекта. В случае инвестирования за счет средств государства необходимо дополнительное согласование ТЭО, и тогда можно выполнять следующий оперативный блок 9, содержащий получение разрешения на отвод земельного участка, подготовку необходимой архитектурно-строительной документации и обращение в местные органы власти за разрешением на строительство. Блок 10 - это получение разрешения на строительство, которое позволяет приступить к реализации проекта, представленной на второй части блок-схемы.

Процедура начинается с организации торгов на реализацию проекта с учетом местных условий. Если торги завершены и подписан договор подряда (блок 12 - 14), начинается реализация (блок 15). Передается строительная площадка, определяются функции подрядчика, разрабатываются стройгенплан и сетевой график производства строительно-монтажных работ, ведутся подготовительные работы, а затем строительно-монтажные (блок 17). Если строительство закончено (блок 18), производится приемка-сдача объекта и ввод в эксплуатацию проектных мощностей (блок 19).

Приведенный общий алгоритм процедуры инвестиционно-строительного процесса дает возможность с помощью данной блок-схемы проанализировать возможности эффективного управления инвестициями строительной организации в современной экономике¹. Однако такой алгоритм можно разработать для любого реального проекта с учетом конкретных условий и с детализацией процедур.

После анализа процедуры инвестиционно-строительного процесса необходимо приступить к сбору и обработке исходной информации, необходимой для определения комплекса элементов макроокружения строительной организации и параметров, определяющих интегральный конкурентный потенциал подрядчика.

Выработка стратегии повышения готовности представляется задачей, необходимой для решения в любой строительной организации. В

¹ Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М.: Изд-во Дашков и К. 2003 г. с. 81.

теории и практике эффективного управления инвестициями строительной организации существует достаточно много методов, позволяющих выбрать наиболее эффективный вариант стратегии инвестирования. Для управления готовностью к подрядному заказу, которая оценивается как внутренним состоянием строительной организации, так и внешней средой, включая конкурентов, в наибольшей степени, на взгляд автора, подходит так называемая методика SPACE (Strategic Position and Action Evaluation) - анализ стратегической позиции и оценка деятельности. Основные элементы этой методике были описаны Рове Х., Бесоном и Дикелом К. В диссертации применяется модификация данного метода в соответствии с поставленной целью разработки стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации. В этом случае основными критериями оценки готовности строительной организации как подсистемы инвестиционно-строительного комплекса мегаполиса или региона выступают:

1. Два внутренних фактора, характеризующих потенциал строительной организации;

- финансовый потенциал строительной организации - FS;
- конкурентные преимущества строительной организации - CA;

2. Два внешних фактора, характеризующих состояние участников регионального инвестиционно-строительного рынка в целом или группы конкурентов в определенном строительном конкурсе:

- потенциал комплекса или мощности конкурентов – IS;
- устойчивость и гибкость комплекса или группы конкурентов -

ES.

В настоящем исследовании предлагаются для анализа конкурентной позиции и выработки стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации следующие методические положения и математический инструментарий.

Пространство, в котором идентифицирована позиция строительной организации, ограничивается четырьмя осями:

- двумя внутренними, касающимися самой строительной организации, т. е. финансовыми возможностями (FS) и конкурентными преимуществами (CA);

- двумя внешними, касающимися окружения строительной организации: отраслевые возможности (IS) и устойчивость макросреды (ES).

Отдельные оси представляют полуоси прямоугольного расположения (схема 8).

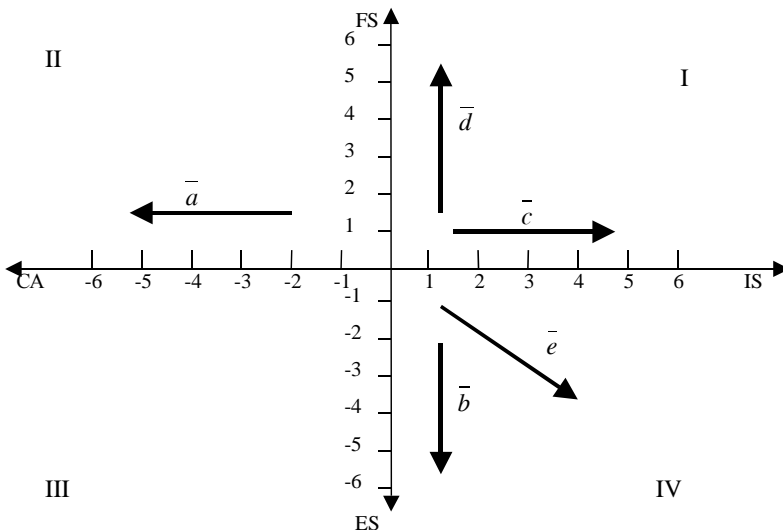


Схема 8. Анализ конкурентной позиции и выработка стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации

Основным принципом техники рассматриваемого метода является сопоставление величины отраслевых возможностей (IS) и конкурентных преимуществ (CA), а также устойчивости окружения (ES) и финансовых возможностей строительной организации (FS).

