7.5. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ПРОЕКТНОЙ ЛОГИСТИКИ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Парфёнов А.В., профессор, кафедра логистики и управления цепями поставок;
Пасяда И.Н., аспирант, кафедра логистики и управления цепями поставок

Санкт-Петербургский государственный экономический университет, г. Санкт-Петербург

В статье раскрываются концептуальные основы проектной логистики как прикладного научного направления. Определяются особенности применения проектной логистики и проектного логистического менеджмента в жилищном строительстве. Характеризуются субъектный состав и логистическая интерпретация этапов типового инвестиционно-строительного проекта на рынке жилой недвижимости.

Применение проектной логистики в строительном производстве и переход от процессно-ориентированного к проектно-ориентированному управлению инвестиционно-строительной деятельностью отражают одну из современных тенденций, наблюдаемых в экономических науках, а именно междисциплинарную диффузию. По мнению С.А. Уварова – автора работы «Функциональные контуры логистики в строительстве» (2010), наиболее ярко этот феномен проявляется в форме направленного проникновения основных положений логистики и управления цепями поставок в отраслевые экономические науки, что привело к формированию нового научного направления – отраслевая логистика и одной из его специализаций – логистики строительства [8, с. 409].

Соглашаясь в целом с точкой зрения С.А. Уварова, отметим лишь, что наблюдается и обратный процесс диффузии со стороны отраслевых наук в традиционную сферу логистики и управления цепями поставок, что в свою очередь привело к появлению нового межотраслевого научного направления – проектной логистики и формированию в качестве ее методической основы – проектного логистического менеджмента.

Традиционно в научной и учебной экономической литературе «управление проектами» и / или «управление инвестиционными проектами» связывают со строительным производством объектов недвижимости (см., например, [6; 9]). В развитие теории и практики управления проектами в жилищном строительстве Т.И. Кубасова в монографии «Логистика и логистический менеджмент ипотечно-строительных проектов» (2009) ввела понятие «проектная логистика», обозначив им соответствующую область реализации научного потенциала логистической парадигмы. Проектная логистика, по мнению Т.И. Кубасовой, – это прикладное направление в логистике, связанное с осуществлением трансакционных отношений участников проекта. В соответствии с этим понятием определяется предметно-объектная специфика проектной логистики – потоковые процессы проектов, – специфика, к которой адаптируются общенаучные категории логистики: внутренний поток – это поток, циркулирующий в рамках проекта и проч.» [3, с. 65].

На наш взгляд, следует согласиться с указанной в монографии [3] предметно-объектной спецификой проектной логистики – потоковыми процессами и экономическими потоками конкретного проекта. Однако считаем, что некорректно ограничивать сферу ее прикладного применения только трансакционными отношениями участников проекта, которые по своей сути являются рыночными (внешними) трансакциями. Учитывая, что в самом широком смысле под трансакцией принято рассматривать «как рыночную сделку между самостоятельными фирмами, так и любое внутрифирменное взаимодействие подразделений, имеющее экономический или административный характер» [7, с. 33], предлагаем включить в сферу применения проектной логистики и внутрифирменные (внутренние) трансакции участников проекта. Особенно актуально это уточнение для инвестиционно-строительных проектов, предполагающих широкое разнообразные комбинаций аутсорсинга и инсорсинга при выполнении проектных, строительно-монтажных, отделочных и других видов работ, а также операций по производственно-технологической комплектации строящихся объектов.

В зависимости от отраслевой, предметной и/или объектной специфики проекта в его реализации могут участвовать от одной до нескольких организаций (а в наиболее сложных проектах - десятков и сотен организаций), каждая из которых выполняет свои функции, имеет собственную форму участия и несет соответствующую ей меру ответственности.

Учитывая все вышеизложенное, можно констатировать, что субъектный состав проектной логистики как прикладного направления, связанного с осуществлением рыночных и внутрифирменных трансакций, обусловлен составом участников конкретного проекта, который может изменяться в зависимости от фазы (этапа) его жизненного цикла.

Следует отметить, что в отношении инвестиционно-строительных проектов на рынке жилой недвижимости до сих пор не выработано единого подхода к определению ни только субъектного состава, но и наименований участников и их профессиональных компетенций. В то же время большинство авторов к числу их участников чаще всего относят:

- застройщиков, которые достаточно часто выступают в качестве заказчиков строительства;
- строительно-монтажные организации, которые выполняют функции генподрядчиков, подрядчиков или субподрядчиков;
- инвесторов, в качестве которых могут выступать инвестиционные банки, иные кредитные организации, инвестиционные фонды, девелоперы (застройщики), покупатели жилья, органы государственной власти;
- проектно-изыскательские организации (проектировщиков) и архитектурные бюро (архитекторов);
- коммерческие банки и страховые компании;
- производителей (поставщиков) строительных материалов, конструкций, машин и оборудования;
- риэлторов, проводящих операции по поручению клиентов на рынке жилой недвижимости;
- предприятия технической эксплуатации, поставщиков услуг жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), операторов управления недвижимостью.

