

Черняк В. З.

Экономика и управление на предприятии (строительство) учебник / В. З.
Черняк — М КНОРУС, 2007 — 736 с.

В учебнике рассмотрены новейшие методические и практические вопросы экономики строительства, управления инвестиционными процессами в строительстве. Прослеживаются главные вопросы экономики и управления строительным проектированием, включая предпроектную и предынвестиционную стадии. Основное внимание уделено современным отечественным тенденциям. Одновременно анализируется опыт экономически развитых стран и приводятся исторические примеры, не потерявшие своей актуальности.

Учебник затрагивает проблемы экономики нового строительства и реконструкции объектов строительства — жилищного строительства, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, промышленности, а также развития территорий микрорайонов и жилых районов, включая проблемы экологии, использования подземного пространства городов. В учебнике рассмотрены формы анализа вопросов ценообразования и финансирования в строительстве, методы оценки экономической, бюджетной и коммерческой эффективности, а также разработки и детализации бизнес-планов. Рассматриваются вопросы строительного маркетинга и оценки качества проектов различных типов зданий. Приведены некоторые задачи, встречающиеся при выборе направления проекта, ориентированного на целесообразное решение.

Для студентов строительных, экономических, инженерно-экономических и архитектурных вузов и факультетов, а также специалистов проектных институтов и групп, экспертных органов и организаций управления.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1 СТРОИТЕЛЬСТВО И ЕГО НАЗНАЧЕНИЕ

- 1.1. Роль и особенности строительства и его экономики
- 1.2. Ресурсный потенциал и формирование территориальных пропорций размещения производительных сил
- 1.3. Обеспеченность населения жильем и тенденции развития рынка жилья в регионах России
- 1.4. Потребности и планы населения в улучшении жилых условий
- 1.5. Капитальное строительство в системе народного хозяйства страны
 - 1.5.1. Градостроительный кодекс
 - 1.5.2. Жилищный фонд
- 1.6. Основные понятия и принципиальные особенности инвестиций в строительстве
 - 1.6.1. Инвестиции и инвестиционная деятельность
 - 1.6.2. Субъекты и объекты инвестиций, экономическая среда инвестиционной деятельности
 - 1.6.3. Формы, состав, виды инвестиций и участники инвестиционно-строительной деятельности
 - 1.6.4. Различия инвестиций
 - 1.6.5. Инвестиционный замысел
 - 1.6.6. Предпроектное исследование
 - 1.6.7. Негативные факторы
- 1.7. Организационно-экономический механизм строительства
- 1.8. Циклы инвестиционного проекта
 - 1.8.1. Последовательность этапов инвестиционного процесса
 - 1.8.2. Предварительное технико-экономическое обоснование
 - 1.8.3. Исходные данные для предынвестиционных исследований
- 1.9. Стратегия заказчика

- 1.10. Подрядчик и виды подрядных работ
 - 1.10.1. Подрядчик
 - 1.10.2. Виды подрядных работ
 - 1.10.3. Организация и проведение подрядных торгов
- 1.11. Крупнейшие объекты мира, сооруженные в XX в
- 1.12. Заключение договоров на выполнение проектно-сметной документации
 - 1.12.1. Основные условия и правила
 - 1.12.2. Преддоговорная работа
 - 1.12.3. Содержание договора
 - 1.12.4. Субъекты (стороны) и предмет договора
 - 1.12.5. Исходные данные, предоставляемые проектировщику
 - 1.12.6. Последовательность процесса проектирования
- 1.13. Структура Московского строительного комплекса
- 1.14. Зарубежные тенденции в классификации проектных фирм

ГЛАВА II ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

- 2.1. Истоки современного строительства экономика и управление
- 2.2. Жилищное строительство
- 2.3. Коммунальное хозяйство
- 2.4. Организационные и технические вопросы строительства
- 2.5. Определение и снижение стоимости строительства
- 2.6. Система централизованного управления проектированием
 - 2.6.1. Организационные формы управления проектированием
 - 2.6.2. Система экономических методов управления в проектных организациях
- 2.7. Экономическая оценка территориальных ресурсов
- 2.8. Классификация объектов жилищно-гражданского назначения по технико-экономическим признакам, обеспечивающим конкурентоспособность на строительном рынке

2.8.1. Особенности и классификация типологии и проектных решений объектов жилищно-гражданского назначения, построенных в разные периоды

2.8.2. Конструктивные особенности объектов жилищно-гражданского назначения, построенных в разные периоды

2.9. Особенности и классификация типологии и проектных решений зданий различного назначения, осуществленных в разные периоды

2.10. Конструктивные особенности зданий, построенных в разные периоды

2.11. Современные тенденции развития системы проектирования

2.12. Сметные нормативы и нормативно-информационная база

2.12.1. Сметные нормативы в жилищном строительстве

2.12.2. Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве

ГЛАВА III СОВРЕМЕННЫЕ НАУЧНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ

3.1. Современные тенденции внедрения методов управления проектами и понятие о жизненном цикле проекта

