

**Zarządzanie
wartością inwestycji
budowlanych.
Projektowanie
i realizacja**

Wprowadzenie

Rezultaty realizacji inwestycji (szczególnie publicznych) budzą emocje głównie ze względu na skalę inwestycji i oczekiwanie, że będą one wykonane w sposób efektywny. W praktyce projekty inwestycyjne realizowane są w ramach grupy interesariuszy projektu. W takiej sytuacji systemy wartości, jakimi kierują się poszczególni interesariusze, mogą być różne. Interesariusze różnie kategoryzują wymagania stawiane planowanemu obiektowi. Czasami są one w dużym stopniu rozbieżne. Z tego względu brak jest możliwości określenia rozwiązania, które zadowoli wszystkich w równym stopniu.

Jednym z istotnych czynników wpływających negatywnie na przebieg procesu inwestycji, w tym inwestycji publicznej, jest komunikacja, a w zasadzie jej brak. Inne, również istotne, to nierealistyczne oczekiwania, brak pracy zespołowej, nieporozumienia, nieprzewidywalność. Czynniki te w głównej mierze są pochodną nieprecyzyjnego definiowania celów inwestycji oraz oczekiwań, jakie ma spełnić planowany obiekt budowlany. Istnieje zatem konieczność wczesnego określenia kryteriów, przez pryzmat których będą oceniane rozwiązania przedstawione przez projektantów. Platformą do osiągnięcia porozumienia w tym zakresie, a następnie systematycznej analizy dokumentacji technicznej w perspektywie cyklu życia obiektu, jest zarządzanie wartością funkcjonalną. Doświadczenia z realizacją inwestycji publicznych w USA wskazują, że stosowanie zarządzania wartością funkcjonalną pozwala wyeliminować część przyczyn konfliktów, a innym nadać charakter konstruktywny, przez co zrealizowany obiekt w większym stopniu spełnia oczekiwania interesariuszy. Obserwacje realizacji inwestycji budowlanych można streścić w następujących punktach:

- brak refleksji nad kosztem cyklu życia obiektu,
- braki w komunikacji na linii inwestor – projektant,
- realizacja obiektów drogowych w eksploatacji i oferujących niekorzystną relację nakładów do użyteczności.

Obserwacje te z kolei skłaniają do zbadania możliwości zastosowania koncepcji zarządzania wartością funkcjonalną do oceny inwestycji realizowanych w Polsce na etapie projektowania technicznego obiektu budowlanego. Wyniki stosowania tej metody za granicą wskazują na osiąganie wielu korzyści z jej wdrożenia, jak np. podniesienie funkcjonalności obiektu i racjonalizacja kosztów życia obiektu budowlanego, zwłaszcza w ujęciu relacji kosztu do uzyskanej funkcjonalności. Dlatego można zadać sobie następujące pytanie: **Czy polski inwestor, planując realizację obiektu budowlanego, analizuje koszty cyklu życia obiektu budowlanego?** Odpowiedź na to pytanie jest punktem wyjścia do osiągnięcia dwóch głównych celów. Pierwszym celem (o charakterze poznawczym) jest zbadanie

możliwości wykorzystania analizy funkcji techniczno-użytkowych do zwiększenia efektywności realizacji obiektów budowlanych, natomiast drugim, praktycznym, jest zaproponowanie metodyki badania spełniania funkcji techniczno-użytkowych obiektu budowlanego na etapie projektowania.

Kolejnym istotnym pytaniem jest pytanie: **Jak w praktyce wykorzystać dokonania dziedziny zarządzania projektami, aby sprawniej zaplanować i zrealizować inwestycję budowlaną?** Niestety samo już pojęcie projektu jest różnie interpretowane przez osoby związane z procesem budowlanym, a co więcej, mimo że zarządzanie projektami wywodzi się właśnie z branży budowlanej, nie stosują one metod i narzędzi wspomagających pracę z projektem inwestycyjnym, co potwierdziły badania przeprowadzone przez autorów tej publikacji. Przyczynia się to do braku możliwości wspomagania decyzji w momencie, gdy cele projektu są zagrożone. Potrzeba doskonalenia metod oceny złożonych projektów inwestycyjnych realizowanych w warunkach dużej zmienności otoczenia pozwoliła na wprowadzenie metody zarządzania wartością do tych dokonań.