Как уже отмечалось, состав участников инвестиционно-строительных проектов на рынке жилой недвижимости может изменяться в зависимости от фазы (этапа) их жизненного цикла, что и обусловливает предметно-объектную специфику проектной логистики. В табл. 1 представлена разработанная О.М. Дюковой в монографии [1] краткая характеристика и логистическая интерпретация этапов типового инвестиционно-строительного проекта недвижимости.

Таблица 1

ЭТАПЫ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [1, с. 14-15]

№ п/п	Наименование этапов	Логистическая интерпретация
1	Землеотведение под объект	Начальный путь экономического потока
2	Формирование инвестиционного фонда	Условия для движения всех экономических потоков проекта
3	Техническое задание (ТЗ)	Определение требований к объекту и участников проекта
4	Проектная декларация	Информация о создаваемом объекте
5	Рабочий проект	Выделение базисных логистических процессов
6	Проект организации работ	Планирование материальных потоков и производственно-технологической комплектации – оптимизация выбора субподрядчиков и поставщиков
7	«Нулевой цикл»	Создание логистической инфраструктуры
8	Возведение объекта – строительно-монтажные работы (СМР)	Выделение строительной площадки как фокусного звена в цепи строительных поставок
9	Завершение и сдача объекта заказчику	Придание готовой строительной продукции товарного вида
10	Продажа объекта	Процесс товародвижения на рынке недвижимости
11	Получение денежных средств от реализации объекта	Эффективность проекта: срок окупаемости инвестиций
12	Эксплуатация объекта	Завершение проекта

Соглашаясь в целом с приведенной в табл. 1 этапностью типового инвестиционно-строительного проекта, заметим лишь, что на рынке жилой недвижимости «продажа объекта» и / или его составных частей (студий, квартир и др.) может осуществляться на разных стадиях строительства, в том числе и на этапе «нулевого цикла».

Кроме того, не совсем правомерна, на наш взгляд, логистическая интерпретация этапа 8 – «выделение строительной площадки как фокусного звена в цепи строительных поставок», поскольку, согласно концепции Supply Chain Management, роль фокусной компании в строительных цепях поставок на рынке жилой недвижимости могут выполнять юридические (а в некоторых случаях и физические) лица, выступающие в качестве заказчика, девелопера и / или генерального подрядчика.

Методическую базу прикладного научного направления проектная логистика формирует проектный логистический менеджмент, который в специальной экономической литературе интерпретируется как «содержательно адаптированный, системно организованный процесс управления инвестиционными и инициируемыми ими материальными, сервисными, финансовыми, информационными потоками проекта, реализуемого в последовательности фаз, этапов и работ жизненного цикла в соответствии с правилами логистики посредством построения цепей взаимодействия участников» [3, с. 67].

Содержательная трактовка проектного логистического менеджмента как системно организованного процесса управления экономическими потоками проекта с выделением их инвестиционной составляющей подтверждает вывод [5] о приоритетности инвестиционного потока (в виде государственных и частных инвестиций) в строительной логистике и ее составной части – проектной логистике. Причем в строительном производстве жилой недвижимости инвестиционный поток может существовать в различных формах:

- денежной форме (инвестиции в отечественной и иностранной валюте – финансовый поток);
- товарной форме (товарные инвестиции – товарный поток);
- интеллектуальной форме (инвестиции объектами интеллектуальной собственности – информационный поток).

Место проектного логистического менеджмента в жилищном строительстве характеризует схема, приведенная на рис. 1 (составлена по аналогии со схематичным изображением строительной логистики в работе [2, с. 18]).

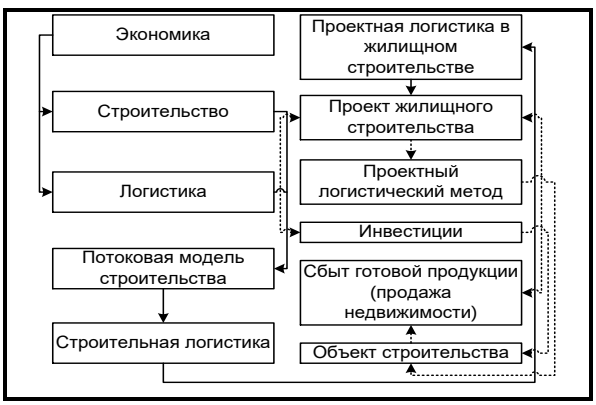

Рис. 1. Проектная логистика и проектный логистический менеджмент в жилищном строительстве

В проектной логистике важное значение имеет дифференциация всех процессов инвестиционно-строительного проекта на управленческие и технологические. При этом управленческие процессы являются продуктом проектного логистического менеджмента, а технологические – его предметом. Следовательно, предметную область проектной логистики в жилищном строительстве формируют технологические процессы потокового характера, именуемые в специальной литературе [3; 4; 6] логистическими процессами.