На первом этапе необходимо установить круг показателей, по которым будут оцениваться эти четыре фактора. Причем показатели эти должны будут оцениваться экспертным путем и в сравнении с основными конкурентами.

Критериями оценки этих показателей при выявлении условий эффективного управления инвестициями строительной организации могут быть следующие (табл. 3).

Интенсивность переменных измеряется в условном масштабе, который предполагает деление каждой оси на шесть частей. При определении отраслевых возможностей (IS) и финансовых возможностей (FS) худшая оценка - единица, а лучшая - 6. Для конкурентных преимуществ (CA) и стабильности окружения (ES) худшей является оценка минус шесть, а лучшей - минус единица. Затем рассчитывается значимость каждого критерия. Оценка значимости пунктов размеров IS и CA добавляется, получая значимость пункта на оси X. Добавляя оценки значимости пунктов размеров FS и ES, получаем значимость пунктов на

оси К. Полученный вектор направлений в одной из четырех четвертей пространства определяет преобладающий фактор, обеспечивающий эффективное управление инвестициями строительной организации.

Таблица 3

Критериями оценки показателей

Инновации	Устойчивость и гибкость регионального инвестиционно-строительного рынка (ES)	Отраслевые возможности (IS)
Контроль поставщиков и субподрядчиков	Изменения в технологии	Потенциал роста
	Темп инфляции	Потенциал прибыли
	Стабильность спроса	Финансовая стабильность
	Уровень цен на продукцию	Инновации
	Барьеры входа на рынок	Использование ресурсов
	Интенсивность конкуренции	Интенсивность капитала
	Ценовая эластичность спроса	Возможность выхода на рынок
	Возможность использования потенциала	

Добавление оцененных значимостей пунктов, согласно вышеуказанного алгоритма имеет свои методические обоснования. Согласно с определением метода потенциал рынка согласован в противоположность конкурентным преимуществам. Слабая конкурентная позиция строительной организации может быть компенсирована высоким спросом на рынке и наоборот, деятельность нестабильной отрасли может быть компенсирована сильной конкурентной позицией¹. Соответственно сильный финансовый потенциал, являющийся основным стратегическим ресурсом, дает возможность достаточно свободно развиваться в условиях высокой нестабильности окружения, а стабильная макросреда не требует таких значительных финансовых ресурсов.

Одним из существенных допущений данного метода эффективного управления инвестициями строительной организации является предположение о равном значении отдельных переменных, которые являются однородными критериями оценки, таких, например, как организационно-технологический и кадровый потенциал строительной организации.

При определении организационно-технологического потенциала строительной организации необходимо выявить и уровень ор-

¹ Котте Д. Управление инфраструктурой организации. М. : ОАО «Типография Новости». 2001 г. с. 104.

ганизации труда, который можно определить с помощью некоторых параметров¹:

- коэффициент простоя бригад характеризует непрерывность использования бригад рабочих с учетом времени простоев, числа рабочих в бригаде и трудоемкости работ;
- механизация труда характеризует долю рабочих, выполняющих свои производственные функции механизированным способом, в общей численности рабочих;
- текучесть кадров - показатель стабильности трудовых ресурсов, определяемый как отношение числа работников, уволенных по причинам, не вызванным производственными нуждами, к среднесписочному числу работников за соответствующий период времени;
- уровень квалификации рабочих определяется подготовленностью рабочих для выполнения работ определенной сложности;
- нормирование труда - установление меры затрат труда на изготовление единицы продукции или выработки продукции в единицу времени, выполнение заданного объема работ или обслуживание средств производства в нормальных организационно-технических условиях.

Одной из основных составляющих организационно-технологического потенциала является такой существенный фактор конкурентоспособности, как качество строительной продукции. При проведении тендерных торгов в строительстве значительное преимущество будут иметь строительные организации, внедрившие международную систему качества ИСО.

В современных рыночных условиях эффективность производства в большей мере зависит не столько от количества специалистов, сколько от качества их деятельности.

В свою очередь, кадровый потенциал строительной организации при выявлении условий эффективного управления инвестициями также оценивается как функционал от ряда составляющих, характеризующих квалификацию, стабильность кадров, механизацию труда, использование рабочего времени, а также соотношение управленческого и производственного персонала.

Уровень квалификации рабочих оценивается соотношением квалификационного и тарифного разрядов рабочих и работ. Стабильность кадрового потенциала строительной организации характеризуется

¹ Гумба Х.М. Экономика строительных организаций / Х.М. Гумба.- М.: Центр экономики и маркетинга, 1998. с. 72

уровнем текучести кадров. Механизация труда рабочих определяется состоянием ручного труда на строительно-монтажных работах. Использование рабочего времени можно характеризовать уровнем его потерь.

