

УДК 004.413.4

DOI: 10.34670/AR.2023.15.26.033

**Ключевые моменты управления проектированием недвижимости****Исмаилов Анзор Аптиеви**

Ассистент,  
Чеченский государственный университет им. А.А. Кадырова,  
364093, Российская Федерация, Грозный, ул. Асланбека Шерипова, 32;  
e-mail: Ali\_g.88@mail.ru

**Тазбиева Зулейхан Мовлаевна**

Старший преподаватель,  
Грозненский государственный нефтяной технический университет,  
364024, Российская Федерация, Грозный, пр. Исаева, 100;  
e-mail: zmtazbieva@mail.ru

**Гайрбекова Марианна Исаевна**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики и управления в образовании,  
Чеченский государственный педагогический университет,  
364051, Российская Федерация, Грозный, пр. Исаева, 62;  
e-mail: Nazaeva88@bk.ru

**Аннотация**

Управление затратами на стадии проектирования проектов недвижимости влияет более чем на 70% от общей стоимости проекта, что напрямую определяет успех или неудачу управления стоимостью проекта. В данной статье анализируются существующие проблемы в управлении проектированием проектов недвижимости с точки зрения контроля затрат и принимаются методы целевого улучшения, которые могут эффективно улучшить научный характер управления проектированием и обеспечить успешное достижение целей контроля затрат. В конкретном процессе улучшения, укрепляя концепцию контроля затрат, внедряя инновационные технические методы управления проектированием и совершенствуя соответствующие системы управления, можно обеспечить гарантию безопасности затрат на проект и помочь предприятиям повысить эффективность строительства проектов и конкурентоспособность на рынке. На этой основе выдвигаются целевые предложения и меры для оптимизации управления проектированием недвижимости и контроля затрат. Работа по управлению строительным проектированием арендодателя носит очень системный характер, а требования к техническому содержанию также очень высоки. Проектировщики должны знать и понимать характеристики зданий, а также владеть профессиональными и техническими навыками. Проектирование управления требует не только прочных базовых теоретических знаний, но и знаний в области управления. Управление проектированием проходит через весь процесс строительства проекта. При соблюдении определенных принципов, укреплении команды

управления проектированием и понимании ключей к управлению конкурентоспособность проекта будет постоянно повышаться.

#### **Для цитирования в научных исследованиях**

Исмаилов А.А., Тазбиева З.М., Гайрбекова М.И. Ключевые моменты управления проектированием недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 9А. С. 560-567. DOI: 10.34670/AR.2023.15.26.033

#### **Ключевые слова**

Контроль затрат, проектирование недвижимости, точки управления, инновации, методы.

## **Введение**

Интенсивность конкуренции на рынке недвижимости постоянно возрастает. Чтобы стремиться к большему количеству возможностей развития и сохранять доминирующее положение на рынке, компании должны хорошо работать над управлением затратами инжиниринговых проектов, чтобы обеспечить бесперебойную работу корпоративных фондов. Контроль затрат – это управленческая деятельность, которая осуществляется на протяжении всего процесса строительства инженерного проекта. На этапе проектирования, поскольку план проектирования определяет большую часть затрат на проект, возможность реализации контроля затрат должна быть полностью рассмотрена в процессе проектирования. Только хорошо поработав на ранних стадиях управления проектированием, можно гарантировать, что последующие цели контроля затрат могут быть достигнуты.

## **Основная часть**

Многие зарубежные университеты и колледжи разработали профессиональные курсы, связанные с управлением дизайном, и существуют даже специализированные учреждения для его изучения. Однако дизайн-менеджмент затрагивает только промышленные и ремесленные области и редко связан с недвижимостью. При разработке недвижимости компании всегда ориентировались только на возврат инвестиций, часто игнорируя масштаб, функцию, художественную ценность здания и т.д. Поэтому бремя проектирования продуктов высокого уровня для компаний ложится на архитекторов.

По сравнению с зарубежными странами развитие недвижимости в России началось относительно поздно. Строительные компании были первыми компаниями, вышедшими на рынок недвижимости. Однако из-за огромных различий в культуре каждой компании во время реализации проекта часто возникают проблемы. После наступления 21 века рынок недвижимости быстро развивался, компаний по недвижимости становится все больше, а многие крупные компании имеют свои собственные специализированные проектные компании. Быстрое развитие отрасли недвижимости в последние годы сделало отрасль недвижимости основой национальной экономики нашей страны.

