

УДК 69.003

## Финансовая эффективность в строительстве

**Попова Ирина Витальевна**

Доктор экономических наук, доцент,  
заведующий кафедрой банковского дела,  
Донецкий национальный университет экономики  
и торговли им. Михаила Туган-Барановского,  
283050, Российская Федерация, Донецк, ул. Щорса, 31;  
e-mail: irinapo@yandex.ru

### Аннотация

В статье содержится информация и практические советы по эффективному управлению финансами в строительных проектах. Рассматриваются ключевые аспекты, такие как составление бюджета, оценка затрат, управление денежными потоками и финансовая отчетность.

В статье показано, что эффективное финансовое управление в строительных проектах требует ключевых стратегий и передовых практик. К ним относятся комплексное составление бюджета, тщательный контроль и мониторинг затрат, эффективное управление денежными потоками, точная финансовая отчетность, а также упреждающая оценка рисков и их снижение. Регулярные финансовые обзоры, совместная коммуникация между заинтересованными сторонами, соблюдение нормативных требований и постоянное совершенствование также имеют решающее значение. Внедряя эти стратегии и лучшие практики, строительные проекты могут оптимизировать финансовые ресурсы, поддерживать прозрачность, снижать риски и улучшать общие результаты проекта. Определение приоритетов финансового менеджмента в строительных проектах имеет решающее значение для достижения успеха. Это обеспечивает прозрачность, позволяет эффективно распределять ресурсы и снижает финансовые риски.

### Для цитирования в научных исследованиях

Попова И.В. Финансовая эффективность в строительстве // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 5А. С. 475-482.

### Ключевые слова

Финансовая эффективность, финансовый менеджмент, финансирование строительства, бюджет строительных проектов, стратегия.

## Введение

Финансовый менеджмент является неотъемлемой частью строительного процесса. Он включает в себя управление затратами, составление бюджета и отслеживание всех финансовых аспектов, связанных со строительным проектом. Надлежащее финансовое управление может помочь гарантировать, что проекты будут завершены в срок и в рамках бюджета, а также снизить риски, связанные с финансированием строительства. Это требует сотрудничества между подрядчиками, руководителями проектов, кредиторами и другими заинтересованными сторонами для обеспечения надлежащего финансового планирования и исполнения.

Финансирование строительства играет жизненно важную роль в процессе развития недвижимости, точно отслеживая и учитывая затраты по проекту, управляя бюджетом и ресурсами, выявляя риски и предлагая стратегии по их снижению. В конечном итоге он служит основой, предоставляя необходимые средства на различных этапах строительства, облегчая приобретение земли и разрешений, а также обеспечивая надлежащее управление денежными потоками [Эршова, 2021].

Доступны различные варианты финансирования строительства, такие как кредит на строительство, традиционное банковское финансирование, государственное финансирование, прямые инвестиции, совместные предприятия, краудфандинг, финансирование поставщиков. Каждый вариант имеет свои плюсы и минусы в зависимости от конкретных потребностей проекта.

## Основная часть

Финансирование строительства сопряжено с различными рисками и проблемами, требующими тщательного управления. К ним относятся управление перерасходом средств из-за задержек и изменений проекта, балансирование денежных потоков в условиях задержек платежей и непредвиденных расходов, а также управление волатильностью рынка.

Кроме того, соблюдение государственных требований имеет решающее значение для избежания штрафных санкций и задержек проекта, в то время как планирование и меры на случай непредвиденных обстоятельств жизненно важны для снижения возросших затрат и потенциальных споров, возникающих из-за задержек и сбоев в реализации проекта.

При составлении бюджета строительных проектов следует иметь в виду глубокое понимание стоимости проекта, а также всестороннее представление о масштабах проекта и требованиях.

Необходимо провести тщательный анализ масштаба проекта с учетом всех строительных работ, материалов, рабочей силы, оборудования, разрешений и связанных с ними затрат. При оценке затрат по проекту важно учитывать как прямые затраты, такие как материалы и рабочая сила, так и косвенные затраты, включая страховку, разрешения и плату за управление проектом.