Для определения конкурентного потенциала строительной организации как основы эффективного управления инвестициями необходимо иметь точные количественные оценки организационно-технологических и кадровых факторов и их характеристик, знать их качественное состояние и относительный уровень. Существующие методы оценки организационного уровня рассматривают только одну сторону вопроса - организацию и не учитывают развитие технологического уровня. Однако оба эти понятия тесно взаимосвязаны объективным процессом развития всякого производства, так как повышение технологического уровня вызывает необходимость совершенствования организации строительства.

В условиях возрастающей сложности и углубления специализации строительства, непрерывного совершенствования технологии, средств механизации, методов организации и управления - особое значение при обеспечении условий эффективного управления инвестициями строительной организации приобретает своевременная и качественная подготовка строительного производства. В строительстве промышленных предприятий, сооружений, жилых домов и объектов культурно-бытового назначения часто участвуют десятки общестроительных и специализированных организаций. Это вызывает необходимость составления взаимосвязанного плана их совместной деятельности.

Подготовка строительного производства, охватывая широкий круг вопросов, зависит от многих факторов: номенклатуры, сложности и объема строительства, принадлежности зданий и сооружений к той или иной отрасли материального производства, мощности строительных организаций и производственных предприятий, уровня специализации и кооперации строительных организаций и других показателей¹.

Увеличение продолжительности строительства может происходить не только из-за отсутствия материально-технических, трудовых и финансовых ресурсов, но также из-за существенных недостатков в планировании, организации и управлении инвестиционным процессом, и эти причины проявляются в процессе строительства, а рождаются в процессе проведения мероприятий и работ подготовки строительства и строительного производства. Деятельность почти всех участников

¹ Гусаков А.А., Ильин Н.И., Эдели Х. Экспертные системы в проектировании и управлении строительством. –М.: Стройиздат, 1995. с.190.

строительства, в наибольшей мере влияющих на ввод предприятий, зданий и сооружений в эксплуатацию, начинается в процессе ПСП (подготовки строительного производства).

Подготовка строительного производства при эффективном управлении инвестициями строительной организации - сложный процесс, отражающий результат деятельности большого числа участников строительства за весьма продолжительный период времени. Системное рассмотрение предполагает наличие в ней подсистем, элементов, взаимосвязей по определенным закономерностям. В свою очередь, система ПСП является подсистемой, элементом каких-то макросистем по отношению к ней. Следовательно, задаваясь целью оценить уровень ПСП, необходимо выявить ее подсистемы, элементы, исследовать характер и закономерности их взаимосвязей, по определенным критериям выбрать наиболее значимые, затем рассмотреть ее с позиции суперсистемы и только после этого приступить к выработке методов определения качества каждого элемента, затем подсистем и в последнюю очередь - всей ПСП. Основными участниками ПСП являются заказчик, проектировщик, подрядчик, хотя можно назвать многочисленные вспомогательные заинтересованные организации. Однако действия всех участников зачастую не согласованы между собой, производственные связи носят ограниченный характер. Изучение теоретических основ ПСП показало, что совершенствование подготовки строительного производства возможно лишь при следующих условиях:

- систематизация состава и содержания ПСП;
- наличие достаточных ресурсов (материально-технических, трудовых, временных, финансовых) для качественного выполнения мероприятий и работ ПСП;
- упорядочение деятельности участников строительства;
- придание простоты, краткости, информативности, целевой направленности разрабатываемым в этот период документам;
- полное и качественное выполнение подготовительных внеплощадочных и внутриплощадочных работ.

В большинстве своем эти проблемы решаются в процессе выделения стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации, т. е. при разработке системы экономических, организационных, технологических и правовых документов по технологии и организации строительства, заложенных в проектах организации строительства (ПОС), проектах производства работ (ППР) и проектах организации работ (ПОР). Основными задачами разработки организационно-технологической документации является увязка проектных решений, от-

ражающих современный уровень научно-технического прогресса, с возможностями подрядной организации и обеспечение нормальной технологии строительного производства при эффективном использовании материально-технических и трудовых ресурсов.

Каждому направлению подготовки строительного производства соответствует определенный вид организационно-технологической документации:

- общая организационно-техническая подготовка - проект организации строительства;
- подготовка генподрядной строительной организации – проект организации работ;
- подготовка к строительству объекта и к выполнению отдельных видов работ - проект производства работ.

Обобщая накопленный опыт по составу, содержанию, очередности и срокам разработки вышеперечисленных документов, можно исследовать вопросы совершенствования действующей системы их разработки с целью снижения трудоемкости и повышения эффективности подготовки строительного производства.

Выполнение подготовки строительного производства в рамках эффективного управления инвестициями обеспечивает соответствие строительной программы и ввод объектов в эксплуатацию с мощностями строительных организаций, а также эффективную работу всех участвующих в строительстве функциональных подразделений с непрерывным использованием имеющихся инвестиционных ресурсов¹.