В 2022 году инвестиции в коммерческую недвижимость России достигли 487,2 млрд рублей, что на 21% больше, чем годом ранее. Зафиксированный аналитиками NF Group результат оказался рекордным для рынка. Основным драйвером инвестиционного спроса являлись российские инвесторы, купившие активы уходящих из страны зарубежных компаний. Доля

иностранный капитал ожидаемо стала наименьшей с начала наблюдения за рынком и составила 3,3% от общего объема вложений [Недвижимость, www].

Проблемы контроля затрат при управлении проектированием недвижимости

### *1. Механизм контроля затрат не имеет взаимосвязи.*

В управлении проектами недвижимости контроль затрат не является управленческой задачей определенного отдела, а тесно связан с финансовым отделом, проектным отделом, отделом закупок, строительным отделом и т. д. Однако на стадии проектирования проектов недвижимости работа по контролю затрат носит относительно самостоятельный характер и не интегрирована органически с работой других отделов. Для проектного отдела из-за отсутствия профессиональных знаний и навыков контроля затрат в процессе проектирования неизбежно возникают непродуманные ситуации, оставляющие скрытые риски для последующего контроля затрат.

Кроме того, степень обмена проектной информацией в проектном отделе не высока, что также затрудняет участие персонала других отделов, таких как финансовый отдел, в контроле затрат на проектирование. В настоящее время в основном используются методы фактического учета, а также отсутствие эффективных методов предварительного и текущего контроля [Лундгрэн, 2013]. Когда планы проектирования различных специальностей всесторонне суммируются, выявляются проблемы с затратами, и их трудно анализировать и решать. Кроме того, сам финансовый отчет имеет определенное отставание, что также скажется на проектных работах. Конструкторский отдел сосредотачивается на решении проектных задач и не учитывает вопросы контроля затрат, что затрудняет достижение ожидаемых целей контроля затрат [Асаул, Заварин, Иванов, 2015].

### *2. Система контроля затрат недостаточно совершенна.*

Контроль стоимости проекта недвижимости представляет собой систематическую работу, и ее продолжительность аналогична циклу реализации проекта. В процессе проекта существует множество влияющих факторов, и на реализацию проекта легко повлиять контроль затрат из-за неопределенных факторов. Поэтому в процессе осуществления управления контролем затрат необходимо создать целостную систему управления, обеспечивающую основу для выполнения конкретной работы. Однако в процессе разработки проекта системы контроля затрат, на которые можно ссылаться, ограничены, а более важная система ответственности за контроль затрат также в определенной степени односторонняя и не полностью охватывает все участвующие организации.

В сочетании с сегментацией работы между вышеупомянутыми отделами сложно регулярно анализировать и управлять общими затратами в соответствии с фактическими потребностями разработки проекта. Это явление приводит к недостаточному контролю затрат в процессе управления проектированием. С другой стороны, многие проектировщики сами не осведомлены о контроле затрат, и им трудно активно искать эффективные способы контроля затрат, когда внешних ограничений недостаточно. В процессе проектирования не учитывается оптимальное распределение ресурсов, а контроль затрат находится в пассивном состоянии [Блэк и др., 2013].

### *3. Методы контроля затрат относительно стары.*

В настоящее время методы контроля затрат многих отечественных компаний по недвижимости все еще относительно стары, особенно на стадии проектирования. Эффект контроля затрат в значительной степени зависит от методов и технологий контроля [Медведовская, 2008]. Однако с точки зрения управления фондами некоторые компании применяют слишком старые методы бюджетирования, не учитывают изменения рынка и имеют

низкий уровень применения информационных технологий. При проектировании и проверке они в основном полагаются на проектные чертежи и сопутствующие документы для учета затрат, не сумев воспользоваться преимуществами применения технологии BIM в управлении затратами на этапе проектирования.

Кроме того, существуют такие проблемы, как недостаточный бюджет управления фондами, отсутствие общей научной концепции проекта и конфликты использования ресурсов в содержании проекта по различным специальностям. Это приведет к большему количеству изменений в проектировании на более позднем этапе строительства. Необходимо как можно скорее совершенствовать методы управления проектированием проектов недвижимости, укреплять концепцию контроля затрат и минимизировать риски контроля затрат путем освоения ключевых моментов управления контролем затрат на стадии проектирования [Возмилов, 2010].

Ключевые моменты управления проектированием недвижимости с точки зрения контроля затрат:

1. Анализ факторов, влияющих на контроль затрат.

В процессе проектирования и управления проектом недвижимости, чтобы достичь ожидаемого эффекта контроля затрат, сначала следует уточнить факторы, влияющие на контроль затрат.

