

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛИЩНЫХ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Строительство – сложный и достаточно протяженный во времени этап реализации инвестиционно-строительных проектов. При этом срыв сроков выполнения работ – очень частая проблема в управлении не только строительными проектами. Тем не менее, инвестору очень важно точно знать продолжительность строительства для того, чтобы, к примеру, оценить срок окупаемости вложенных средств. Также для него важны методы и факторы, позволяющие управлять сроками строительства. Все это делает определение точности продолжительности строительства в жилищных инвестиционно-строительных проектах актуальной проблемой.

Общие методы проектного менеджмента, наряду со специализированными методами в строительстве, предлагают достаточно способов прогнозирования сроков выполнения работ и управления ими.

Все методы оценки сроков выполнения проектов возможно разделить на несколько принципиальных групп:

- оценки на базе собственного опыта выполнения аналогичных работ и проектов;
- оценки на базе мнения экспертов (экспертных оценок);
- оценки на базе нормативных документов (в строительстве).

Среди признанных часто используемых методик оценки сроков на базе имеющегося опыта существует, например, метод PERT (англ. - Program / Project Evaluation and Review Technique). Данный метод был разработан в 1958 году при работе над проектом по созданию баллистических ракет морского базирования «Поларис». Входом для данного метода оценки служит список элементарных пакетов работ, который, как правило, берется из нижнего уровня иерархической структуры работ проекта. При оценке продолжительности этих работ может быть использован накопленный опыт аналогичных разработок. Данный метод оценивается специалистами как довольно точный и действенный, как и некоторые

методы определения продолжительности выполнения проектов в сфере IT – например, метод функциональных точек или метод COSOMO II. Но все эти методы не учитывают специфики строительных проектов.

В строительной области Украины методика оценки продолжительности строительства закреплена в специальном нормативном документе [1]. Предложенная методика также базируется на имеющемся опыте и предлагает два варианта оценки сроков строительства. На стадии ТЕО (ТЕР) и эскизного проектирования, чтобы Инвестор мог определиться с основными показателями инвестиций, возможно ускоренное проведение оценки по укрупненным показателям с применением коэффициентов, учитывающих особые условия проекта. На последующих стадиях оценка выполняется в рамках разработки раздела проектно-сметной документации «Проект организации строительства» (ПОС). При этом оценка производится по подготовительному и основному этапу работ на базе календарного плана, исходя из объемов и сложности работ, а также их нормативной трудоемкости и машиноемкости. Для оптимизации полученных сетевых графиков используются соответствующие методы проектного менеджмента.

Как способы сокращения сроков строительства, в нормативе предлагаются: применение поточного способа, увеличение сменности, организация параллельных потоков выполнения с совмещением работ, использование индустриальных методов работы (укрупненной сборки, высокой заводской готовности изделий, конструкций и оборудования), а также использование высокопродуктивных машин и механизмов.

Тем не менее, предложенный в данном нормативном документе способ оценки подвергают критике специалисты [2]. По их мнению, для инвестора на начальных стадиях ТЭО интересны не столько усредненные показатели продолжительности, рекомендуемые в данной методике, сколько минимально возможные сроки реализации инвестиционного проекта. Спорными также считаются методики отбора объектов-аналогов для анализа сроков на их основе. База таких данных и критерии оценки их достоверности на сегодня отсутствуют. Для рационального использования метода аналогового сравнения, по мнению специалистов, следует, как в Германии, создать банк данных объектов-аналогов. Для этого необходимо разработать систему унифицированных показателей по реализованным строительным проектам. За основу можно принять документы о вводе объекта в

эксплуатацию, которые нужно дополнить данными по фактическим объемам, фактической трудоемкости и срокам выполнения работ. Далее нужно вести реестр этих актов и предоставлять к нему открытый доступ специалистам.

Как недостаток предложенной методики приводится также то, что первоначально определенные сроки по укрупненным показателям на этапе инвестиционного замысла, в большинстве случаев, не совпадают с полученными при дальнейшей проработке ПОС. Отмечается также, что разработка ПОС проводится до выбора конкретного подрядчика с его уникальными техническими, организационными и ресурсными возможностями. Как следствие – сроки снова оказываются очень условными и далекими от истины.

Выполненный анализ подтверждает отсутствие на сегодняшний день действенной и точной методики оценки сроков жилищного строительства. Необходимость проведения дальнейших исследований в данном направлении обусловлена актуальностью проблемы оценки сроков продолжительности строительства, а также отсутствием ее решения в методических и нормативных документах.

Список литературы:

1. Визначення тривалості будівництва об'єктів: ДСТУ А.3.1-22: 2013 [Електронний ресурс]/ Державні будівельні норми України. – Режим доступу: http://dbn.at.ua/load/normativy/dstu/dstu_b_a_3_1_22/5-1-0-1109
2. Дяченко Ю.Т., Дадиверина Л.Н., Дадиверина А.В. Продолжительность строительства в современном нормативном поле Украины. / Ю.Т. Дяченко, Л.Н. Дадиверина, Л.Н. Дадиверина // ПРОЕКТАНТ. - 2015. - №16. – с.13-20.