



РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ И УПРАВЛЕНИЯ

# Управление инвестиционно- строительными портфелями проектов: синергетический подход

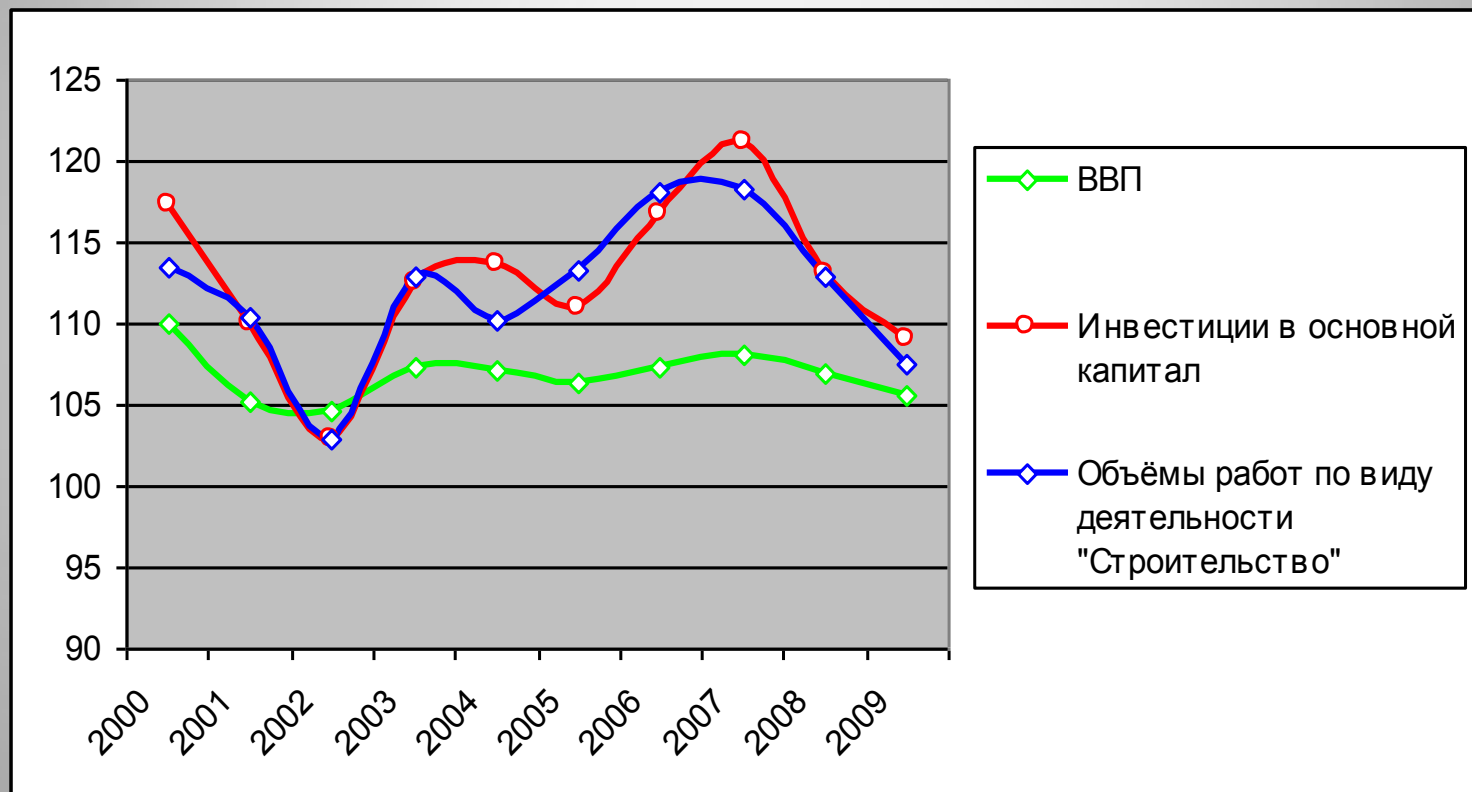
Выполнил: Кокин Олег Юрьевич

группа В-10-8

РАНХиГС при Президенте РФ,  