Celem publikacji jest zatem ukazanie korzyści, jakie można osiągnąć podczas projektowania i realizacji inwestycji budowlanych poprzez:

- zastosowanie metody zarządzania wartością funkcjonalną,
- rozpatrywanie inwestycji w kategoriach projektu (zgodnie z rozumieniem właściwym dla dziedziny zarządzania projektami).

Publikację rozpoczyna rozdział opisujący charakterystykę inwestycji budowlanej w ujęciu projektowym. Omówiono cechy inwestycji jako projektu, porównaniu poddano cykl życia projektu i cykl życia inwestycji budowlanej oraz scharakteryzowano podstawowe metody ewaluacji projektów inwestycyjnych.

W rozdziale drugim, poświęconym projektowaniu inwestycji budowlanej, przedstawiono zarys zagadnienia, omówiono cechy projektowania inżynierskiego, gdzie szczególną uwagę zwrócono na działalność zespołową. W tej części publikacji rozważane są również aspekty dotyczące jakości projektowania. Ważnym elementem uzupełniającym ten rozdział jest charakterystyka projektowania budynków i budowl w BIM (*Building Information Modeling*). Przedstawiono również możliwości optymalizacji rozwiązań projektowych.

Kolejnym elementem umieszczonym w publikacji jest analiza wartości inwestycji budowlanej. W rozdziale trzecim szczegółowo omówiono planowanie i kontrolę kosztów w procesie inwestycji budowlanej (w tym m.in. plany kosztów na różnych etapach procesu inwestycyjnego, metody ich sporządzania i formalną ocenę efektywności inwestycji, strukturę planów kosztów, źródła danych do planowania kosztów, dokładność kosztów szacowanych w porównaniu z kosztami rzeczywistymi, kontrolę kosztów na etapie realizacji obiektu), rozważono metody szacowania wartości inwestycji w trakcie procesu inwestycyjnego oraz ukazano możliwości zastosowania opcji realnych jako mechanizmu wspomagającego podejmowanie decyzji w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego.

Metoda zarządzania wartością inwestycji budowlanych to kolejny aspekt poruszany w publikacji. Omówiona jest geneza i rozwój metody, wyjaśnione jest pojęcie zarządzania wartością funkcjonalną, efektywność zarządzania wartością funkcjonalną odniesiona jest do stopnia zaawansowania projektu. Rozważono także efektywność metody zarządzania wartością w zależności od przyjętej strategii kontraktowej.

Ostatni, piąty, rozdział nawiązuje do możliwości wprowadzenia metody zarządzania wartością funkcjonalną w prywatnych i publicznych inwestycjach budowlanych w Polsce. Na wstępie rozdziału uzasadniono celowość wprowadzenia tej metody, a potem przedstawiono propozycję jej wprowadzenia. Następnie omówiono aspekty dotyczące operacjonalizacji analizy funkcjonalności oraz przedstawiono efekty wprowadzenia metody zarządzania wartością do inwestycji budowlanych. Poszczególne fragmenty publikacji zawierają wskazówki co do wprowadzenia metody w zarządzaniu wartością nieruchomości publicznych, co może być interesujące dla odbiorców niniejszej publikacji odpowiedzialnych za inwestycje realizowane ze środków publicznych.

Każdy z rozdziałów zakończony jest zestawieniem najważniejszych wniosków płynących z każdej części publikacji, co pozwala na odwoływanie się do poszczególnych jej części bez konieczności przytaczania całej treści.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl