



Е.А. Соболева, В.С. Канхва

ФИНАНСИРОВАНИЕ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Учебное пособие

ЭКОНОМИКА

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

Е.А. Соболева, В.С. Канхва

ФИНАНСИРОВАНИЕ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Учебное пособие

Москва 2016

УДК 338:69
ББК 65.263
С54

Рецензенты:

кандидат технических наук, доцент *М.Ю. Мишланова*,
доцент кафедры ЭУС НИУ МГСУ;
доктор экономических наук, профессор *А.Н. Ларионов*,
генеральный директор «НИЦ «Стратегия»

- Соболева, Елена Алексеевна.**
C54 **Финансирование, анализ и оценка девелоперских проектов :**
учебное пособие / Е.А. Соболева, В.С. Канхва ; М-во образова-
ния и науки Рос. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос. стро-
ит. ун-т. Москва : Изд-во Моск. гос. строит. ун-та, 2016. 152 с.
ISBN 978-5-7264-1423-2

Рассмотрены вопросы и проблемы финансирования, оценки рисков, анализа стратегий развития и принятия решений для финансовых инвестиций в девелоперский проект, необходимые и достаточные условия реализации девелоперского проекта и оценка его эффективности. Проанализированы основные характеристики девелоперского проекта, а также достоинства и недостатки оценки эффективности реализации проектов, методы, принципы и технологии.

Для студентов магистратуры по направлению подготовки 38.04.01 Экономика.

УДК 338:69
ББК 65.263

ISBN 978-5-7264-1423-2

© Национальный исследовательский
Московский государственный
строительный университет, 2016

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ОСНОВЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ, АНАЛИЗА И ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	8
1.1. Девелоперский проект: специфика, понятия, анализ и эффективность.....	8
1.2. Методика проведения анализа и оценки эффективности девелоперского проекта.....	18
1.3. Основы проведения анализа внешней и внутренней среды девелоперского проекта.....	27
1.4. Классификация инвестиций и проектов	27
1.5. Финансирование девелоперских проектов	31
1.6. Варианты расчетов показателей эффективности девелоперских проектов	33
1.7. Основные ошибки и недостатки при оценке эффективности девелоперского проекта.....	37
2. АНАЛИЗ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	39
2.1. Традиционный подход к оценке эффективности на основе показателей эффективности капиталовложений.....	39
2.2. Современный подход к оценке эффективности проектов, используемый в различных странах.....	42
2.3. Оценка эффективности на основе показателя чистой приведенной стоимости	46
2.4. Оценка эффективности с использованием индекса рентабельности инвестиций.....	48
2.5. Оценка эффективности с использованием внутренней нормы доходности	49
2.6. Оценка эффективности девелоперского проекта с использованием показателя срока окупаемости инвестиций	51
2.7. Анализ различных подходов к оценке эффективности девелоперских проектов.....	53
3. ВЫБОР НОРМЫ ДИСКОНТА ДЛЯ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	55

4. УЧЕТ РИСКОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ.....	58
4.1. Идентификация рисков.....	60
4.2. Оценка рисков	63
4.3. Выбор и обоснование методов управления рисками	66
4.4. Учет влияния рисков на цели и показатели девелоперского проекта.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	71
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ	96
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	98
ЗАДАЧИ И РЕШЕНИЯ	101
Библиографический список	140

ВВЕДЕНИЕ

Строительство, являясь подлинным локомотивом экономики страны в целом, не только аккумулирует существенные финансовые и инвестиционные потоки, но и обеспечивает занятость населения в обслуживающих и смежных отраслях. Строительство может и должно являться отраслью, где активно развиваются инновационные технологии. Это относится и к процессу сооружения гражданских и промышленных объектов, и к сфере производства строительных материалов, и к вопросам эксплуатации зданий [38].

Строительная отрасль показывает состояние инвестиционной привлекательности страны и является отражением всей российской экономики: через строительный комплекс проходят все инвестиции — и в промышленность, и в другие сферы. Эта отрасль, вступая во взаимодействие со всеми отраслями, с любыми инвестиционными проектами, имеет очень активную конкурентную среду, при этом она относится к тем отраслям, которые являются движущей силой экономики.

Строительство — это отрасль материального производства, в состав которой входят: строительные фирмы, том числе специализированные; проектные и изыскательские организации; структурные подразделения, находящиеся на балансе строительных фирм, занимающиеся производством строительных материалов, снабжением и комплектацией, оказывающие транспортные услуги.

Строительство отличается от других отраслей материального производства *характером готовой продукции*, фактором времени, многообразием и уникальностью проектных решений и тем, что строительство объекта осуществляется в определенной естественной природной среде, которая характеризуется своими топографическими, инженерно-геологическими и климатическими условиями.

Поиск адекватных современным условиям развития национальной экономики, а следовательно, и строительной отрасли в целом, способов инвестиционно-строительной деятельности, которые в состоянии разрешать противоречия развития, реализуется в *девелоперской модели* деятельности, широко распространившейся в России и за рубежом. Оптимизация инвестиционно-строительной деятельности может быть осуществлена посредством инструментария *девелопмента* — *управления созданием, качественным преобразованием, функционированием и рыночной ценностью объектов недвижимо-*

мости. Роль девелоперской деятельности в социально-экономическом развитии страны существенна, что *достигается посредством сочетания коммерческой, социальной, бюджетной и экономической эффективности* реализуемых проектов.

Применительно к рынку недвижимости *девелопмент* — это инициирование, развитие и продвижение проектов, связанных с созданием новых объектов недвижимости и реконструкцией существующих, с целью получения прибыли и развития территории. Толковый словарь по недвижимости дает следующее толкование термина *девелопмент*: выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление каких-либо материальных изменений в использовании зданий или участков земли» [93]. Создание каждого объекта недвижимости — особый инвестиционный проект, поэтому при анализе девелоперских проектов также необходимо применять подходы и методы и инвестиционных проектов.

Совокупность определений девелопмента и девелоперского проекта дает понимание сложности, многогранности, объемности и важности задач девелоперского процесса.

В настоящее время инновационная и инвестиционная деятельность в строительстве характеризуется дефицитом инвестиционных ресурсов, неблагоприятным инвестиционным климатом, отсутствием активной инновационной политики государства, высокой стоимостью и рискованностью инновационных проектов.

В текущих условиях рынка строительных услуг и реализации строительных проектов важно предвидеть основные экономические и технические проблемы, связанные с реализацией девелоперских проектов. Бизнес-планирование как особая форма планирования в рыночных условиях является важнейшим инструментом управления в экономике в целом и в строительстве в частности. В современных условиях без бизнес-планирования невозможно решать многие задачи реализации девелоперских проектов, таких как:

- 1) обоснование целесообразности реализации того или иного проекта;
- 2) оценка внутренних и внешних факторов, влияющих на возможность и эффективность реализации проектов девелопмента;
- 3) анализ конкурентной среды девелоперского проекта и выработка рекомендаций по повышению конкурентоспособности реализуемого проекта;