3.2. Структура жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта

3.3. Организация управления проектами

3.4. Процессы в системе управления инвестиционно-строительными проектами

3.5. Методологический подход к решению проблемы на основе рассмотрения альтернатив и принятия эффективного решения

3.5.1. Общие сведения

3.5.2. Разработка инвестиционной стратегии

3.6. Модель принятия и осуществления инвестиционных

решений

3.7. Анализ финансовой устойчивости

3.8. Эффективность инвестиций

3.9. Коммерческая эффективность

3.10. Бюджетная эффективность

3.11. Экономическая эффективность

3.12. Источники инвестиций в условиях ограниченных финансовых ресурсов

ГЛАВА IV УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ В ИНВЕСТИЦИОННОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ И БИЗНЕСЕ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Определение рисков в инвестиционном проектировании и бизнесе недвижимости

4.2. Классификация видов рисков, учет факторов неопределенности и рисков в предварительном технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов

4.3. Риски финансирования проекта и обвала рынка недвижимости

4.4. Бизнес-план и снижение предпринимательского риска

4.5. Учет факторов неопределенности и рисков в предварительном технико-экономическом обосновании инвестиционных проектов

ГЛАВА V ПРИНЦИПЫ И ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1. Принципы формирования инвестиционного портфеля

5.2. Особенности управления инвестициями

5.3. Особенности управления формированием инвестиционного портфеля предприятия

5.3.1. Основные принципы формирования инвестиционной стратегии предприятия

ГЛАВА VI ФОРМИРОВАНИЕ МЕНЕДЖМЕНТА

6.1. Тенденции развития менеджмента

6.2. Теории менеджмента

6.2.1. Классические теории

6.2.2. Общенаучные методы исследования систем управления

6.3. Концепции управления проектами

ГЛАВА VII ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА, ЦЕЛИ РЕСУРСОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА И ВЛИЯНИЕ ОБЪЕМНО- ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТОВ НА ТЕХНИКО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

7.1. Экономическая характеристика и цели ресурсов инвестиционного проекта

7.2. Влияние объемно-планировочных решений проектов на технико-экономические показатели

ГЛАВА VIII МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

8.1. Альтернативные методы оценки

8.2. Сравнительный анализ и принципы оценки эффективности инвестиционных проектов в разных экономических системах

ГЛАВА IX ХАРАКТЕРНЫЕ ПРИЗНАКИ ПРОЕКТНОЙ ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

9.1. Обобщение практики оценки инвестиционных проектов

9.2. Оценка целесообразности инвестиционной деятельности

9.3. Имитирующие системы для оценки инвестиционных проектов

ГЛАВА X УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММОЙ ПО ТЕРРИТОРИЯМ ЖИЛЫХ ЗАСТРОЕК

10.1. Принципы управления инвестиционной программой развития территории жилой застройки

10.2. Информационное обеспечение

- 10.3. Рыночная стратегия и маркетинговая политика
- 10.4. Формирование инвестиционной программы проектирования территории
- 10.5. Экономические предпосылки и результаты использования подземного пространства городов

ГЛАВА XI ФОРМИРОВАНИЕ МОДЕЛЕЙ И АЛГОРИТМОВ РАСЧЕТА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОГРАММ

- 11.1. Определение затрат, необходимых для реализации программ
- 11.2. Определение доходов при реализации программ
- 11.3. Эффективность инвестиций, направляемых на развитие территории жилой застройки
 - 11.3.1. Оценка эффективности инвестиционной программы
 - 11.3.2. Основные направления анализа эффективности рыночной деятельности
 - 11.3.3. Служба маркетинга
 - 11.3.4. Стратегия маркетинга
 - 11.3.5. Маркетинговые исследования

ГЛАВА XII НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СОБСТВЕННОСТИ И ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

- 12.1. Основные признаки и классификация объектов недвижимости
- 12.2. Основные экономические характеристики объектов недвижимости
- 12.3. Основные проблемы управления объектами недвижимости
- 12.4. Методы поэтапной экономической оценки объектов недвижимости
 - 12.4.1. Основные и вспомогательные методы оценивания недвижимости
 - 12.4.2. Дополнительные подходы к оценке объектов недвижимости
- 12.5. Принципы девелопмента массового и индивидуального

жилого строительства

12.6. Укрупненная оценка отдельных объектов недвижимости

12.7. Методы расчета выкупной цены и аренды жилых помещений на основе организационно-правовых норм

12.8. Методы оценки инвестиционных издержек

12.9. Функционально-организационная структура рынка недвижимости

12.9.1. Партнеры и участники рынка недвижимости

12.9.2. Исследование и анализ рынка недвижимости

12.10. Организационно-управленческий механизм инвестиционного проекта

ГЛАВА XIII. Особенности развития рынка жилья

13.1. Классификация и система рынка недвижимости

13.2. Первичный рынок жилья и факторы, влияющие на его функционирование

13.3. Вторичный рынок жилья и факторы, влияющие на его функционирование

ГЛАВА XIV. Развитие коммерческих объектов

ЛИТЕРАТУРА