В результате декомпозиции технологических процессов инвестиционно-строительного проекта появляется возможность выбора организационных форм управления в рамках триады проект – процесс – логистический поток» и построения проектно-ориенти-

рованных логистических систем на рынке жилой недвижимости (на рис. 1 схематичное изображение логистической системы показано пунктирной линией).

В целом же можно констатировать, что сочетание проектно-ориентированного подхода к управлению инвестиционно-строительной деятельностью с процессно-ориентированным подходом является эволюционным этапом развития строительной логистики и в наиболее полной мере отражает потоковую модель строительного производства на рынке жилой недвижимости, в основе которой лежит интеграция всех ресурсов и компетенций в цепях поставок с акцентом на создание и сбыт готового продукта – объекта недвижимости – с высокой добавленной стоимостью, максимальной полезностью при соблюдении ограничений по срокам и себестоимости строительства.

Литература

1. Дюкова О.М. Логистика строительства: современное понимание и тенденции [Текст] / О.М. Дюкова. – СПб. : Изд-во СПбГЭУ, 2016. – 116 с.
2. Еремин А.К. Инфраструктура и логистическое обеспечение строительно-коммерческой деятельности [Текст] : препринт / А.К. Еремин. – СПб. : Изд-во СПбГУЭФ, 1999. – 21 с.
3. Кубасова Т.И. Логистика и логистический менеджмент ипотечно-строительных проектов [Текст] / Т.И. Кубасова ; науч. ред. д-р экон. наук, проф. В.В. Щербаков. – СПб. : Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – 251 с.
4. Парфенов А.В. Методология формирования логистической системы управления потоковыми процессами в транзитивной экономике [Текст] / А.В. Парфенов. – СПб. : Изд-во СПбГУЭФ, 2001. – 183 с.
5. Парфенов А.В. Логистический подход к интеграции финансовых потоков на рынке жилой недвижимости [Текст] / А.В. Парфенов, И.Н. Пасяда // Аудит и финансовый анализ. – 2016. – №2. – С. 340-342.
6. Пасяда Н.И. Логистика и управление проектами жилищного строительства [Текст] / Н.И. Пасяда. – СПб. : Изд-во СПбГУЭФ, 1999. – 195 с.
7. Уваров С.А. Логистика: общая концепция, теория, практика [Текст] / С.А. Уваров. – СПб. : ИНВЕСТ-НП, 1996. – 232 с.
8. Уваров С.А. Функциональные контуры логистики в строительстве [Текст] / С.А. Уваров // Логистика: современные тенденции развития: IX Междунар. науч.-практ. конф., 15-16 апр. 2010 г. – СПб. : СПбГИЭУ, 2010. – С. 408-411.
9. Управление проектами [Текст] : справ. пособие / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро и др. ; под ред. И.И. Мазура, В.Д. Шапиро. – М.: Высшая школа, 2001. – 875 с.

Ключевые слова

Проектная логистика; проектный логистический менеджмент; инвестиционно-строительный проект; рынок жилой недвижимости; жилищное строительство.

Парфенов Александр Викторович,
E-mail: parfenof@mail.ru

Пасяда Иван Николаевич
E-mail: parfenof@mail.ru

РЕЦЕНЗИЯ

Научная статья Парфенова Александра Викторовича и Пасяды Ивана Николаевича на тему «Концептуальные основы проектной логистики в жилищном строительстве» подготовлена на кафедре логистики и управления цепями поставок Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» как результат научного исследования современных подходов к управлению инвестиционно-строительными проектами на рынке жилой недвижимости. Актуальность темы статьи обусловливается необходимостью использования инструментария проектной логистики для управления материальными, сервисными, финансовыми, информационными потоками в строительном производстве с целью создания объектов жилой недвижимости с высокой добавленной стоимостью, максимальной полезностью при соблюдении ограничений по срокам и себестоимости строительства.

Статья обладает научной новизной, которая заключается в обосновании и развитии научно-практических подходов к повышению эффективности жилищного строительства на основе интеграции всех ресурсов и компетенций в строительных цепях поставок и перехода от процессно-ориентированного к проектно-ориентированному управлению инвестиционно-строительной деятельностью. Практически значимыми являются рекомендации авторов статьи по выбору организационных форм управления технологическими процессами потокового характера в рамках инвестиционно-строительных проектов. Доказательность научных и практических результатов, содержащихся в статье, определяется комплексной логикой изложения ее основных положений и научной преемственностью.

На основании вышеизложенного считаю, что рецензируемая научная статья Парфёнова А.В. и Пасяды И.Н. на тему «Концептуальные основы проектной логистики в жилищном строительстве» может быть рекомендована к публикации в журнале «Аудит и финансовый анализ».

Щербаков В.В., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой логистики и управления цепями поставок Санкт-Петербургского государственного экономического университета, г. Санкт-Петербург.