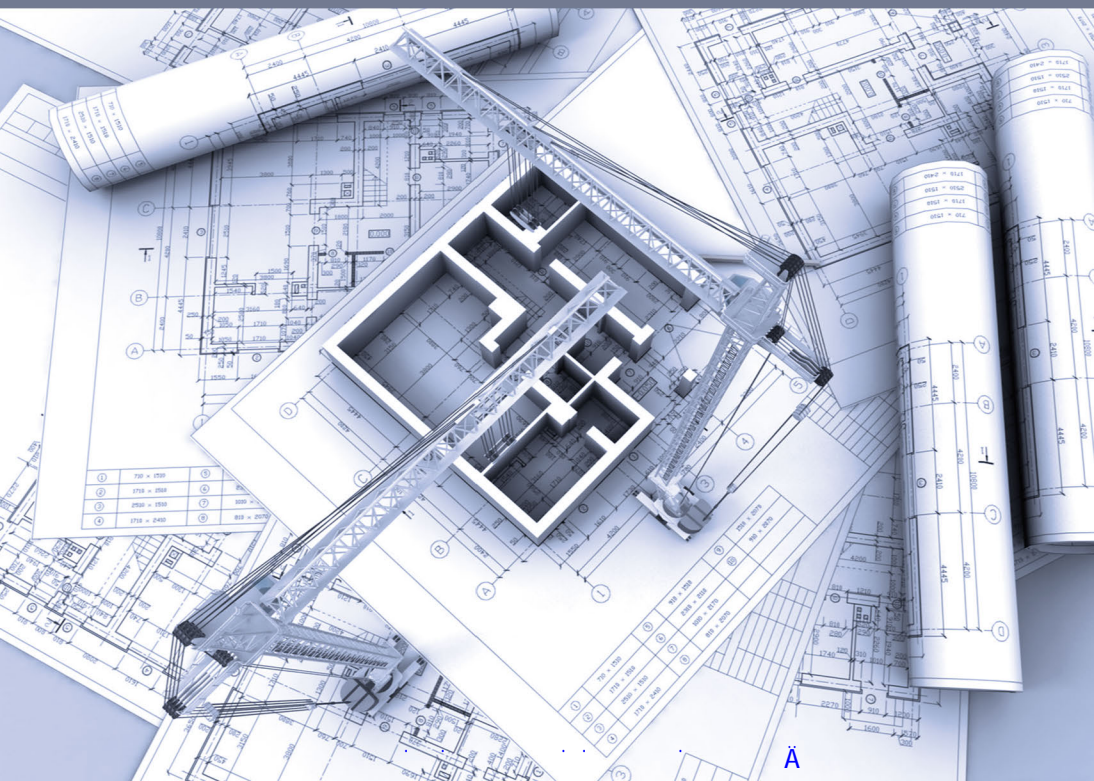




БИБЛИОТЕКА НАУЧНЫХ РАЗРАБОТОК И ПРОЕКТОВ НИУ МГСУ

Е.А. Соболева, В.П. Луговая

# ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА: ДЕТАЛИЗАЦИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ



Министерство образования и науки Российской Федерации  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ

Е.А. Соболева, В.П. Луговая

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА:  
ДЕТАЛИЗАЦИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Москва 2016

УДК 338:69  
ББК 65.263  
С54

СЕРИЯ ОСНОВАНА В 2008 ГОДУ

**Р е ц е н з е н т ы:**

доктор экономических наук *Ю.О. Бакрунов*, начальник бюро  
комплексного строительства ОАО «Трансинжстрой»;  
доктор экономических наук, профессор *А.Н. Ларионов*,  
ООО «Научно-исследовательский центр «Стратегия»

*Монография рекомендована к публикации  
научно-техническим советом НИУ МГСУ*

**Соболева, Е.А.**

С54

Особенности развития проектной деятельности инвестиционно-строительного комплекса: детализация и перспективы : монография / Е.А. Соболева, В.П. Луговая ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос. строит. ун-т. Москва : НИУ МГСУ, 2016. 160 с. (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ).