Исследования показали, что мощность строительной организации - величина непостоянная и зависит от организационно-технического уровня строительного производства, степени сложности возводимых объектов и наличия времени для выполнения необходимой подготовки к строительству.

Организация труда при обеспечении условий эффективного управления инвестициями строительной организации - это система мероприятий, обеспечивающая рациональное использование трудовых и технических ресурсов, которая включает соответствующую расстановку работников и техники в процессе производства, разделение и кооперацию, организацию рабочих мест, их обслуживание и необходимые условия труда. Основными характеристиками фактора организации труда можно считать обеспеченность заказами, квалификацию работ-

¹ Черняк В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве. -М.: Русская деловая литература. 1998. с. 95.

ников, эффективность использования рабочего времени, стабильность кадров, уровень механизации труда, применение ЭВМ в решении управленческих задач, мотивацию персонала. Эти показатели определяют кадровый потенциал строительной организации.

Нередко низкий уровень организации труда не позволяет внедрить и соблюдать обязательную технологию, вызывает неоправданные простои дорогостоящей техники, требует дополнительных запасов материальных, трудовых и финансовых ресурсов.

Затраты на развитие технического потенциала строительного производства находятся в определенной зависимости, и для обеспечения их оптимальности следует находить и соблюдать определенные пропорции расходов (повышение сборности и механизации).

Расходы, обусловленные повышением сборности, не подкрепленные организационными мероприятиями, не обеспечивают не только сокращение численности работников, но и вызывают дополнительные затраты труда и материальных ресурсов, таким образом нарушается планируемая сбалансированность обеспечения строительных площадок трудовыми и материальными ресурсами. Неорганизованность вызывает необходимость иметь дополнительные резервы не только рабочих кадров и техники, но и материалов, конструкций, деталей, а также финансовых средств.

Еще одним из важнейших условий эффективного функционирования строительной системы при обеспечении условий эффективного управления инвестициями строительной организации является расчет параметров ее устойчивости, прежде всего финансовой, которые во многом предопределяют и организационно-технологическую готовность строительной организации к подрядному рынку. В настоящее время проблема финансовой устойчивости является достаточно изученной целым рядом авторов. Устойчивость финансового состояния определяется на базе балансовой модели, которая предполагает перегруппировку статей бухгалтерского баланса для выделения однородных с точки зрения возврата величин заемных средств. В соответствии с данной методикой выделяют четыре типа финансовой устойчивости¹:

- абсолютную устойчивость финансового состояния;
- нормальную устойчивость финансового состояния;
- неустойчивое финансовое состояние;
- кризисное финансовое состояние.

В ряде работ предлагается использовать при оценке финансовой устойчивости метод «Анализ целесообразности затрат», суть которого

¹ Липсиц И.В. Экономический анализ реальных инвестиций. М.: Экономистъ. 2003 г. с. 56.

заключается в идентификации потенциальных зон рисков на базе финансового состояния строительной организации¹.

Таким образом, результатом эффективного управления инвестициями строительной организации является стабильное финансовое состояние строительной организации и ее производственно-хозяйственной деятельности по освоению всех строительных площадок: с одной стороны, инвестиционные ресурсы в значительной мере влияют на выполнение производственной программы, снижение себестоимости продукции; с другой - успешная производственная деятельность строительной организации зависит от ее финансового состояния, обеспеченности оборотными средствами и др.

1.3. Потенциал перспективного развития инвестиционно-строительного процесса в современной экономике России

Описание потенциала развития и особенностей управления строительством в современной экономике осуществимо при помощи системного подхода.

Любую систему, в том числе и строительную, можно описать с помощью некоторого множества величин - параметров, которые подразделяют на входные, выходные и показатели ее состояния.

Входные параметры отражают связи строительной системы с другими системами и объектами, совокупность которых называется окружением или внешней средой по отношению к рассматриваемой. К параметрам внешней среды можно отнести характеристики: региона строительства, инвестиционных проектов, государственного регулирования экономики, поставщиков и конкуренции на рынке строительной продукции.

Выходные параметры характеризуют результативность системы и ее непосредственное влияние на внешнюю среду, например, ввод в эксплуатацию производственных мощностей или полученную прибыль.

Параметры внутреннего состояния системы характеризуют ее внутреннюю способность к решению стоящих перед ней задач. В некоторых научных работах параметры внутреннего состояния рассматриваются как параметры, отражающие внутреннюю среду строительной системы. К таким величинам относят: уровень организации производства, технический уровень строительной организации, производствен-

¹ Тунин Г. А. Основной капитал и инвестиционная политика: Учеб. Пособие, для вузов. - М.: ПРИОР, 2000. с. 32.

ную мощность, экономический потенциал, технологические режимы, состав и мобильность бригад и т.п.¹.

Ряд авторов характеризуют потенциал строительной организации в виде системы, состоящей из множества элементов, которой присущи следующие свойства, представленные в табл. 4².

