



4849922

На правах рукописи

НИКОЛИХИН Кирилл Аркадьевич

**СТРАТЕГИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТОВ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МЕГАПОЛИСА
В ПОСТКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

11 6 ИЮН 2011

Санкт-Петербург
2011

Работа выполнена на кафедре экономики и менеджмента в строительстве ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет»

НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ: Бузырев Вячеслав Васильевич
доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой экономики и менеджмента в строительстве ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет»

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ОППОНЕНТЫ: Чекалин Вадим Сергеевич
доктор экономических наук,
профессор, заведующий кафедрой экономики и менеджмента в городском хозяйстве ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет»

Асаул Вероника Викторовна
доктор экономических наук,
профессор, заведующий кафедрой финансов, анализа и учета ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

ВЕДУЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: Учреждение Российской академии наук «Институт проблем региональной экономики РАН»

Защита диссертации состоится «27» июня 2011 г. в 11 на заседании диссертационного совета Д 212.219.01 при ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», по адресу: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 27, ауд. 422.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по адресу: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Московский пр., д. 103а.

Автореферат разослан «27» мая 2011 г.

Ученый секретарь совета Д 212.219.01,
доктор экономических наук, доцент



Н.Г. Плетнева

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования связана с проводимой политикой на государственном уровне и преобразованиями происходящими в жилищной сфере на современном этапе. Жилищный фонд – это крупная часть хозяйства любого города, без которого невозможно его нормальное функционирование. Сохранение и преумножение объектов жилищного фонда является необходимым условием для развития мегаполиса.

Задачи, выдвигаемые на уровне крупных городов и муниципальных образований связанные с реализацией реформы жилищной сферы требуют конкретных механизмов управления к специфичным условиям жизнеобеспечения территорий. Однако, разные стартовые условия, территориальная расположенность, состояние коммунальной инфраструктуры и территориальные особенности социальных результатов, отсутствие системности в оценке хода реформы жилищной сферы не позволили получить одинаковые результаты ее реализации в городах и муниципальных образованиях. По состоянию на конец 2010 года, жилищный фонд городов России характеризуется высоким уровнем износа, неоправданно большим сроком службы, морально устаревшей планировкой и аварийным состоянием инженерного оборудования, в связи с этим организация эффективного процесса воспроизводства жилищного фонда является на сегодняшний день актуальной задачей.

Следует сказать, что в России сложились территориально обусловленные подходы к реформам жилищного хозяйства. Принципиальную роль в этом, прежде всего, играет уровень понимания руководством регионов, городов и муниципальных образований проблем в жилищной сфере. Учитывая, что положения Жилищного кодекса РФ являются обязательными для всех участников жилищно-коммунальных отношений в условиях реализации государственной жилищной политики, возникает необходимость разработки и актуализации методических подходов к решению ряда проблем.

Имея ясное представление об уровне физического и морального износа жилищного фонда города, внешних и внутренних факторах приводящих к нему, можно выявить методы, направления, при помощи которых можно будет наиболее эффективно воспроизводить жилищный фонд.

Для того чтобы наиболее эффективно наладить процесс воспроизводства жилищного фонда необходимо разработать экономическую стратегию воспроизводства объектов жилищного фонда мегаполиса, в которой будет отражено существующее состояние и будущее экономическое состояния объектов жилищного фонда мегаполиса с заданием ориентиров для строительных организаций, инвесторов и

государственных органов.

Состояние изученности проблемы. Обзор, критический анализ накопленных знаний и изложение собственного видения природы повышения эффективности воспроизводства жилищного фонда содержится в трудах: А.Ф. Андреева, А.Н. Асаула, Р.З. Акбердина, А.Н. Волочкова, В.В. Бузырева, В.М. Васильева, В.Д. Васильева, Н.В. Васильева, Х.М. Гумбы, В.Г. Захарова, А.А. Зубарева, А.А. Ильинского, Е.Л. Кантора, В.П. Красовского, Р.Г. Маниловского, П.М. Павлова, Ю.П. Панибратова, Е.Б. Смирнова, С.Н. Хавранека, Г.В. Хомкалова, В.С. Чекалина и других.

Проблемам разработки и реализации стратегии посвящены труды таких известных ученых, как Л.И. Абалкин, И.Х. Ансофф, К. Боумэн, Р.Веббер, О.С. Виханский, С.Ю. Глазьев, Г.Я. Гольдштейн, П.Ф. Друкер, Е.З. Зиндер, У. Кинг, Б.Г. Клейнер, Д.С.Львов, Г. Минцберг, М. Портер, Дж. Пирс, Р. Робертсон, С.В. Рубцов, Э. Рюли, Т. Саати, А.Д. Стрикленд, А.А. Томпсон, Дж. Хиггенс, Дж. Чампи, М. Хаммер, С. Шмидт и многие другие.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы заключается в развитии методических подходов к формированию стратегии развития воспроизводственных процессов в сфере жилищного строительства.