ISBN 978-5-7264-1287-0

Рассмотрены проблемы оценки рисков, анализ стратегий развития в условиях кризиса, принятия решений для финансовых инвестиций в строительный проект, финансирование проекта, оценка эффективности девелоперского проекта. Проанализированы и рассмотрены инвестиционно-строительный комплекс, его основные характеристики, достоинства и недостатки эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов, оценка, методы, принципы и технологии.

Для научных работников, аспирантов, специалистов организаций, занимающихся разработкой и оценкой девелоперских проектов в инвестиционно-строительной сфере, а также для студентов экономических специальностей в области строительства и всех интересующихся проблемами управления проектами в инвестиционно-строительной сфере.

**УДК 338:69  
ББК 65.263**

ISBN 978-5-7264-1287-0

© НИУ МГСУ, 2016

## Оглавление

Г л а в а 1. РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ В КРИЗИСНЫХ УСЛОВИЯХ .....	5
1.1. Проектная деятельность инвестиционно-строительного комплекса России в условиях кризиса .....	5
1.2. Тенденции мировой экономической системы .....	17
1.3. Развитие предпринимательской активности и необходимость улучшения инвестиционного климата .....	28
Г л а в а 2. ОСНОВЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.....	33
2.1. Методология формирования и анализа внешней среды проекта инвестиционно-строительного комплекса .....	34
2.2. Актуализация системы классификации инвестиций для реализации проектов в инвестиционно-строительном комплексе .....	40
2.3. Основы финансирования проектной деятельности инвестиционно-строительного комплекса .....	42
2.4. Оценка эффективности проекта как основа успеха качественного управления результатом .....	46
2.5. Анализ методов оценки эффективности проекта .....	51
Г л а в а 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА .....	57
3.1. Основы формирования принципов оценки эффективности проекта.....	57
3.2. Факторный подход к управлению реализацией проекта .....	61
3.3. Основы методики проведения предварительной и текущей оценки эффективности проекта для принятия стратегических решений по его реализации .....	68
3.4. Этапы оценки эффективности девелоперского проекта .....	69
Г л а в а 4. МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ ПРИНЦИПОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	76
Г л а в а 5. ОСНОВЫ МЕТОДОЛОГИИ УЧЕТА ФАКТОРА ВРЕМЕНИ И ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОСОБОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.....	82

Г л а в а 6. ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ.....	89
6.1. Основные показатели эффективности инвестиций.....	89
6.2. Коммерческая (финансовая) эффективность .....	95
6.3. Бюджетная эффективность.....	99
6.4. Народнохозяйственная эффективность .....	101
Г л а в а 7. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЭКОНОМИЧЕСКУЮ ОЦЕНКУ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ .....	103
7.1. Учет риска и инфляции при оценке инвестиционных проектов.....	103
7.2. Анализ безубыточности проекта.....	108
7.3. Операционный рычаг (леверидж).....	109
Г л а в а 8. СПОСОБЫ ОЦЕНКИ КОНКУРИРУЮЩИХ ИНВЕСТИЦИЙ .....	110
Г л а в а 9. ОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО ФИНАНСОВЫМ ИНВЕСТИЦИЯМ .....	114
Г л а в а 10. ОСОБЫЕ ФОРМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ .....	122
Г л а в а 11. ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ .....	126
11.1. Источники и организационные формы финансирования проектов.....	126
11.2. Источники финансирования проектов.....	127
11.3. Организационные формы финансирования .....	130
11.4. Организация проектного финансирования .....	133
11.5. Преимущества и недостатки проектного финансирования.....	135
Г л а в а 12. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЗАДАЧ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА НА ОСНОВЕ ФУНКЦИОНАЛА УЧАСТНИКОВ.....	140
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	156
Библиографический список .....	158