Москва, 2012



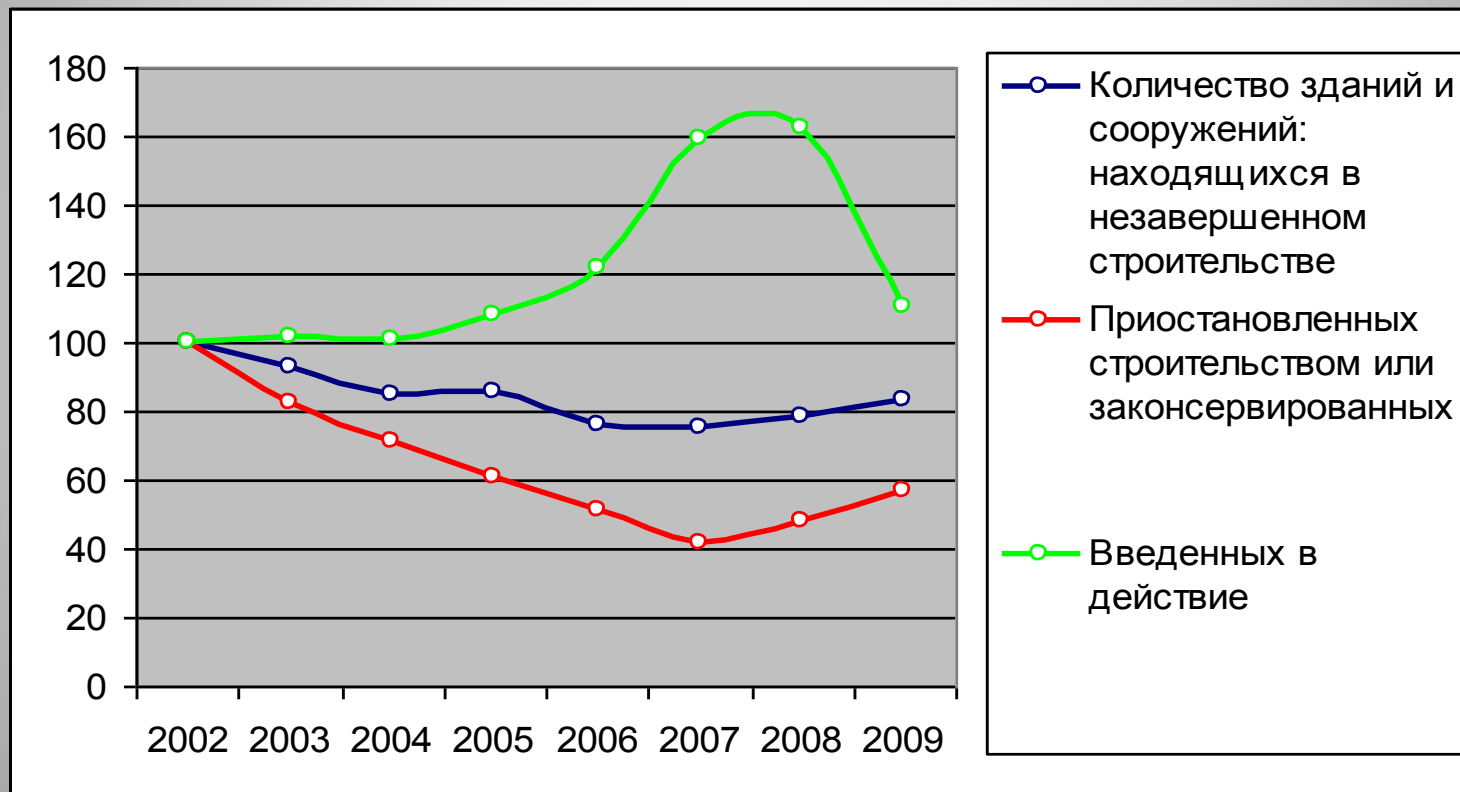
# Динамика основных показателей инвестиционно-строительной деятельности и экономического развития России в 2000 – 2009гг., % к предыдущему году в сопоставимых ценах



Источники: Росстат, Минэкономразвития России.