Чтобы лучше понять текущие тенденции ценообразования и потенциальные факторы затрат, изучите и соберите соответствующие рыночные данные. Это включает информацию о ценах на материалы и расценках субподрядчиков, а также обратитесь к профессионалам отрасли, таким как подрядчики, архитекторы и оценщики.

Определение и приоритизация статей бюджета в строительных проектах позволяет фирмам эффективно распределять ресурсы, оптимизируя финансовые показатели и достигая желаемых результатов. Это включает в себя определение и перечисление основных компонентов и видов деятельности, расстановку приоритетов по статьям бюджета на основе вашей критичности и

влияния на успех проекта, учет требований проекта и предпочтений клиента, а также выделение резервных средств на непредвиденные события или изменения.

Разработка комплексного бюджетного плана включает в себя создание подробной разбивки затрат по проекту и постоянный их мониторинг для достижения бюджетных целей. В бюджетном плане должны быть указаны все ожидаемые затраты для каждого этапа строительного проекта. Следует использовать надежные методы оценки, такие как данные о первоначальной стоимости и отраслевые ориентиры, с учетом сроков реализации проекта и требований к денежным потокам.

Гибкость в управлении бюджетом имеет решающее значение для ориентирования в динамичном характере строительных проектов. Это предполагает постоянный мониторинг расходов, устранение несоответствий и готовность корректировать бюджет по мере появления новой информации. Оценка влияния предлагаемых изменений, поддержание открытой коммуникации с заинтересованными сторонами и финансовыми институтами и документирование всех корректировок бюджета для обеспечения прозрачности и подотчетности на протяжении всего проекта.

Обеспечение достаточного капитала и финансирования имеет решающее значение для успешного выполнения строительных проектов. От небольших жилых комплексов до крупных инфраструктурных предприятий финансовые ресурсы играют ключевую роль в воплощении этих проектов в жизнь. Тем не менее, понимание различных источников капитала и доступных вариантов финансирования важно для заинтересованных сторон проекта, чтобы принимать обоснованные решения и обеспечивать финансовую жизнеспособность проектов.

Когда дело доходит до финансирования строительных проектов, традиционное банковское финансирование является наиболее популярным вариантом, предполагающим получение кредитов в коммерческих банках или финансовых учреждениях. Строительные кредиты, специально разработанные для строительных проектов и выплачиваемые на основе этапов проекта, по популярности следуют за ними. Еще одним распространенным вариантом является государственное финансирование, предоставляемое в форме грантов, субсидий или займов под низкие проценты. Также популярными вариантами являются совместные предприятия, где организации сотрудничают и объединяют ресурсы, и прямые инвестиции, предполагающие финансирование от инвесторов в обмен на право собственности или распределение прибыли. Финансирование поставщиков, предусматривающее отсрочку платежа или скидки при досрочном погашении, а также краудфандинг, являются менее часто используемыми вариантами.

В таблице 1 представлены плюсы и минусы различных вариантов финансирования, обычно используемых в строительных проектах.

**Таблица 1 – Варианты финансирования строительных проектов**

№ п/п	Вариант финансирования	Плюсы	Минусы
1	Кредиты на строительство	Специализированное финансирование, гибкое погашение, выплаты только по процентам, специализированная экспертиза кредиторов	Требуется обеспечение, обширная документация, строгая квалификация, более высокие ставки, дополнительные сборы
2	Традиционное банковское финансирование	Признанные институты, более низкие ставки, опыт оценки, долгосрочная финансовая поддержка	Строгое одобрение, требования к обеспечению, обширная документация, медленное принятие решений, ограниченные суммы кредита

№ п/п	Вариант финансирования	Плюсы	Минусы
3	Государственное финансирование	Гранты (кредиты) под низкие проценты, поддержка секторов (регионов), преференциальный режим, согласование политики	Конкурсная заявка, строгое соответствие требованиям, ограниченное финансирование, обязательства по отчетности
4	Частный капитал	Доступ к капиталу, опыт работы с инвесторами, гибкость структуры сделок, стратегическое партнерство	Потеря контроля, распределение прибыли, конфликты интересов, сложные переговоры (соглашения)
5	Совместные предприятия	Объединение ресурсов, распределение рисков и затрат, взаимодополняющий опыт, усиление связей (сетей)	Сложные юридические соглашения, конфликты интересов, совместное принятие решений, механизмы распределения прибыли
6	Краудфандинг	Большой пул инвесторов, более низкие барьеры для входа, поддержка сообщества, диверсифицированные источники финансирования	Ограниченное финансирование, зависимость от маркетинга, нормативные соображения, управление отношениями с инвесторами
7	Финансирование поставщиков	Гибкие условия оплаты, экономия затрат, улучшение отношений с поставщиками	Ограниченный денежный поток, зависимость от стабильности поставщика, тщательное соблюдение договорных соглашений

Источник: составлено автором на основе [Иголина, www...]

Чтобы обеспечить финансирование строительства необходимо:

- Начать с проведения исследования с целью определения подходящих кредиторов, финансовых учреждений или правительственных агентств, которые предлагают кредиты или гранты на строительство.
- Подготовить комплексное проектное предложение или бизнес-план, в котором будут указаны финансовая осуществимость строительного проекта и требования к финансированию.
- Собрать и упорядочить все необходимые финансовые документы, такие как сметы расходов, бюджеты проектов, финансовые отчеты, разрешения, лицензии для подачи заявки на получение кредита или гранта.
- Определить потенциальных инвесторов и заинтересованные стороны, разработать привлекательное инвестиционное предложение и подготовить комплексный бизнес-план.
- Участвовать в эффективных коммуникациях и переговорах, адаптируя структуру инвестиций с учетом предпочтений инвесторов.
- Использовать сети для выявления потенциальных инвесторов, получения юридических и финансовых консультаций по соблюдению требований и поддержания прозрачной коммуникации с заинтересованными сторонами.
- Налаживать прочные отношения и исследовать возможности стратегического партнерства для повышения успеха проекта и его привлекательности для инвесторов.

Эффективное управление денежными потоками обеспечивает наличие средств для покрытия расходов по проекту, оплаты услуг поставщиков и субподрядчиков и поддержания бесперебойного хода операций. Важно ознакомиться с концепцией движения денежных средств в строительстве, которая относится к движению средств в проект и из него с течением времени. Осознать важность управления денежными потоками для финансового благополучия и успеха

строительных проектов и понять разницу между денежным потоком и прибылью, поскольку положительный денежный поток имеет решающее значение для поддержания работы проекта и выполнения финансовых обязательств. Точное прогнозирование и эффективное управление денежными потоками жизненно важны для стабильности проекта и принятия обоснованных решений. Разработать всеобъемлющий прогноз движения денежных средств, учитывающий все источники доходов, расходы и графики платежей. Постоянно пересматривать и обновлять прогноз на основе хода реализации проекта и сметы расходов. Регулярно контролировать и отслеживать движение денежных средств, обеспечивая своевременное получение дохода и оплату расходов, а также выявлять потенциальные пробелы в движении денежных средств для принятия мер и эффективного финансового планирования.

Выявление и решение проблем с движением денежных средств имеют решающее значение для защиты результатов проекта и реализации стратегий снижения рисков [Гимадиева, 2019]. Предвидеть потенциальные препятствия движению денежных средств, такие как задержки платежей или неожиданное увеличение расходов, и реализовать стратегии по снижению этих рисков. Это может включать переговоры о благоприятных условиях оплаты и создании резервных фондов. Открытое общение с заинтересованными сторонами жизненно важно для решения проблем с движением денежных средств и поиска альтернативных решений, когда это необходимо [Басовский, Басовская, www...].