В частности:

1. Факторы, влияющие на планирование проекта. На этапе планирования и концепции следует полностью учитывать фактическую ситуацию в регионе, проводить исследования рынка и другую работу, чтобы определить основные направления разработки проекта, чтобы создать осуществимую систему управления затратами, реализовать всестороннее управление проектом и максимально спрогнозировать возможные изменения [Мишланова, Соболева, 2011].

2. Факторы архитектурного проектирования. При проектировании проектов недвижимости необходимо полностью учитывать компоненты и функции здания, проектировать каждую плоскость и фасад, а также организовывать профессиональное строительство, такое как механическое и электрическое строительство, ОВКВ и дренаж, чтобы сделать его целостной системой. При этом возможные конфликты при проектировании различных специальностей следует согласовывать, чтобы заранее контролировать затраты и избежать потерь затрат из-за изменений в конструкции.

3. Факторы выбора оборудования для выбора материала. В процессе строительства объектов недвижимости используемые материалы и оборудование должны соответствовать требованиям соответствующих технических стандартов и спецификаций и в то же время соответствовать реальным потребностям строительства объекта. В противном случае легко наложить штрафы и компенсацию. Проблемы предприятию из-за некачественного строительства [Гиблер, Нельсон, 2003].

На основе выяснения факторов, влияющих на контроль стоимости проекта недвижимости, фокус управления на этапе проектирования сначала отражается в оптимизации планов проектирования. Путем эффективной оптимизации планов проектирования можно снизить риски контроля затрат и даже сэкономить средства. В обычных обстоятельствах из-за ограниченности базовой информации, которую можно освоить на ранней стадии подготовки проекта, проектировщики неизбежно сталкиваются с некоторыми лазейками при формулировании первоначального плана проектирования.

Благодаря более полному изучению инженерно-геологических данных, материалов обследования на месте и т.д. на более позднем этапе эти недостатки можно выявить и внести

целевые улучшения. Оптимизация планов проектирования недвижимости, в частности, включает в себя оптимизацию внешнего дизайна, соотношения площадей зданий и т.д., и их содержание очень обширно [Прахалад, Рамасвами, 2004].

В процессе оптимизации в этих аспектах можно сэкономить строительные материалы или потребление энергии при соблюдении требований соответствующих строительных стандартов, тем самым достигая контроля затрат. Поэтому в процессе управления проектированием недвижимости необходимо уделять больше внимания рассмотрению и оптимизации планов проектирования, сравнивать и выбирать оптимальный план проектирования, учитывая при этом требования к качеству и экономические требования, а также помогать предприятиям повышать эффективность строительства проектов.

При проектировании и управлении проектами недвижимости активное продвижение метода предельного проектирования является эффективным способом достижения целей контроля затрат. Предельное проектирование является концентрированным выражением концепции контроля затрат. Оно позволяет проектировщикам полностью учитывать факторы стоимости при формулировании планов проектирования. В процессе проектирования каждого основного проекта цели затрат уточняются и реализуются в конкретном содержании проекта, чтобы достичь цель каждого профессионального процесса проектирования.

Когда профессиональные дизайнерские решения интегрированы, проблемы с затратами могут быть сведены к минимуму. Концепция предельного проектирования конкретно относится к включению методов контроля затрат на стадию предварительного проектирования на основе технико-экономического анализа проектов недвижимости и хорошей работы по составлению бюджета [Стерник, 2019]. Исходя из реализации функциональных потребностей собственников, инвестиционные лимиты выделяются в плановом порядке, чтобы обеспечить рациональность проектирования каждой специальности.

Только путем принятия эффективных стратегий оптимизации можно обеспечить плавное достижение лимитов инвестиций. В конкретном процессе проектирования должна быть реализована идея количественной оценки на основе цены, а лимит должен быть разложен слой за слоем, чтобы гарантировать, что при интеграции плана сметную стоимость бюджета можно будет контролировать в пределах инвестиционного лимита. Это также требует послойной декомпозиции обязанностей по контролю затрат, и каждое звено проектирования должно выполнять соответствующие задачи по контролю затрат. Поэтому необходимо создать полную систему ответственности за контроль затрат.

Система ответственности за контроль затрат проекта является основой управления контролем затрат, и ее конечной целью является достижение общей цели контроля затрат проекта. Следовательно, процесс декомпозиции обязанностей должен быть в высокой степени согласован с декомпозицией задач контроля затрат, а конкретные управленческие обязанности должны быть возложены на отделы и отдельных лиц [Пейзер, Фрей, 2013].

При управлении проектированием распространенной проблемой контроля затрат является завышение стоимости. Следовательно, контроль затрат на этапе проектирования также должен начинаться с деталей проекта, уточнять основные требования к контролю затрат, укреплять независимую бюджетную работу и действительно отражать изменения стоимости проекта. Каждый отдел и должность должны не только брать на себя ответственность за контроль затрат, но и активно брать на себя ответственность за обмен информацией и коммуникацию.