## Общие показатели строительства по количеству зданий и сооружений, % к показателям 2002г., принятым за 100%



*Источники: Росстат, Минэкономразвития России.*



# Структура девелоперской компании





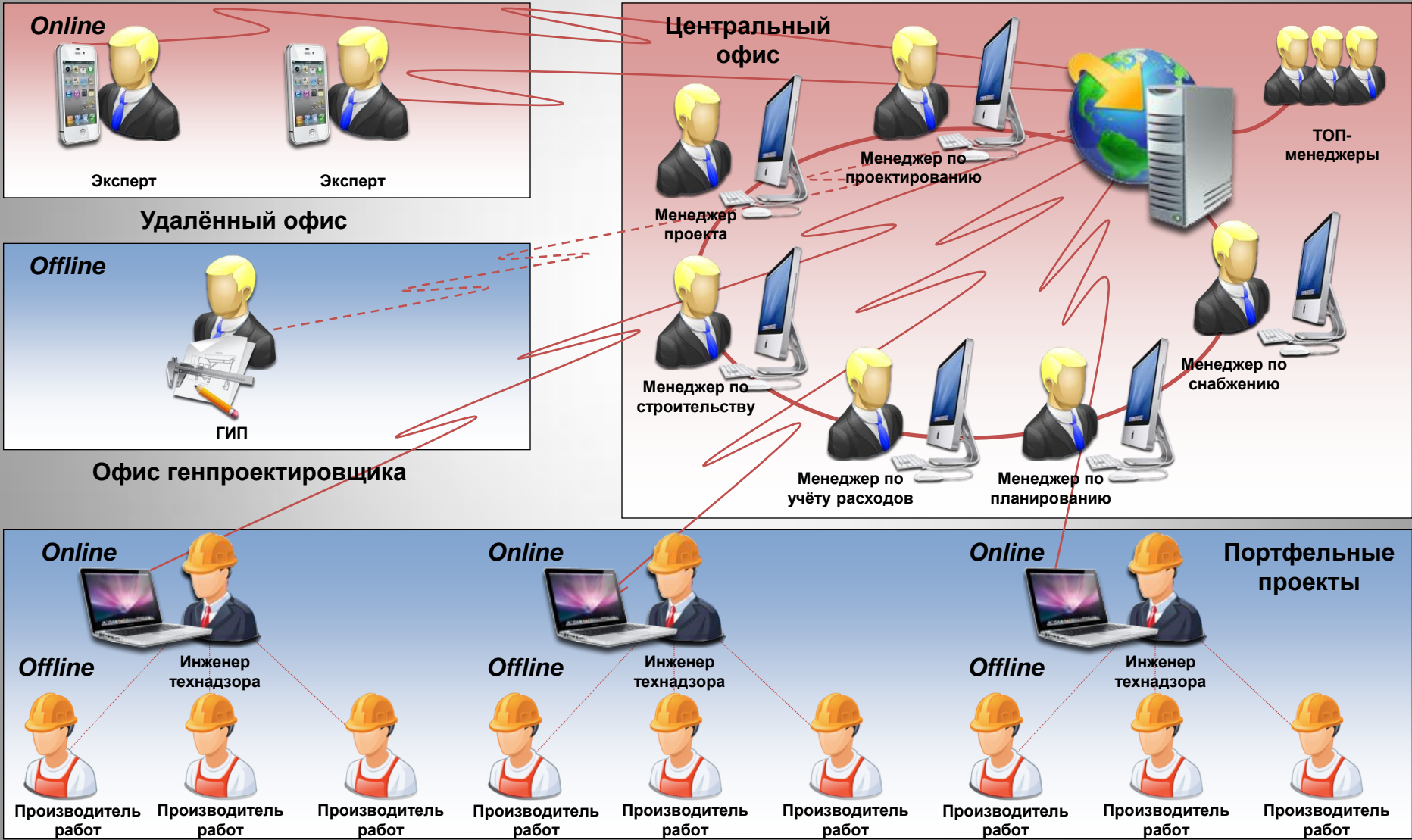
# Критерии формирования инвестиционно-строительных портфелей проектов



1. На каком этапе лучше «войти» в проект?
2. Недвижимость какого типа необходимо включить в инвестиционный портфель?
3. Какое количество проектов держать в инвестиционном портфеле?
4. Какой должна быть структура портфеля?
5. В какой момент целесообразнее «выходить» из проекта?