Внедряя передовые инструменты и стратегии управления денежными потоками, строительные фирмы могут оптимизировать процессы и улучшить результаты проекта. Используя технологии электронных платежных систем, автоматизированного выставления счетов и отчетности в режиме реального времени для оптимизации процессов управления денежными потоками. Кроме того, необходимо установить четкие условия оплаты и применять методы оперативной оплаты с клиентами и заинтересованными сторонами для поддержания стабильного денежного потока. Способность контролировать и оптимизировать затраты по проекту необходима для поддержания прибыльности, выполнения проектов в рамках бюджета и обеспечения удовлетворенности клиентов.

Рассмотрим ряд стратегий и передовых практик, специально разработанных для управления затратами по проекту, от начальных этапов планирования до окончательной реализации.

В динамично развивающемся мире строительства управление затратами является жизненно важным аспектом, определяющим успех проекта. Тщательно контролируя бюджеты и ресурсы, фирмы могут обеспечить своевременное выполнение проектов при максимизации ценности для заинтересованных сторон. Интегрируя методы стратегического управления затратами и передовые инструменты, строительные фирмы могут повысить эффективность, оптимизировать процессы и поддерживать строгий контроль над финансами проекта, что дает конкурентное преимущество. Разработать комплексный план управления затратами, включающий стратегии, методологии и инструменты для эффективного контроля и оптимизации затрат. Непрерывное отслеживание и контроль затрат на протяжении всего жизненного цикла проекта необходимы для снижения финансовых рисков, поддержания прозрачности и обеспечения соответствия ожиданиям заинтересованных сторон [Маврина, 2014]. Такой бдительный подход позволяет фирмам адаптироваться к меняющимся условиям и принимать обоснованные решения. Внедрить надежные механизмы отслеживания затрат и отчетности для мониторинга расходов по проекту в соответствии с бюджетом и ключевыми показателями эффективности. Регулярно просматривать и анализировать данные об эффективности затрат, сравнивая фактически затраты с оценочными, чтобы выявить любые расхождения или отклонения. Устраняя

потенциальный перерасход средств и другие финансовые риски, фирмы могут обезопасить проекты, защитить интересы заинтересованных сторон и укрепить репутацию за достижение исключительных результатов. Выявляя потенциальный перерасход средств путем проведения оценки рисков с учетом таких факторов, как изменения проекта, расширение масштабов, колебания рынка и непредвиденные обстоятельства. Внедряя стратегии снижения рисков, такие как планирование на случай непредвиденных обстоятельств, альтернативные источники финансирования и защита по контрактам, чтобы минимизировать влияние перерасхода средств.

Финансовая отчетность и анализ являются фундаментальными компонентами эффективного финансового менеджмента в строительных проектах. Чтобы получить полное представление о финансовом состоянии проекта, прибыльности и потенциальной отдаче от инвестиций, крайне важно провести тщательный финансовый анализ. Это включает в себя выполнение анализа коэффициентов для оценки важных финансовых показателей, таких как ликвидность, прибыльность, эффективность и платежеспособность. Выявляя тенденции и закономерности в финансовых данных, можно принимать обоснованные стратегические решения и точно определять области для улучшения. Регулярное сравнение фактических финансовых показателей с заложенными в бюджет показателями позволяет оценивать отклонения и при необходимости предпринимать корректирующие действия [Терлеева, 2016].

Финансовый менеджмент имеет первостепенное значение в строительных проектах, поскольку он обеспечивает оптимальное использование финансовых ресурсов, точное составление бюджета и контроль затрат. Это способствует прозрачности и подотчетности, позволяя заинтересованным сторонам эффективно отслеживать финансирование проекта.

Эффективный финансовый менеджмент способствует принятию обоснованных решений, поскольку предоставляет надежную финансовую информацию для оценки хода реализации проекта. Он также играет решающую роль в управлении рисками, выявлении потенциальных финансовых рисков и реализации стратегий по их снижению. Правильное финансовое управление повышает доверие к компании, привлекая инвесторов и финансовые институты для будущих проектов. В целом, финансовый менеджмент служит основой для успешных строительных проектов, обеспечивая эффективное распределение и использование финансовых ресурсов при соблюдении нормативных актов и стандартов бухгалтерского учета.

