Ильин М.О.
аспирант кафедры Финансового менеджмента
Московского государственного строительного университета,
старший преподаватель, исполнительный директор ЗАО «Экспертный совет»,
Московская обл., п. Монино
imo@expertsovet.com

Д*евелопмент: некорректная оценка амбициозных проектов*

П*роблемы оценки эффективности девелоперских проектов*

Аннотация

В статье анализируются основные обстоятельства, порождающие некорректную оценку эффективности проектов инвестиционно-строительной сферы. Недоучет особенностей реализации таких проектов приводит к значительному искажению картины происходящего и негативно сказывается на развитии экономики в целом.

Ключевые слова: девелопмент, строительство, создание конечной строительной продукции, управление проектами, эффективность управления, эффективность проектов инвестиционно-строительной сферы

Повышение эффективности менеджмента является проблемой, которая обладает не снижающейся актуальностью для всех отраслей народного хозяйства. На сегодняшний день в инвестиционно-строительной сфере[1] данная проблема вышла на первый план, что обусловлено с одной стороны, особенностями создания конечной строительной продукции (длительность воспроизводственного цикла, зависимость от условий окружающей природной среды, высокая капиталоемкость, широкая товарная номенклатура и т.д., – все эти свойства усложняют систему производства и управления, повышая вероятность нежелательных исходов), с другой стороны – конъюнктурой текущей экономико-политической ситуации, которая связана:

– с существенной стагнацией инвестиционно-строительной сферы в условиях глобального экономического кризиса;

– реализацией приоритетного национального проекта «Доступное жилье – гражданам России»;

– реализацией крупнейшего комплексного проекта по развитию территории, не имеющего аналогов в новейшей российской истории – подготовка к проведению олимпийских игр в г. Сочи

[1] Сфера на стыке инвестиционной и строительной деятельности, охватывающая все фазы жизненного цикла объекта недвижимости, от концептуальной до ликвидационной.

и развитие города как горно-климатического курорта.

Тема терминологической и законодательной неопределенности в отношении к девелопменту в строительстве, неоднократно поднималась в различных публикациях (например, см. (1)). Однако для качественного развития методологического базиса девелопмента необходимо указать на проблемы оценки эффективности реализации девелоперских проектов.

Положительный экономический эффект наряду с социальной и экономической деградацией района

В условиях рыночной экономики интегральным критерием эффективности выступает рыночная стоимость, что нашло отражение в рамках так называемого стоимостного подхода, общий смысл которого может быть передан в виде следующего соотношения (2):

$$Eff = \Delta C = C_2 - C_1$$

где

Eff – эффект от реализации проекта (управленческого решения), ден. ед.;

ΔC – изменение рыночной стоимости проекта (объекта управления), ден. ед.;

C_i – рыночная стоимость проекта (объекта управления) в i-ом состоянии, ден. ед.

На первый взгляд, расчет величины эффекта может быть произведен сравнительно легко на базе показателей бухгалтерской отчетности (формы № 1 и № 2 баланса). Однако в реальной практике данное соотношение должно применяться с некоторыми существенными оговорками и ограничительными условиями.

Во-первых, в подавляющем большинстве случаев, балансовая стоимость активов предприятия не равна их рыночной стоимости. Причины этого очевидны и широко освещены в различных источниках – это и оптимизация налогооблагаемой базы, и создание актива собственными силами предприятия, и изменение рыночной конъюнктуры, непропорциональное динамике остаточной стоимости актива.

Во-вторых, речь, прежде всего, идет о крупных городах-миллионниках, и эффективность локального девелоперского проекта должна оцениваться в связке с его влиянием на окружающую территорию. Наглядной иллюстрацией озвученного тезиса является практика точечной застройки в г. Москве.

Рассмотрим типичный проект по строительству жилого многофункционального комплекса на земельном участке, ограниченном уже сложившейся застройкой. При положительном экономическом эффекте от осуществления указанного проекта для его реализаторов может произойти качественная, но неочевидная, на первый взгляд, как социальная, так и экономическая деградация всего района по следующим основным причинам:

– перегрузка подъездных путей (внутрирайонные автомобильные дороги не рассчитаны на появление еще одного крупного объекта центра притяжения людских и транспортных потоков);

– недостаток парковочных мест (что, свою очередь приводит к парковке автомашин на обочинах дорог/газонах и дополнительно усугубляет предыдущую проблему);

– снижение качества жизни в окружающих домах (нарушение норм инсоляции, шумового и светового режима спальных районов, отсутствие достаточного количества детских площадок и пр.);

– снижение качества жизни в масштабах всего района (перегрузка объектов социально-бытового обслуживания

– недостаток мест в детских садах, школах, поликлиниках, недостаток мощности магазинов шаговой доступности и пр.).