В качестве основной части управления затратами на этом этапе отдел проектирования должен заранее предоставлять финансовому отделу проектную информацию, необходимую для учета затрат. В то же время должна быть создана система подотчетности. Если возникают

проблемы с затратами, проблема должна быть специфичной для содержания определенной специальности или звена, а соответствующие ответственные лица должны быть привлечены к ответственности и наказаны.

В реальном процессе управления проектами недвижимости и контроля затрат необходимо сначала укрепить концепцию контроля затрат, стремиться к повышению эффективности контроля затрат, постоянно обобщать опыт и методы работы, а также построить практическую систему управления контролем затрат. Во-вторых, нужно обратить внимание на применение передовых технологий. Использовать инструменты управления информацией с определенным уровнем интеллекта, чтобы повысить эффективность и результативность контроля затрат.

Например, отдел проектирования может использовать программное обеспечение технологии BIM для обнаружения столкновений в планах проектирования, чтобы уменьшить конфликты в ходе фактического процесса строительства и тем самым уменьшить проблемы с изменением проекта. Также возможно напрямую связать проектирование трехмерной модели BIM и управление контролем затрат, а также рассмотреть возможность контроля прогресса, чтобы построить 5D-модель управления информацией для достижения трехмерного и динамического управления.

Используя эти передовые технические средства для научного прогнозирования рисков контроля затрат по проектам, формулирования эффективных профилактических мер и внедрения их в реальную управленческую работу в условиях институциональных ограничений, можно эффективно улучшить возможности предприятий по контролю затрат в сфере недвижимости. Наконец, процесс управления проектированием должен быть записан, соответствующая информация и документы должны быть всесторонне собраны и отсортированы, а результаты внедрения управления контролем затрат должны отслеживаться и контролироваться до тех пор, пока не будет достигнута конечная цель затрат.

### Заключение

Подводя итог, работа по управлению строительным проектированием арендодателя носит очень системный характер, а требования к техническому содержанию также очень высоки. Проектировщики должны знать и понимать характеристики зданий, а также владеть профессиональными и техническими навыками. Проектирование управления требует не только прочных базовых теоретических знаний, но и знаний в области управления. Управление проектированием проходит через весь процесс строительства проекта. При соблюдении определенных принципов, укреплении команды управления проектированием и понимании ключей к управлению конкурентоспособность проекта будет постоянно повышаться.

### Библиография

1. Асаул А.Н., Заварин Д.А., Иванов С.Н. Основные направления экономического формирования последствий инновационных инноваций в инвестиционно-строительном цикле // Вестник гражданских инженеров. 2015. № 3 (50). С. 254-261.
2. Блэк Р. и др. Поведенческие исследования в сфере недвижимости: поиск границ // Журнал практики и образования в сфере недвижимости. 2013. Т. 6. № 1. С. 85-112.
3. Возмилов И.Д. Маркетинговое управление проектами на рынке жилой недвижимости. Екатеринбург, 2010. 138 с.
4. Гиблер К., Нельсон С. Применение поведения потребителей в образовании в сфере недвижимости // Журнал практики и образования в сфере недвижимости. 2003. Т. 6. № 1. С. 63-83.
5. Лундгрэн Б. Ценность жилищного строительства, воспринимаемая потребителями // Международное обозрение недвижимости. 2013. Вып. 16. С. 127.

6. Медведевская Ю.М. Системный анализ основных понятий конкуренции на рынке недвижимости // Экономика и эффективность организации производства. 2008. № 9. С. 59-65.
7. Мишланова М.Ю. Соболева Е.А. Развитие как института развития инвестиционно-строительной сферы // Вестник Московского государственного строительного университета. 2011. № 6. С. 201-206.
8. Недвижимость (Рынок России). URL: <https://www.tadviser.ru/index.php/%D0>
9. Пейзер Р.Б., Фрей А.Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство ULI по бизнесу. 2013. 414 с.
10. Прахалад К.К., Рамасвами В. Будущее конкуренции: совместное создание уникальной ценности с клиентами. 2004. 256 с.
11. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М.: Экономика, 2019. 605 с.