## **Заключение**

Таким образом эффективное финансовое управление в строительных проектах требует ключевых стратегий и передовых практик. К ним относятся комплексное составление бюджета, тщательный контроль и мониторинг затрат, эффективное управление денежными потоками, точная финансовая отчетность, а также упреждающая оценка рисков и их снижение. Регулярные финансовые обзоры, совместная коммуникация между заинтересованными сторонами, соблюдение нормативных требований и постоянное совершенствование также имеют решающее значение. Внедряя эти стратегии и лучшие практики, строительные проекты могут оптимизировать финансовые ресурсы, поддерживать прозрачность, снижать риски и улучшать общие результаты проекта. Определение приоритетов финансового менеджмента в строительных проектах имеет решающее значение для достижения успеха. Это обеспечивает прозрачность, позволяет эффективно распределять ресурсы и снижает финансовые риски.

Технологии играют жизненно важную роль в оптимизации финансовых процессов за счет автоматизации задач, облегчения отслеживания расходов в режиме реального времени и

предоставления точных финансовых данных для принятия обоснованных решений. С помощью программного обеспечения для финансового управления строительством можно эффективно управлять бюджетами, отслеживать движение денежных средств, создавать всеобъемлющие финансовые отчеты и улучшать общий финансовый контроль. Внедрение технологий позволяет оптимизировать финансовые процессы строительных проектов, повысить эффективность и, в конечном счете, добиться успеха проекта.

## Библиография

1. Эффективность финансирования инвестиционных строительных проектов в рамках реформы долевого строительства. URL: [https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/106613/1/m\\_th\\_m.s.ershova\\_2021.pdf](https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/106613/1/m_th_m.s.ershova_2021.pdf) (дата обращения: 15.11.2023).
2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. URL: <https://base.garant.ru/2320803/> (дата обращения: 06.11.2023).
3. Игонина Л.Л. Методы финансирования инвестиционных проектов // Фрагмент главы из книги «Инвестиции» URL: [https://www.cfin.ru/investor/finance\\_meths.shtml](https://www.cfin.ru/investor/finance_meths.shtml) (дата обращения: 11.11.2023).
4. Прогнозирование денежных потоков. URL: <https://wiseadvice-it.ru/o-kompanii/blog/articles/prognozirovanie-denezhnyh-potokov/> (дата обращения: 21.11.2023).
5. Гимадиева Л.Ш. Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства // Вестник Евразийской науки, 2019 №2 URL: <https://esj.today/PDF/77ECVN219.pdf> (дата обращения: 19.11.2023).
6. Басовский Л.Е., Басовская Е.Н. Анализ денежных потоков инвестиционных проектов // Глава из книги «Экономическая оценка инвестиций». URL: [https://www.cfin.ru/finanalysis/invrisk/cf\\_analysis%26budg\\_risks.shtml](https://www.cfin.ru/finanalysis/invrisk/cf_analysis%26budg_risks.shtml) (дата обращения: 27.11.2023).
7. Маврина И.Н. Стратегический менеджмент: учебное пособие. – Екатеринбург: УрФУ, 2014. 132 с.
8. Зарубежные методы учета затрат. URL: <https://lms2.sseu.ru/mod/book/tool/print/index.php?id=64950> (дата обращения: 24.11.2023).
9. Управление рисками проекта. URL: [https://learn.urfu.ru/resource/index/data/resource\\_id/34646/revision\\_id/0](https://learn.urfu.ru/resource/index/data/resource_id/34646/revision_id/0) (дата обращения: 30.11.2023).
10. Терлеева А.С. Международные стандарты финансовой отчетности. Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2016. 176 с.