# Модель офиса строительного проекта





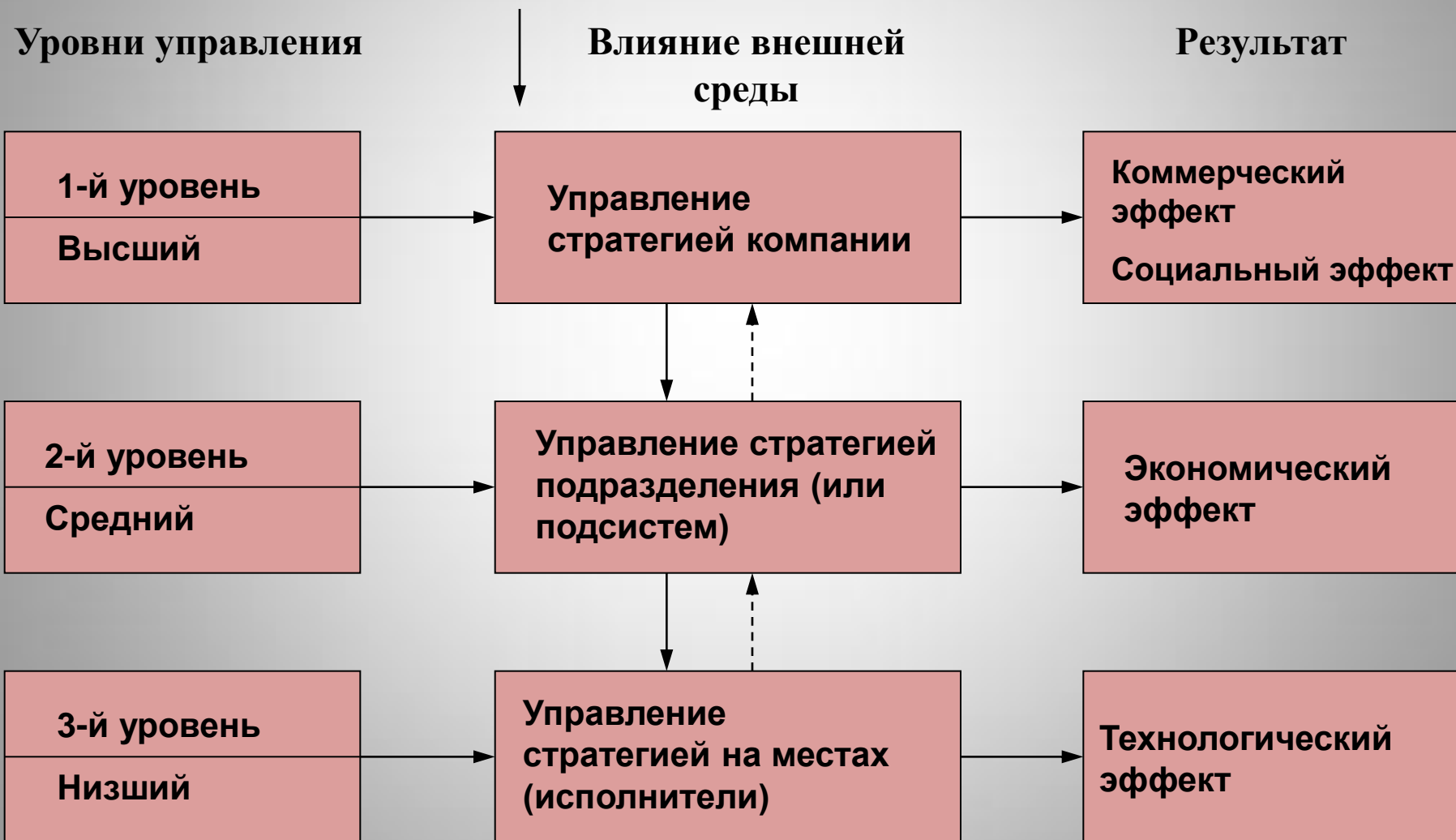
## Формы проявления синергетического эффекта



- ✓ передача инновационных решений;
- ✓ совместное использование ресурсов;
- ✓ создание преимущества при согласованности сроков отдельных проектов;
- ✓ создание преимуществ за счет выигрыша времени через разделение работ;
- ✓ выигрыш в качестве за счет разделения работ;
- ✓ выигрыш за счет наилучших условий привлечения заемного капитала;
- ✓ рост доверия потребителей конечного результата;
- ✓ выигрыш в меньшей сумме затрат;
- ✓ экономия затратной составляющей;
- ✓ сокращение сроков реализации проекта;
- ✓ прирост рыночной стоимости объекта недвижимости;
- ✓ ускорение реализации готового объекта недвижимости.



# Иерархическая структура компании и её влияние на результат







## Причины возникновения эффекта обратного синергизму



- непропорциональное увеличение затратной составляющей;
- увеличение сроков реализации текущих проектов;
- снижение рыночной стоимости возводимых объектов



## **Management of investment and construction project portfolios: a synergetic approach**

**Kokin Oleg**

**Annotation: The role of development companies in the investment and construction activities. Outline proposals for the creation of an effective system of management of investment and construction portfolio of projects with the use of synergetic approach.**

**Keywords: construction, investments, real estate development, project management, synergetic effect.**



РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ И УПРАВЛЕНИЯ

**Спасибо  
за внимание!**