## Key points of real estate design management

**Anzor A. Ismailov**

Assistant,  
Chechen State University,  
364049, 32, Sheripova str., Grozny, Russian Federation;  
e-mail: Ali\_g.88@mail.ru

**Zuleikhan M. Tazbieva**

Senior Lecturer,  
Grozny State Oil Technical University,  
364024, 100, Isaeva ave., Grozny, Russian Federation;  
e-mail: zmtazbieva@mail.ru

**Marianna I. Gairbekova**

PhD in Economics,  
Associate Professor of the Department of Economics  
and Management in Education,  
Chechen State Pedagogical University,  
364068, 62, Isaeva ave., Grozny, Russian Federation;  
e-mail: Nazaeva88@bk.ru

### Abstract

Cost management at the design stage of real estate projects affects more than 70% of the total cost of the project, which directly determines the success or failure of project cost management. This article analyzes the existing problems in the design management of real estate projects from the point of view of cost control and adopts targeted improvement methods that can effectively improve the scientific nature of design management and ensure the successful achievement of cost control goals. In the concrete improvement process, by strengthening the concept of cost control, introducing innovative technical methods of design management and improving the relevant management systems, it is possible to guarantee the safety of project costs and help enterprises improve the efficiency of project construction and competitiveness in the market. On this basis, targeted proposals and measures are put forward to optimize the management of real estate design

and cost control. The landlord's construction design management work is very systematic and the technical content requirements are also very high. Designers must know and understand the characteristics of buildings, as well as possess professional and technical skills. Control design requires not only strong basic theoretical knowledge, but also management knowledge. Design management runs through the entire construction process of a project. By following certain principles, strengthening the design management team and understanding the keys to management, the competitiveness of the project will constantly increase.

### For citation

Ismailov A.A., Tazbieva Z.M., Gairbekova M.I. (2023) Klyuchevye momenty upravleniya proektirovaniem nedvizhimosti [Key points of real estate design management]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (9A), pp. 560-567. DOI: 10.34670/AR.2023.15.26.033

### Keywords

Cost control, real estate design, control points, innovation, methods.

### References

1. Asaul A.N., Zavarin D.A., Ivanov S.N. (2015) Osnovnye napravleniya ekonomicheskogo formirovaniya posledstviy innovatsionnykh innovatsii v investitsionno-stroitel'nom tsikle [Main directions of economic formation of the consequences of innovative innovations in the investment and construction cycle]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov* [Bulletin of Civil Engineers], 3 (50), pp. 254-261.
2. Black R. et al. (2013) Povedencheskie issledovaniya v sfere nedvizhimosti: poisk granits [Behavioral research in real estate: searching for boundaries]. *Zhurnal praktiki i obrazovaniya v sfere nedvizhimosti* [Journal of practice and education in real estate], 6, 1, pp. 85-112.
3. Gibler K., Nelson S. (2003) Primenenie povedeniya potrebiteli v obrazovanii v sfere nedvizhimosti [Application of consumer behavior in education in the field of real estate]. *Zhurnal praktiki i obrazovaniya v sfere nedvizhimosti* [Journal of practice and education in the field of real estate], 6, 1, pp. 63-83.
4. Lundgren B. (2013) Tsennost' zhilishchnogo stroitel'stva, vosprinimaemaya potrebitelyami [The value of housing construction as perceived by consumers]. *Mezhdunarodnoe obozrenie nedvizhimosti* [International Real Estate Review], 16, p. 127.
5. Medvedovskaya Yu.M. (2008) Sistemnyi analiz osnovnykh ponyatii konkurentsii na rynke nedvizhimosti [System analysis of the basic concepts of competition in the real estate market]. *Ekonomika i effektivnost' organizatsii proizvodstva* [Economics and efficiency of production organization], 9, pp. 59-65.
6. Mishlanova M.Yu. Soboleva E.A. (2011) Razvitie kak instituta razvitiya investitsionno-stroitel'noi sfery [Development as an institution for the development of the investment and construction sector]. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo stroitel'nogo universiteta* [Bulletin of the Moscow State University of Construction], 6, pp. 201-206.
7. *Nedvizhimost' (Rynok Rossii)* [Real estate (Russian market)]. Available at: <https://www.tadviser.ru/index.php/%D0> [Accessed 09/09/2023]
8. Peizer R.B., Frey A.B. (2013) *Professional'nyi development nedvizhimosti* [Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business].
9. Prahalad C.K., Ramaswamy V. (2004) *Budushchee konkurentsii: sovmestnoe sozдание unikal'noi tsennosti s klientami* [The Future of Competition – Co-Creating Unique Value with Customers].
10. Sternik G.M., Sternik S.G. (2019) *Analiz rynka nedvizhimosti dlya professionalov* [Real estate market analysis for professionals]. Moscow: Ekonomika Publ.
11. Vozmilov I.D. (2010) *Marketingovoe upravlenie projektami na rynke zhiloi nedvizhimosti* [Marketing project management in the residential real estate market]. Yekaterinburg.