## Financial efficiency in construction

**Irina V. Popova**

Doctor of economics, Associate Professor,  
Head of the department of banking,  
Donetsk national University of economy and trade  
named after Mikhail Tugan-Baranovsky,  
283050, 31 Shchorsa ul., Donetsk, Russian Federation;  
e-mail: irinapo@yandex.ru

### Abstract

The article contains information and practical tips on effective financial management in construction projects. Consider key aspects such as budgeting, cost estimation, cash flow management and financial reporting. The article shows that effective financial management in construction projects requires key strategies and best practices. These include comprehensive budgeting, careful cost control and monitoring, effective cash flow management, accurate financial reporting, and proactive risk assessment and mitigation. Regular financial reviews, collaborative

communication among stakeholders, regulatory compliance, and continuous improvement are also critical. By implementing these strategies and best practices, construction projects can optimize financial resources, maintain transparency, reduce risk, and improve overall project outcomes. Prioritizing financial management in construction projects is critical to success. It ensures transparency, allows for efficient resource allocation, and reduces financial risk.

### For citation

Popova I.V. (2024) Finansovaya effektivnost' v stroitel'stve [Financial efficiency in construction]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (5A), pp. 475-482.

### Keywords

Financial efficiency, financial management, construction financing, construction project budget, strategy.

## References

1. Effektivnost' finansirovaniya investicionnyx stroitel'nyx proektov v ramkax reformy` dolevogo stroitel'stva [Efficiency of financing investment construction projects within the framework of the reform of shared-equity construction] Available at: [https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/106613/1/m\\_th\\_m.s.ershova\\_2021.pdf](https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/106613/1/m_th_m.s.ershova_2021.pdf) (accessed 15/11/2023).
2. Metodicheskie rekomendacii po ocenke effektivnosti investicionnyx proektov [Methodological recommendations for evaluating the effectiveness of investment projects] Available at: <https://base.garant.ru/2320803/> (accessed 06/11/2023).
3. Igonina L.L. Metody finansirovaniya investicionnyx proektov // Fragment glavy` iz knigi «Investicii» [Methods of financing investment projects // Fragment of a chapter from the book «Investments»] Available at: [https://www.cfin.ru/investor/finance\\_meths.shtml](https://www.cfin.ru/investor/finance_meths.shtml) (accessed 11/11/2023).
4. Prognozirovaniye denezhnyx potokov [Forecasting cash flows] Available at: <https://wiseadvice-it.ru/o-kompanii/blog/articles/prognozirovaniye-denezhnyh-potokov/> (accessed 21/11/2023).
5. Gimadieva L.Sh. Proektnoe finansirovaniye pri finansirovanii zhilishhnogo stroitel'stva [Project financing in housing construction financing]. Bulletin of Eurasian Science, 2019, no. 2. Available at: <https://esj.today/PDF/77ECVN219.pdf> (accessed 19/11/2023).
6. Basovsky L.E., Basovskaya E.N. Analiz denezhnyx potokov investicionnyx proektov // Glava iz knigi «Ekonomiceskaya ocenka investicij» [Analysis of cash flows of investment projects // Chapter from the book «Economic assessment of investments»] Available at: [https://www.cfin.ru/finanalysis/invrisk/cf\\_analysis%26budg\\_risks.shtml](https://www.cfin.ru/finanalysis/invrisk/cf_analysis%26budg_risks.shtml) (accessed 27/11/2023).
7. Mavrina I.N. (2014) Strategicheskij menedzhment: uchebnoe posobie [Strategic Management: a textbook]. – Yekaterinburg: UrF. 132 p.
8. Zarubezhnyye metody ucheta zatrat [Foreign cost accounting methods] Available at: <https://lms2.sseu.ru/mod/book/tool/print/index.php?id=64950> (accessed 24/11/2023).
9. Upravlenie riskami proekta [Project risk management] Available at: [https://learn.urfu.ru/resource/index/data/resource\\_id/34646/revision\\_id/0](https://learn.urfu.ru/resource/index/data/resource_id/34646/revision_id/0) (accessed 30/11/2023).
10. Terleeva A.S. (2016). Mezhdunarodnyye standarty finansovoj otchetnosti [International Financial Reporting Standards]. Yekaterinburg: Ural Publishing House. 176 p.