

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

Рецензенты:

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

Глава 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
Глава 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
Глава 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
Глава 4. МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ ПРИНЦИПОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	76
Глава 5. ОСНОВЫ МЕТОДОЛОГИИ УЧЕТА ФАКТОРА ВРЕМЕНИ И ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОСОБОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.....	82

Глава 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
Глава 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
Глава 8. СПОСОБЫ ОЦЕНКИ КОНКУРИРУЮЩИХ ИНВЕСТИЦИЙ	110
Глава 9. ОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО ФИНАНСОВЫМ ИНВЕСТИЦИЯМ	114
Глава 10. ОСОБЫЕ ФОРМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ	122
Глава 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
Глава 12. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЗАДАЧ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА НА ОСНОВЕ ФУНКЦИОНАЛА УЧАСТНИКОВ.....	140
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	156
Библиографический список	158