Неадекватная отчетность и недооценка затрат

В-третьих, бухгалтерская отчетность предприятий строительной отрасли составляется для «внешних глаз» (прежде всего, государства в лице налоговых органов) и может значительно искажать реальное состояние дел. Указанного недостатка может быть лишена управленческая отчетность, однако она довольно редко становится доступной «вне».

В-четвертых, отдельные строительные проекты курируются конкретными менеджерами, денежное вознаграждение которых напрямую зависит от эффективности их деятельности (реализации курируемого проекта). Наемные менеджеры заинтересованы в завышении результативности своей деятельности перед собственниками компании, однако в России данная практика приняла поистине катастрофические масштабы. Так например, по данным отдела оценки Росимущества при оценке эффективности строительных проектов, как правило, учитываются только центры прибыли и непосредственно связанная с ними часть центров затрат (доходы от продажи или аренды квартир/нежилых помещений, с одной стороны, и затраты непосредственно на строительство конкретного здания/группы зданий, с другой). При этом прочие центры затрат, имеющие косвенное отношение к объекту, не учитываются (в том числе, затраты на создание подъездных путей, разного рода социальные обременения, относимые к застройке всего микрорайона и пр.). По данным открытых источников информации, величина подобных затрат может достигать десятков процентов от суммарных затрат на проведение строительно-монтажных работ – (3)).

Среднерыночные показатели эффективности

В-пятых, в условиях рыночной экономики рассматривать какие-либо показатели экономической эффективности управления в отрыве от среднерыночных показателей ошибочно. В зависимости от величины и знака *ΔEff* относительно среднерыночной величины эффективности управления (СРЭУ) результаты управления могут получить различную качественную оценку:

– «удовлетворительно» – *ΔEff* соизмерима с аналогичной среднерыночной величиной;

– «хорошо» – *ΔEff* превышает аналогичный среднерыночный показатель (то есть, когда на растущем рынке стоимость управляющей недвижимости растет быстрее аналогичных активов или, напротив, на стагнирующем рынке стоимость управляемой недвижимости снижается медленнее);

– «плохо» – *ΔEff* меньше аналогичного среднерыночного показателя (в условиях стагнирующего рынка падение стоимости управляемой недвижимости происходит быстрее, чем в среднем по рынку.

Наконец, в связи с распределенностью проектов инвестиционно-строительной сферы во времени в большинстве случаев результаты конкретного управленческого решения могут быть идентифицированы и численно определены только спустя достаточно долгий промежуток времени. Например, представители управляющих компаний «Система», «АЛМ-Девелопмент», «WELT», а также отдела оценки Росиму-

щества придерживаются точки зрения, что эффективность управления объектом недвижимости может быть адекватно оценена только через 12–18 месяцев после начала управления.

Даже частичный неучет описанных особенностей способен существенно исказить оценку эффективности проектов инвестиционно-строительной сферы и самым негативным образом сказаться на результатах реализации указанных в начале статьи амбициозных проектов национального масштаба.

…эффективность управления объектом недвижимости может быть адекватно оценена только через 12–18 месяцев после начала управления

Литература

1. Ильин М.О. К вопросу о девелопменте. Девелопмент во всех его аспектах // Российское предпринимательство. – 2009. – № 11 (выпуск 1). – М.: Креативная экономика, 2009. – с. 130–134.

2. Ильин М.О. Возможные направления повышения эффективности управления недвижимостью // Актуальные проблемы менеджмента предприятий инвестиционно-строительной сферы. – Выпуск 2. – М.: МГСУ, 2006. – с. 99–111.

3. Красноперов О.М. Учет затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям при оценке объектов недвижимости, вовлекаемых в инвестиционную деятельность // Информационно-аналитический и научно-практический журнал Имущественные Отношения в Российской Федерации. – № 9 / 2007. – М.: МОАК, 2007. – с. 43–52.

РП

Ilyin M.O.
Post-graduate student, Chair of Financial Management,
Moscow State University of Civil Engineering, Senior lecturer,
Managing Director "Ekspertny Sovet" CJSC, Monino, Moscow Region

Problems of Assessing Effectiveness of Development Projects

Abstract

The article analyzes the basic reasons that cause incorrect effectiveness assessment of investment and construction projects. Neglecting some characteristics of such projects leads to a significant distortion of the picture and has a negative impact on the economy as a whole.

Keywords: development, construction, creation of end construction products, project management, management effectiveness, effectiveness of projects in investment and construction area