Исходя из поставленной цели, в работе решены следующие задачи:

- проведен анализ состояния жилищного фонда крупного города (на примере Санкт-Петербурга), выявлены основные тенденции и актуальные проблемы;
- выявлены сдерживающие факторы и основные тенденции развития регионального инвестиционно-строительного комплекса (на примере Санкт-Петербурга);
- изучены основные подходы к моделированию воспроизводства жилищного фонда в мегаполисе в современных условиях;
- разработана методика формирования стратегии функционирования предприятия инвестиционно-строительного комплекса при реализации проектов воспроизводства жилищного фонда;
- предложен методический подход к формированию стратегии воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса с учетом современных условий;
- предложены рекомендации по усовершенствованию методического подхода к оценке эффективности стратегического планирования в сфере воспроизводства жилищного фонда.

Объектом исследования является жилищный фонд г. Санкт-Петербурга.

Предметом исследования – процесс разработки стратегии воспроизводства объектов жилищного фонда мегаполиса.

Методологической, теоретической и эмпирической базой исследования являются современная теория воспроизводства; инвестиционный и финансовый менеджмент; другие научные концепции, обоснованные в современной экономической литературе; методические и справочные материалы; материалы конференций; статьи периодических экономических изданий.

В процессе исследования использовались общенаучные методы познания, в частности, метод системного подхода к решению проблем, кроме того, такие методы как анализ, синтез, единство логического анализа и диалектического развития, исторический подход.

Эмпирическую базу исследования составили официальные материалы государственной, региональной и отраслевой статистики, аналитические данные администрации Санкт-Петербурга, а также результаты расчетов, полученные автором самостоятельно в процессе исследования.

Решение поставленных задач осуществлялось на основе системного подхода с использованием методов экономического и статистического анализа, а также метода экспертной оценки и кластерного анализа.

Основные научные результаты, полученные в рамках проведенного исследования, составляющие научную новизну:

- усовершенствован подход к стратегическому планированию крупного города в условиях неопределенности, основанный на комплексе адаптивного и итеративного подходов, позволяющий более точно учитывать социально-экономические особенности мегаполиса;

- разработан общий методический подход и модель выбора инвестиционных решений в сфере воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях, позволяющий принимать рациональные управленческие решения при заданных приоритетах;

- предложены этапы формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса, с учетом рыночной конъюнктуры, позволяющие принимать сбалансированные решения при выборе проектов по воспроизводству жилищного фонда крупного города;

- предложен подход по выбору модели стратегии функционирования предприятий ИСК при реализации проектов воспроизводства жилищного фонда, позволяющий максимально учитывать интересы всех участников производственного процесса;

- усовершенствованы подходы к оценке экономической эффективности стратегического планирования в сфере воспроизводства жилищного фонда на основе индексного подхода.

Практическая значимость выработанных рекомендаций заключается в возможности их использования администрацией крупного города для повышения эффективности стратегического планирования

развития городского хозяйства и строительного комплекса, а также при формировании долгосрочных программ по воспроизводству объектов жилищного фонда города.

Результаты исследования могут быть использованы:

- органами государственной власти субъектов РФ при подготовке программных документов по разработке и реализации жилищной политики на территории области (края), межмуниципальных программ развития территорий в процессе совершенствования нормативно-правовой и методической базы, регулирующей жилищно-строительную сферу;
- органами местного самоуправления при разработке программ социально-экономического развития территорий, комплекса первоочередных мер реализации городской жилищной политики в новых условиях;
- руководством предприятий инвестиционно-строительного комплекса, с целью оптимизации текущей работы;
- в учебном процессе вузов (включая программы подготовки и переподготовки кадров и повышения квалификации) в учебных курсах «Экономика жилищной сферы», «Экономика предприятия», «Экономика отрасли».

Апробация диссертационной работы Основные положения и результаты исследования докладывались и получили одобрение на международных и всероссийских научно-практических конференциях.

Публикации. По результатам исследования опубликовано 7 научных работ общим объемом 1,42 печатных листа в виде научных статей, отражающих основное содержание диссертации.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы. Рукопись содержит 153 страницы основного текста, в том числе 14 рисунков, 17 таблиц. Библиография включает 149 наименований.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Усовершенствован подход к стратегическому планированию крупного города в условиях неопределенности, основанный на комплексе адаптивного и итеративного подходов, позволяющий более точно учитывать социально-экономические особенности мегалополиса.

Стратегическое планирование занимает одно из главных мест не только в управлении организацией, но и при разработке и реализации инструментов экономической политики на городском, региональном и правительственном уровне. С одной стороны, они выполняют функцию снижения неопределенности развития, создают устойчивые ожидания относительно будущего управляемой системы, а с другой – выполняют

функцию механизма обучения, отбора эффективных решений, накопления полезного опыта.

Экономическая стратегия воспроизводства жилищного фонда задает рамки для реализации программ, направленных на эффективный тип воспроизводства. При этом экономическая стратегия призвана:

- обеспечить единое понимание, происходящее в процессе воспроизводства жилищного фонда;
- создать эффективные условия для контактов по вопросу воспроизводства жилищного фонда между руководителями строительных организаций, инвесторами, органами власти;
- обеспечить эффективное сотрудничество федеральных, региональных, муниципальных, частных и общественных организаций в области развития и воспроизводства жилищного фонда.

В настоящее время в строительной науке сформировалось самостоятельное направление, занимающееся вопросами реконструкции, ремонта и эксплуатации основных фондов. Комплексная проблема связана с обширным кругом разнообразных вопросов строительной механики и теплофизики, теории надежности, теории обслуживания, санитарной техники, научной организации труда, социологии, демографии, архитектуры и истории строительной техники, автоматизации и вычислительной техники, экономики и с вопросами из других смежных научных направлений.

Подобно ряду смежных научных проблем проблема воспроизводства относится к синтезирующей области знаний. Для этой проблемы характерны два аспекта: принцип интегральности, предполагающий совместное (комплексное) рассмотрение всех внутренних и внешних факторов, воздействующих на объект жилищного фонда в процессе его эксплуатации, и системный подход, означающий принятие решений по выбору наиболее целесообразных принципов и методов эксплуатации, ремонта и реконструкции с наиболее полным охватом всех взаимосвязей и тщательным анализом последствий того или иного решения.

Стратегия воспроизводства жилищного фонда – это инструмент регулирования распределения ограниченных ресурсов в определенной пропорции между новым строительством, восстановлением и поддержанием существующих объектов жилищного фонда с целью непрерывного возобновления и предотвращения преждевременного износа, находящий отражение в системе взаимодействующих текущих и перспективных планов капитального ремонта, реконструкции, модернизации, строительства.

Целевая функция общего объема жилищного фонда города в t -м году, млн кв. м

$$Q_T = \sum_{d=1}^n \Phi_d + \sum_{j=1}^n \Phi_j^o + \sum_{k=1}^n \Phi_k^r + \sum_{l=1}^n \Phi_l^{r^2} + \sum_{m=1}^n \Phi_m^c + \sum_{p=1}^n \Phi_p^R + \sum_{v=1}^n \Phi_v^t \rightarrow \max, \quad (1)$$

где Q_t – общий объем жилищного фонда города в t -м году, млн кв. м;
 n – число жилых домов;
 Φ_d – общая площадь жилого дома, не требующего проведения ремонтно-реконструктивных мероприятий в t -м году;
 Φ_1^0 – общая площадь жилого дома, построенного в t -м году;
 Φ_k^{r1} – общая площадь жилого дома, требующего проведения текущего ремонта в t -м году;
 Φ_k^{r2} – общая площадь жилого дома, требующего проведения капитального ремонта в t -м году;
 Φ_m^c – общая площадь жилого дома, требующего проведения модернизации в t -м году;
 Φ_p^R – общая площадь жилого дома, требующего проведения реконструкции в t -м году;
 Φ_v^s – общая площадь жилого дома, требующего сноса по ветхости в t -м году;
 $\sum \Phi_{d,j,k,l,m,p,v}$ – объемы общей площади жилых домов, соответственно.

Предложенная экономико-математическая модель описывает состояние жилищного фонда города и позволяет:

- прогнозировать развитие жилищного фонда города;
- оценивать темпы выбытия и воспроизводства жилищного фонда;
- определить потребность в реконструкции, модернизации, капитального и текущего ремонта жилищного фонда;
- определить методы и средства необходимые для развития жилищного фонда.

2. Разработан общий методический подход и модель выбора инвестиционных решений в сфере воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях, позволяющие принимать рациональные управленческие решения при заданных приоритетах.

Воспроизводство жилищного фонда представляет собой единый замкнутый цикл. Нельзя полноценно вести проектирование, не учитывая основные положения по эксплуатации создаваемых объектов недвижимости, а планирование развития мегаполиса не может не сопровождаться решением вопросов ремонта и содержания жилищного фонда. Для планомерного развития мегаполиса необходимо оптимальное сочетание обеих форм расширенного воспроизводства – создание новых и реконструкция существующих объектов жилищного фонда.

Воспроизводство жилищного фонда мегаполиса, можно определить как комплекс ремонтно-реконструктивных мероприятий и строительных работ, имеющих общую направленность действий: непрерывное возобновление и предотвращение преждевременного износа жилищного фонда в определенной пропорции.

Одним из первоочередных шагов формирования стратегии воспроизводства объектов жилищного фонда являются определение объема жилищного фонда, нуждающегося в проведении ремонтно-реконструктивных мероприятий, и принятие решения о целесообразности их проведения для каждого здания; на основании этого решения здания могут быть включены в планы капитального ремонта и реконструкции.

Целью разработки экономической стратегии воспроизводства жилищного фонда мегаполиса является: отображение существующего и будущего экономического состояния объектов жилищного фонда мегаполиса, разработка рекомендаций по выбору методов и средств воспроизводства и обновления жилищного фонда, оценка темпов роста, старения и выбытия жилищного фонда мегаполиса.

Схематично этапы формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса представлены на рис. 1.

Условные обозначения к схеме на рис. 1:

Π – совокупная потребность мегаполиса в воспроизводстве жилья;

i – вид потребности в жилье;

$\Pi_{\text{соц}}^{\text{окт}}$ – потребность в воспроизводстве социального жилья для определенных категорий граждан стоящих в очереди на улучшение жилищных условий;

$\Pi_{\text{соц}}^{\text{авар}}$ – потребность в воспроизводстве социального жилья для граждан переселяемых из ветхого и аварийного жилья;

$\Pi_{\text{ком}}$ – потребность в воспроизводстве коммерческого жилья;

$k_{\text{сем}}$ – коэффициент семейности, равный средневзвешенному количеству человек в одной семье;

$N_{\text{соц}}$ – социальная норма жилья на одного человека;

$\Phi^{\text{рск}}$ – объем жилищного фонда, подлежащего реконструкции, модернизации, капитальному ремонту;

$\sum C^{\text{окт}}$ – количество семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий;

$\sum C^{\text{мун}}$ – количество семей, которое можно переселить в имеющийся муниципальный жилищный фонд;

$\sum C^{\text{авар}}$ – количество семей, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде;

M – средневзвешенное количество недостающих квадратных метров в расчете на одну семью;

$Q^{\text{рынт}}$ – объем предложения на рынке жилья;

$Q_{\text{опт}}$ – оптимальный объем воспроизводства жилищного фонда;

γ – критериальный коэффициент оптимальной программы



Рис. 1. Этапы формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса

воспроизводства жилищного фонда;

$\sum S^{\text{улучш}}$ – количество семей, желающих улучшить свои жилищные условия.

Задача формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда мегаполиса сводится к нахождению значений переменных S , которые позволили бы минимизировать целевую функцию вида:

$$y = \sum \frac{\Pi_i^t - S_i^t}{\Pi_i^t} \rightarrow \min, \quad (2)$$

где Π_i^t – потребность в i -м виде воспроизводства жилья в году t ;

S_i^t – запланированный в году t объем воспроизводства жилья для удовлетворения потребности i -го вида.

Предложенный подход позволяет принимать сбалансированные решения при выборе проектов по воспроизводству жилищного фонда мегаполиса.

3. Предложены этапы формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса, с учетом рыночной конъюнктуры, позволяющие принимать сбалансированные решения при выборе проектов по воспроизводству жилищного фонда крупного города.

Моделирование процесса воспроизводства объектов жилищного фонда на уровне мегаполиса относится к классу управленческих социально-экономических моделей и потому стратегия воспроизводства жилищного фонда крупного города должна соответствовать их основным признакам и свойствам:

- охватывать процесс планирования в целом;
- состоять из ряда элементов и подсистем;
- иметь соответствующую структуру и уровни иерархии;
- иметь целенаправленный характер;
- обеспечивать эффективность процесса содержания и ремонта объектов жилищного фонда города.

Стратегический подход к воспроизводству жилищного фонда крупного города должен учитывать множество внешних и внутренних аспектов, а именно формирование стратегии должно основываться на подсистемах ресурсного обеспечения, включая механизмы привлечения финансовых, материально-технических, трудовых ресурсов, а также организацию мониторинга информационных потоков.

Нами предлагается использовать следующий порядок формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда, основанный на конкурсном отборе конкретных проектов по воспроизводству жилищного фонда.

Конкурсный отбор вариантов реализации стратегии воспроизводства

жилищного фонда осуществляется в следующие этапы:

На первом этапе проводится анализ представленной документации и определение участников (отбор претендентов) в соответствии с вышеизложенными требованиями.

На втором этапе посредством процедуры ранжирования определяется приоритетность вариантов воспроизводства жилищного фонда. Ранжирование вариантов производится на основе анализа документации, представленной на конкурс. Эта процедура осуществляется по конкурсным показателям для каждого представленного проекта j , $j = 1, 2, \dots, N$. Нами предлагается 7 таких показателей (однако перечень этих показателей не конечен и может быть увеличен (или уменьшен) по усмотрению организатора конкурса):

- F_{1j} – объем приращения жилищного фонда в результате реализации стратегии воспроизводства жилищного фонда;
- F_{2j} – объем и структура финансирования проектов по воспроизводству жилищного фонда;
- F_{3j} – наличие производственной базы и инфраструктуры, способной обеспечить реализацию проектов по внедрению, функционированию и развитию стратегии воспроизводства жилищного фонда;
- F_{4j} – срок реализации проекта;
- F_{5j} – формы обеспечения возвратности средств федерального бюджета;
- F_{6j} – условия реализации проекта по воспроизводству жилищного фонда (законодательные и административные ограничения, экономическая целесообразность, наличие спроса, возможные риски и т.д.);
- F_{7j} – условия привлечения дополнительного финансирования.

Третий этап – построение агрегированного показателя F_i для каждого проекта i .

Четвертый этап – оценка среднего индекса доступности (d_i) реализации i -го варианта стратегии воспроизводства жилищного фонда.

Пятый этап – ранжирование проектов и выбор наиболее предпочтительной стратегии воспроизводства жилищного фонда.

Шестой этап – проверка на соответствие лимитам капитальных вложений в проект по воспроизводству жилищного фонда.

Следует отметить, что организационная структура проектов по воспроизводству жилищного фонда должна обеспечивать гибкую форму взаимодействия участников самого процесса, координацию их деятельности, а вместе с нормативно-правовой базой обеспечивать выполнение участниками своих обязательств, гарантии таких обязательств и санкции за их нарушение.

Система управления реализацией проекта должна обеспечивать синхронизацию деятельности всех участников и своевременную корректировку их действий при возможных изменениях условий реализации и внешних возмущениях, восприимчивость структуры к новым потребностям, ее адаптивное обновление в соответствии с новыми задачами.

На рис. 2 представлен алгоритм формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса, позволяющий принимать сбалансированные решения при выборе проектов по воспроизводству жилищного фонда крупного города.

Конкурсные показатели F_{ij} , $i=1,2,\dots,7$, $j=1,2,\dots,N$ в основном носят качественный характер. Для их количественной оценки необходимо ввести соответствующие измерители. Исходя из содержательного анализа показателей, их сущностные характеристики могут быть представлены в виде числовых значений по некоторой шкале. Такая шкала может быть построена, исходя из трех уровней, характеризующих степень развитости (наличия, надежности) каждого показателя:

- 1-й уровень: отсутствие свойства, низкая степень развитости, ненадежность, высокорисковость;
- 2-й уровень: наличие свойства, средняя степень развитости, надежности, рисков;
- 3-й уровень: высокая степень наличия свойства, его развитость, надежность, практически отсутствие или малые риски.

Предложенный подход позволяет принимать сбалансированные решения при выборе проектов по воспроизводству жилищного фонда крупного города.

4. Предложен подход по выбору модели стратегии функционирования предприятий ИСК при реализации проектов воспроизводства жилищного фонда, позволяющий максимально учитывать интересы всех участников воспроизводственного процесса.

В современных условиях строительная организация самостоятельно разрабатывает варианты стратегии своего функционирования с учетом требований внешней среды и наличия внутренних ресурсов. Состав задач оптимизации стратегии функционирования различен для каждого строительного предприятия. Поэтому для выбора оптимального варианта стратегии необходимы тщательные исследования, анализ состояния и потенциала строительной организации.

Традиционно рекомендации по выбору стратегии опираются на следующие ключевые факторы, которые должны быть учтены в процессе выбора стратегии функционирования:

- сильные и слабые стороны ИСК и организации, степень зависимости от внешней среды;

- цели фирмы и ценности руководства;
- потенциал организации (организационная культура, финансовые ресурсы фирмы, квалификация работников и прочее);
- обязательства фирмы по предыдущим стратегиям, существующая стратегическая позиция;
- временной фактор и прочее.

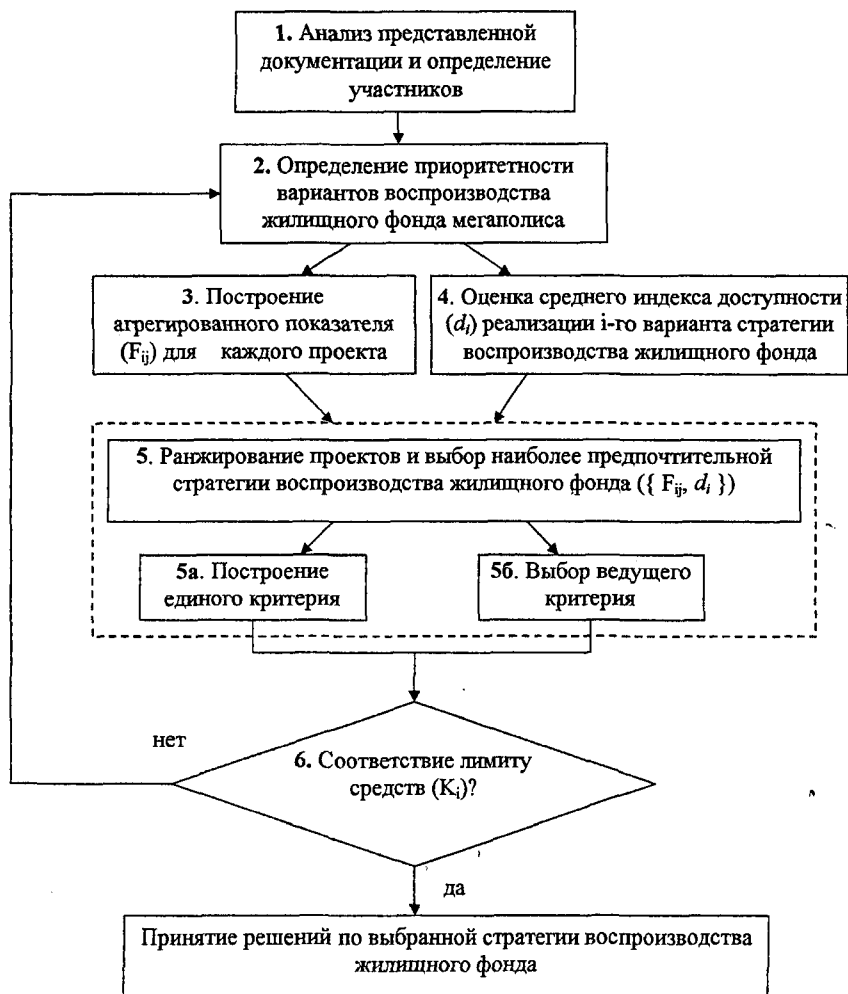


Рис. 2. Алгоритм формирования оптимальной программы воспроизводства жилищного фонда на уровне мегаполиса

Организациям предлагается на первом этапе выбора стратегии рассмотреть эталонные стратегии функционирования, а уже затем принять либо комбинированную стратегию (включающую в себя детали нескольких эталонных стратегий), либо одну из предлагаемых эталонных. Центральным вопросом выбора стратегии становится выбор оптимальной стратегии в соответствии с выбранным критерием и ограничениями. В данной работе принято следующее определение. Под выбором оптимальной стратегии функционирования стоит понимать определение такой стратегической программы, которая бы обеспечила достижение поставленных предприятием целей на этапе целеполагания, с учетом выбранного критерия оптимальности и установленных ограничений.

Для сравнения вариантов развития строительного предприятия и выбора из них оптимального необходимо сформировать критерий, который отражал бы степень достижения главной цели деятельности хозяйствующего субъекта - повышение эффективности его деятельности в перспективе. Предлагается в качестве такого критерия принять максимум общего объема СМР, выполняемого строительным предприятием.

На рис.3, предложен методический подход к выбору модели стратегии функционирования предприятий ИСК при реализации проектов воспроизводства жилищного фонда, позволяющий максимально учитывать интересы всех участников производственного процесса.

Задача разработки эффективной стратегической программы функционирования строительного предприятия с использованием указанного выше критерия состоит в определении оптимальной производственной программы подрядных работ, выполняемых предприятием на перспективный период. Все объекты стратегического плана необходимо сгруппировать в блоки по методу воспроизводства жилищного фонда мегаполиса.

Таких блоков предлагается сформировать несколько: блок нового строительства; блок реконструкции, блок модернизации, блок капитального ремонта, блок текущего ремонта. По каждому блоку формируется обоснованный перечень принятых к воспроизводству объектов, исходя из заявок заказчиков, объемов реальных инвестиций и имеющихся производственных ресурсов строительной организации.

5. Усовершенствованы подходы к оценке экономической эффективности стратегического планирования в сфере воспроизводства жилищного фонда на основе индексного подхода.

Особенности оценки эффективности управления инвестициями в сферу воспроизводства жилищного фонда складываются из особенностей самого процесса воспроизводства жилищного фонда. Инвестиционно-строительный процесс – это в первую очередь социально-экономический

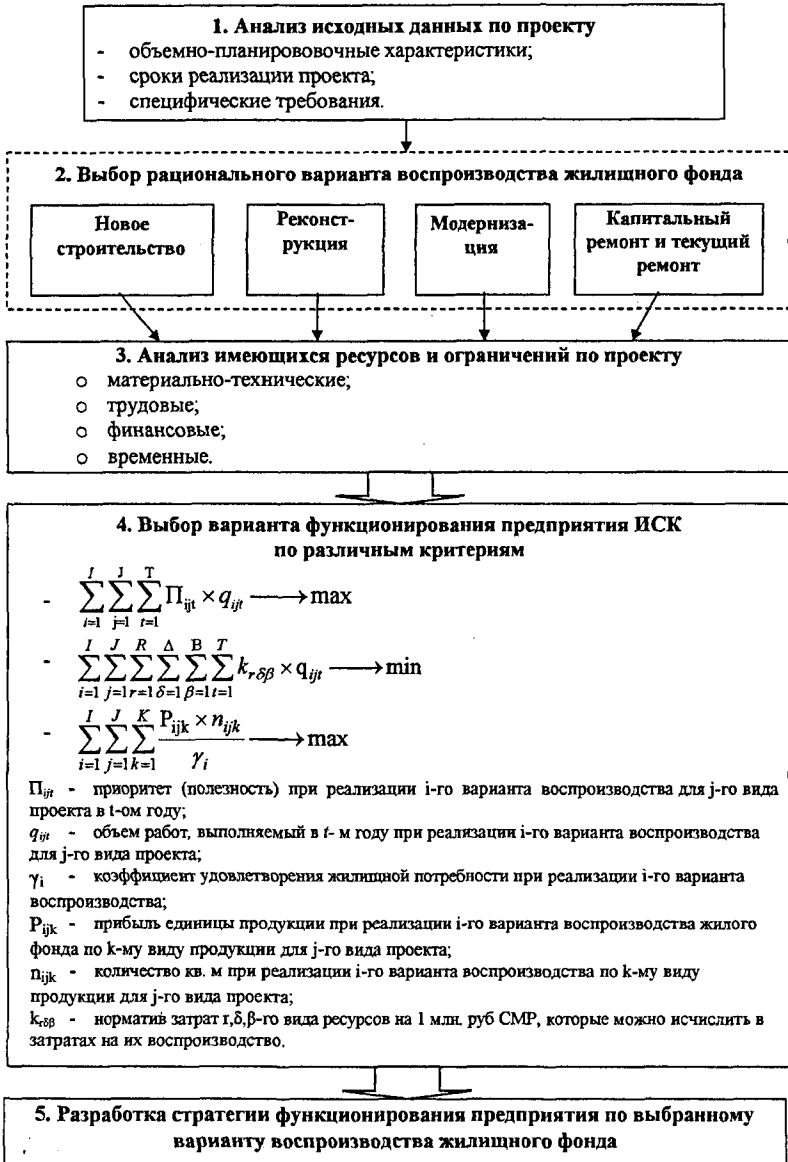


Рис. 3. Этапы выбора модели стратегии функционирования предприятий ИСК при реализации проектов воспроизводства жилищного фонда

процесс. Для управляющей системы - городских органов власти кроме вопроса соблюдения интересов инвесторов (получения прибыли на вложенный капитал) встают вопросы социальной эффективности. Следовательно, оценка эффективности управления инвестициями в воспроизводство жилищного фонда на уровне города будет складываться из показателей эффективности инвестиций и показателей, позволяющих осуществлять оперативный мониторинг, нацеленный на раннее обнаружение возникающих диспропорций и проблем с целью принятия оперативных решений по их устранению.

Целесообразно осуществлять прогнозирование указанных потерь еще на стадии ТЭИ или ТЭО инвестиций, чтобы на ранней стадии предупредить эти потенциальные потери, ведущие к значительному удорожанию инвестиционного проекта и снижению его доходности. Таким образом, формула расчета NPV с учетом потерь (Q_n):

- потерь от замораживания инвестиций в виде вложенных в оборудование средств из-за задержки его монтажа на строительной площадке;

- потерь от удлинения сроков строительства;

- потерь от замораживания инвестиций вследствие некомплексности ввода объектов в эксплуатацию, которые можно определить по формуле;

- потерь, обусловленных замораживанием определенной совокупности жилищного фонда в стоимостном выражении, соответствующей степени несоответствия проектного объема производства в каждом году на протяжении периода освоения.

$$NPV_{\text{воспр}}^{\text{ж/ф}} = \sum_{n=1}^4 \sum_{t=0}^T \frac{S_t - Q_n}{(1+E)^t} \times \prod_{m=1}^5 I_m, \quad (3)$$

где S_t – чистый поток платежей (наличности) в году t ;

E – ставка дисконтирования;

t – годы реализации инвестиционного проекта включая этап строительства ($t = 0, 1, 2, 3, \dots, T$);

n – виды потерь, которые возникают при реализации проекта по воспроизводству жилищного фонда;

m – группы показателей, учитывающих специфику проектов по воспроизводству жилищного фонда. К таким группам показателей относятся: показатели жилищных условий; показатели состояния жилищного фонда; показатели обеспеченности теплом; показатели инвестиционной ситуации в сфере воспроизводства жилищного фонда; показатели развития рыночных отношений в жилищной сфере.

Показатели I_m – это соответственно показатели, характеризующие следующие особенности воспроизводства жилищного фонда:

- показатели жилищных условий;
- показатели состояния жилищного фонда;
- показатели инвестиционной ситуации в сфере воспроизводства жилищного фонда;
- показатели развития рыночных отношений в жилищной сфере;
- показатели обеспеченности жильем.

Кроме этого необходимо учитывать, что вопрос определения экономической эффективности проектов воспроизводства жилищного фонда должен быть основан на комплексном подходе и должен учитывать множество косвенных факторов. Решение об инвестировании средств в тот или иной проект должно приниматься с учетом рыночных критериев, к которым относятся:

- соответствие проекта потребностям рынка;
- оценка общей емкости рынка по отношению к предлагаемой и аналогичной продукции к моменту выхода предполагаемой продукции на рынок (низкая, средняя, высокая);
- оценка вероятности коммерческого успеха;
- эластичность цены на продукцию;
- необходимость маркетинговых исследований и рекламы для продвижения предлагаемого продукта на рынок;
- соответствие проекта уже существующим каналам сбыта;
- оценка препятствий для проникновения на рынок;
- защищенность от устаревания продукции;
- оценка ожидаемого характера конкуренции (ценовая, в области качества и т.д.) и ее влияния на цену продукта.

СПИСОК РАБОТ, В КОТОРЫХ ОПУБЛИКОВАНЫ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в рекомендованных ВАК РФ изданиях:

1. *Николихин К.А.* Пути решения жилищной проблемы в крупном городе в условиях экономического кризиса // Вестник ИНЖЭКОНа, Сер. Экономика. – Вып. 6 (41). – СПб., 2010 № 6 (41). – С. 278-280. – 0,3 п.л.

Статьи, опубликованные в иных научных изданиях:

2. *Николихин К.А., Николихина С.А.* Актуальные проблемы управления жилищной сферой городов России в переходный период // Экономика города в инновационном измерении: инвестиции, имущество, городское хозяйство: сб. науч. тр./ редкол.: С.Н. Максимов (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009. – С. 178-183. – 0,33/0,17 п.л.

3. *Николихин К.А., Николихина С.А.* Вторичный рынок недвижимости как элемент жилищного фонда // Актуальные проблемы управления инвестициями и имуществом в регионе: сб. науч. тр., Вып. 2 /

редкол.: С.Н. Максимов (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: СПбГИЭУ, 2008 - С. 140-145. – 0,33/0,17 п.л.

4. *Николихин К.А.* Лизинг, как эффективный инструмент развития отрасли // Актуальные проблемы управления экономикой региона : материалы VII Всерос. науч.-практ. конф. 23 апр. 2010 г. Ч. 2 / редкол.: Е.В. Жгулев (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: СПбГИЭУ, 2010. – С. 179-181. – 0,13 п.л.

5. *Николихин К.А.* Оценка состояния основных производственных фондов // Современные проблемы экономики, социологии и права: сб. науч. ст. асп. СПбГИЭУ. Вып. 6 / редкол. : И.В. Ли (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009. – С. 91-93. – 0,14 п.л.

6. *Николихин К.А.* Проблема привлечения инвестиций в строительство // Второй научный конгресс студентов и аспирантов 22, 23 апр. 2009 г. ИНЖЭКОН-2009: Тез. докл. В 2 ч. Ч. 1 / Редкол.: Б.М. Генкин (отв. ред.) [и др.]. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009. – С. 247. – 0,05 п.л.

7. *Николихин К.А.* Проблемы воспроизводства жилищного фонда крупного города и пути их решения // Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции, выпуск 9: Межвузовский сборник научных трудов / Редкол. В.М. Аксенов, В.В. Бузырев, А.М. Платонов (отв. редакторы) и др.- СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – С. 82-84. – 0,14 п.л.

Подписано в печать 20.05.11
 Формат 60x84 1/16 Печ. л. 1 Тираж 100 экз. Заказ 484

Изд-во СПбГИЭУ 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 31