Таблица 4

Свойства потенциала строительной организации

Свойство	Влияние на потенциал
Целостность	Целостность потенциала обеспечивается реализацией в процессе управления его формированием и использованием следующих принципов: общности и единства целевой функции для потенциала и для каждого его элемента; общности критерия эффективности функционирования и развития элементов потенциала и самого потенциала в целом. Так, сдаваемые в эксплуатацию объекты являются конечной продукцией строительной организации и представляют собой результат работы множества исполнителей
Сложность	Проявляется, прежде всего, в наличии нескольких составляющих элементов, каждый из которых представляет собой совокупность отдельных частей, включающих, в свою очередь, несколько более мелких частиц потенциала, поэтому изменения в каком-либо одном элементе вызывают изменения в другом. Например, отклонения в трудовых процессах, в поставках ресурсов могут нарушить ход строительного производства
Взаимозаменяемость элементов	Например, повышение уровня механизации и автоматизации, может уменьшить такой элемент потенциала, как рабочая сила
Взаимосвязь и взаимодействие элементов	Между вещественными, личными и неличными факторами строительного производства существует обусловленная количественная и качественная взаимосвязь, выраженная мерой их соответствия, соотношения
Адаптивность к достижениям научно-технического прогресса	Особенность развития потенциала строительной организации как системы заключается в том, что сила, мощность его элементов, гибкость внутренней структуры последних, а также формы их взаимосвязей между ними определенным образом сказываются на отдаче потенциала, на ее приспособленности к развитию путем непосредственного и систематического использования новых научных идей. Поэтому исключительно важно обеспечить высокую преемственность материальных, информационных и людских факторов производства к применению возможностей новых технологий
Гибкость потенциала	Свидетельствует о возможностях переориентации производственной системы на выпуск новой продукции, использование новых материалов и т.д. Требования к повышению гибкости потенциала обуславливаются условиями рынка, колебаниями объема и структуры спроса, темпами научно-технического прогресса

¹ Черняк В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве. -М.: Русская деловая литература. 1998. с. 78

² Семенов В. Финансы строительных организаций. М.: ФиС. 2004 г. с. 100

К вопросу исследования конкурентного потенциала строительной организации вплотную подошел Гинзбург А.И.¹, которые описывают метод анализа использования потенциала строительной организации. Этот метод базируется на оценке готовности (надежности) производственной мощности строительной организации, описываемой коэффициентами интенсивности и экстенсивности. Автор признает, что данные измерители не отражают полностью влияния множества факторов производства на уровень использования производственной мощности организации. Поэтому, в дальнейшем, ими предлагается использовать метод главных компонент при комплексном анализе организационно-технического потенциала производства. Предлагается принять для анализа четыре группы факторов: технические, организационные, структурные и экономическую устойчивость строительной фирмы.

В результате предложена сложная динамическая модель для прогнозирования темпов роста потенциала производства, содержащая несколько десятков показателей, характеризующих все четыре фактора. Вызывают вопросы как сам круг факторов, описывающих потенциал, так и система показателей, в которых, например, не учтены характеристики кадрового потенциала строительной фирмы, или особенности диверсификационного развития, и т.д.

П.Г.Грабовой и С.Ю.Гурьянова рассматривают деятельность строительной организации исходя из главной цели - сохранения гомеостаза, т.е. равновесного состояния строительной системы. При этом состояние гомеостаза строительной организации рассматривается как функция от внешних и внутренних факторов².

Авторы упрощают проблему, вводя допущение, что гомеостазное состояние характеризуется только внутренней средой строительной организации, а именно -- эффективностью использования ее функционального потенциала. В свою очередь потенциал признается зависимым от эффективности основных функций организации - производственно-технологической, финансовой и организационно-технической. Такое исследование организации не будет достаточно объективным в динамичных условиях инвестиционно-строительного рынка, особенно в конкурентной среде при участии его в конкурсах, когда внешняя среда - рынок, конкуренты и т.п. оказывают весьма существенное влияние на использование потенциала строительной организации.

¹ Гинзбург А. И. Экономический анализ.- СПб.: Питер, 2003. с. 38

² Грабовой П.Г., Гурьянова С.Ю. Комплексная оценка экономического состояния строительных предприятий в системе контроллинга. В кн. Актуальные проблемы развития инвестиционно-строительной сферы России: Сб. науч. тр. - М.: МГСУ, 2001. с. 12-20.

Одним из фундаментальных свойств строительных систем является их гибкость, которую Бочаров В.В. определяет как «...свойство строительного производства, заключающееся в его способности к структурным изменениям, быстрой адаптации элементов в условиях динамизма и интенсификации окружающей среды»¹. Обеспечение гибкости достигается путем построения адаптивной внутренней организационно-технологической структуры.

Одним из основных показателей уровня готовности строительных организаций к инвестиционной деятельности Э.П. Головач предлагает ввести организационную устойчивость как «способность системы противостоять действию сил, стремящихся вывести ее из состояния равновесия»². Автором предлагается целая система показателей, характеризующих устойчивость на организационно-техническом, управленческом, финансово-хозяйственном уровнях. Вследствие расчета этих показателей можно выявить облик системы, готовящейся к выполнению подрядного заказа.

Можно также проблему устойчивости (живучести) строительных организаций рассматривать через методы обеспечения надежности выполнения контрактных обязательств при реализации инвестиционных строительных проектов. Рядом авторов предлагается несложная методика, основанная на моделях выбора рациональных управленческих решений по обеспечению надежности и на методике оперативного управления выполнением контрактов³. В качестве базовой модели принимается имитационная модель управления реализацией инвестиционно-строительного проекта с учетом факторов производственного риска на основе методов статистического моделирования (метода Монте-Карло). Авторами предлагаются методика и программные продукты для оценки надежности строительства с использованием сетевого планирования и его параметров - резервов времени.

Выполненные ранее исследования по проблеме оценки потенциала строительной организации направлены были, прежде всего, на комплексную оценку организационно - технического уровня строительной организации. Рассмотрим теперь особенности управления строительством в современной экономике России.

К наиболее известным в строительной науке исследованиям можно отнести работы таких авторов, как А.А.Гусаков, В.А.Афанасьев, Б.И.Баев, В.В.Костюченко.

¹ Бочаров В.В. Финансовый инжиниринг. СПб: «Изд-во» Питер. 2004 г. с. 80

² Головач Э.П. Организационная надежность и устойчивость предприятий инвестиционно-строительного комплекса. - М.: Фонд «Новое тыс.елетие», 2001. с. 76

³ Крутик А. Б., Никольская Е. Г. Инвестиции и экономический рост предпринимательства— СПб.: Лань, 2000. с. 49

А.А. Гусаков выделяет два крупных направления в развитии процессов управления строительством в современной экономике России¹:

- разработка методов комплексной оценки организации строительного производства, позволяющих вскрывать его внутренние резервы повышения эффективности;
- создание математических моделей, адекватно описывающих строительное производство с учетом его вероятностного характера и позволяющих рассчитывать организационно-технологическую надежность (ОТН) строительного производства.

Первое направление развития процессов управления строительством в современной экономике России предполагает рассмотрение существующих показателей качества организационно-технологических решений (ОТР). При разработке проекта организации строительства (ПОС) и проекта производства работ предусматривается решение множества локальных организационных и технологических задач. Обычно в качестве критерия оптимальности при решении этих задач принимается какой-либо из показателей организации строительного производства.

Для выбора рационального варианта ОТР предлагается использовать показатель технологичности по количеству потребляемых ресурсов; чем больше их ресурсные характеристики соответствуют ресурсным характеристикам продукции, тем выше качество ОТР.

Строительные организации и органы экспертизы, осуществляющие приемку и утверждение проектов, могут выбирать проектные решения по критериям сокращения стоимости и продолжительности работ, повышения производительности труда, прибыли и организационно-технологической надежности этих решений.

Оценка ОТР может осуществляться на основе количественных показателей технологичности, от которой зависит 60% затрат на производство строительного-монтажных работ (СМР). Кроме того, оценка качества ОТР может характеризоваться коэффициентом использования ПОС и совмещенных графиков, т.е. отношением количества объектов, введенных в действие в соответствии с проектами, к общему их количеству.

В самом общем виде показатели качества проектных решений могут быть классифицированы по семи признакам, представленным на схеме 9.

¹ Гусаков А.А., Ильин Н.И., Эдели Х. Экспертные системы в проектировании и управлении строительством. –М.: Стройиздат, 1995. с. 75



Схема 9. Классификация показателей качества

Несогласованность критерия и результатов решения локальных задач между собой, отсутствие методов комплексной оценки организации строительного производства существенно снижают эффективность применяемых организационных решений, не позволяют объективно оценивать уровень организации строительного производства. Один из наиболее полных обзоров применяемых методов и критериев оценки организации строительного производства охватывает две основные группы показателей¹.

К первой группе показателей, характеризующих качество ОТР, относятся:

- продолжительность строительства;
- себестоимость и трудоемкость единицы продукции;
- уровень механизации, специализации и сборности;
- коэффициенты выполнения норм продолжительности строительства, использования мощности строительных машин;
- показатель удельного расхода времени на единицу продукции.

С помощью показателей первой группы можно оценивать эффективность ОТР в целом, но они не характеризуют параметры собственно организации строительного производства,

Ко второй группе показателей, оценивающих календарные планы строительства, относятся

- непрерывность;
- равномерность;

¹ Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М.: Изд-во Дашков и К. 2003 г. с. 55

- совмещение;
- ритмичность;
- интенсивность возведения отдельных зданий и сооружений.

Другое исследование, посвященное оценке уровня организации строительного производства, предлагает несколько иную группировку критериев, а именно: первая группа - индивидуальные критерии, которые нецелесообразно объединять в интегральный критерий; они представляются, как правило, в абсолютном виде и реже - в относительном. Вторая группа - дифференциальные критерии, которые можно и целесообразно объединить в интегральный критерий организации строительного производства вне зависимости от их характера; они представляются только в относительном виде (табл. 5).

Таблица 5

Относительные и дифференциальные критерии оценки уровня организации строительного производства

Относительные критерии	Дифференциальные критерии
Продолжительность строительства	Своевременность работ
Себестоимость единицы продукции	Соответствие потребности в ресурсах их наличию
Трудоемкость единицы продукции	Эффективность использования ресурсов во времени
Механовооруженность строительства	Совмещение работ
Энерговооруженность строительства	Непрерывность использования ресурсов
Уровень сборности (индустриальности) строительства	Равномерность использования ресурсов
Уровень сменности производства работ	Критичность работ
Уровень ритмичности производства работ	Непрерывность освоения фронта работ
Товарная выработка на одного рабочего	Оптимальность насыщения фронта работ
Уровень заработной платы рабочих	Эффективность использования ресурсов и освоения фронта работ
Приведенные затраты	Эффективность динамики капитальных вложений
	Сокращение продолжительности выполнения работ

При развитии процессов управления строительством в современной экономике России в состав дифференциальных критериев органи-

зации строительного производства может входить сколь угодно большое число критериев, определяемое только потребностями практики строительства (табл. 5).

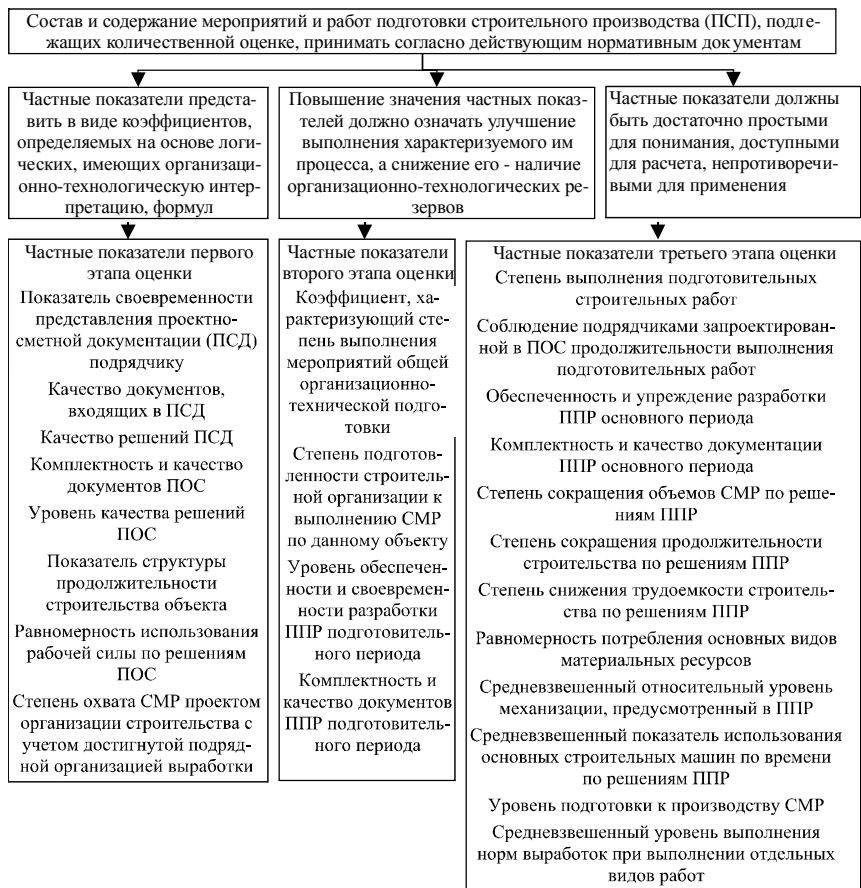


Схема 10. Принципы оценки организационно-технологического уровня подготовки строительного производства(ОТУ ПСП)

Показатели организации строительного производства многочисленны и многообразны.

Н.И. Ильин¹ в работе предлагает оценку организационно-технологического уровня подготовки строительного производства

¹ Ильин Н.И. Системный подход в строительстве. -М.: Стройиздат, 1994. с. 134

(ОТУ ПСП) осуществлять поэтапно через частные показатели, при формировании которых необходимо исходить из следующих принципов, представленных на схеме 10.

- состав и содержание мероприятий и работ подготовки строительного производства (ПСП), подлежащих количественной оценке, принимать согласно действующим нормативным документам;

- частные показатели представить в виде коэффициентов, определяемых на основе логических, имеющих организационно-технологическую интерпретацию, формул;

- повышение значения частных показателей должно означать улучшение выполнения характеризуемого им процесса, а снижение его - наличие организационно-технологических резервов; состав частных показателей должен позволять всесторонне охарактеризовать эффективность мероприятий и работ ПСП и в тоже время быть немногочисленным;

- частные показатели должны быть достаточно простыми для понимания, доступными для расчета, непротиворечивыми для применения.

На схеме 10 приводится содержание частных показателей ОТУ ПСП 1-го, 2-го и 3-го этапов в той последовательности, в какой они могут быть определены в практике строительства при развитии процессов управления строительством в современной экономике России.

Определение вышеперечисленных показателей должно осуществляться строительной организацией в процессе рассмотрения и согласования ПСД, в том числе ПОС. Качественное согласование проектно-технологических решений во многом определяет организационно-технологический уровень подготовительного и основного процессов строительства.

Показатели второго блока предназначены для оценки полноты и качества проведения мероприятий общей организационно-технической и проектно-технологической подготовки, предшествующих началу строительства.

Третий - заключительный этап расчета показателей ОТУ ПСП охватывает проектно-технологические, внеплощадочные и внутриплощадочные работы подготовительного периода, выполняемые подрядчиком перед началом основных строительного-монтажных работ.

Мы считаем, что целесообразно разработать систему показателей организационно-технологического уровня подготовки строительного производства, оценивающих своевременность, полноту и качество проведения наиболее значимых мероприятий и работ подготовки

строительного производства. Однако частные показатели могут изменяться в процессе других экспериментов при опросах различных экспертных групп.

Анализ вышеперечисленных работ позволяет сделать вывод, что оценка организационно-технологического уровня строительного производства на основе предложенных показателей может быть использована при разработке стратегии и формирования перспективной инвестиционной политике строительной организации.

Нами также рекомендуется при разработке стратегии и формировании перспективной инвестиционной политики строительной организации, кроме собственного потенциала строительной организации, проводить анализ рыночной ситуации и, прежде всего:

- анализ макросреды, в том числе экономического, технологического, правового, политического, демографического, экологического окружения;

- анализ рыночной ситуации, включая анализ спроса и предложения на строительную продукцию в соответствующем рыночном секторе;

- анализ деятельности конкурентов по различным критериям конкурентоспособности, в том числе ценовым, качественным, временным, инновационным.

Конкурентоспособность как один из основных оценочных показателей деятельности строительных организаций рассматривается в ряде работ. Так, в работе Ю.Я. Еленевой, в которой она предполагает наличие или отсутствие у строительных организаций конкурентных преимуществ по определенному кругу факторов, или так называемых бизнес-процессов¹. При этом автор выделяет основные индикаторы и ключевые характеристики конкурентоспособности, к которым относит локальную платежеспособность, прибыльность, стратегичность управления, адаптивность системы управления строительной организацией, финансовую и управленческую прозрачность, управляемость бизнеса, инвестиционную привлекательность.

По мнению автора, реализация этих индикаторов и характеристик может дать основу для выделения трех уровней обеспечения условий разработки стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации с выделением соответствующих процедур и правил расчета и управления ключевыми характеристиками

¹ Еленева Ю.А. Конкурентоспособность предприятий инвестиционно-строительной сферы: проблемы оценки и управления. Актуальные проблемы развития инвестиционно-строительной сферы России: Сб. науч. тр. - М.: МГСУ. 2001. с.59- 66.

строительной организации. Однако можно констатировать, что некоторые характеристики невозможны для количественного измерения и носят субъективный характер, например стратегичность управления или инвестиционная привлекательность.

Нечетко представлены также понятия стратегической устойчивости строительной организации, ее связи с инновационностью, адаптивностью и т.п.

Таким образом, особенности управления строительством в современной экономике России можно сгруппировать в управленческие, организационно-технические, финансовые. Всего нами предлагается двенадцать показателей (табл. 6).

Таблица 6

Показатели оценки особенностей управления строительством в современной экономике России

Управленческие показатели	Организационно-технические показатели	Финансовые показатели
Опыт управления возведения сопоставимых объектов	Обеспеченность строительными машинами и оборудованием	Коэффициент текущей ликвидности
Качество менеджмента	Обеспеченность квалифицированными рабочими кадрами	
Частота выполнения договорных обязательств	Технический уровень строительных машин, транспортных средств, оборудования	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами
Степень резервирования мощности	Уровень строительства и возведения по типовым проектам	
	Уровень использования основных производственных фондов	
	Обеспеченность материалами и конструкциями	

Нами формируются следующие принципы выбора показателей, характеризующих процессы оптимальной разработки стратегии и формирования перспективной инвестиционной политики строительной организации (схема 11):

- объективность оценочных показателей, которые должны быть рассчитаны по данным информации о работе участников торгов и условиях их проведения;

- формализация процедур торгов и количественная определенность оценки по каждому участнику торгов;