

Раздел 2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ

УДК 330.322.54

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ СОВРЕМЕННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ И СПЕЦИФИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ*Смирнова Ольга Павловна (smirnowa07@rambler.ru)**ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет»*

Основная цель представленного исследования - выявить особенности системы управления инвестициями в области жилищного строительства на современном этапе развития. Специфика экономической оценки инвестиционных проектов в жилищном строительстве обусловлена тем, что жилье, с одной стороны, выступает как объект удовлетворения важнейших социальных потребностей, а с другой – рассматривается как инвестиционный товар, что предопределяет особенности формирования системы показателей для оценки эффективности инвестиционных проектов в жилищном строительстве, а также системы управления инвестициями в этой сфере.

Ключевые слова: оценка инвестиционных проектов, жилищное строительство, инвестиции, система поддержки управления инвестиционным процессом, инвестиционно-строительный комплекс.

Инвестиционные проекты в жилищном строительстве, как и в других отраслях, ориентированы на достижение определенных целей. При этом поставленные цели для сферы жилищного строительства не всегда напрямую связаны с коммерческой выгодой инвесторов. Безусловно, возвратность ресурсов, рентабельность инвестиций важны, однако в сфере жилищного строительства важен и социальный аспект инвестиций, бюджетная эффективность, и это представляет несомненный интерес для любого уровня государственного управления. Поэтому формирование системы управления инвестициями связано с процессом единого целевого направления элементов жилищной сферы в целом, согласования действий отдельных частей системы в процессе функционирования жилищно-строительного комплекса. Конечная эффективность системы будет тем выше, чем быстрее и надежнее формируются связи между элементами системы в процессе ее становления. Во всех структурных подразделениях области жилищного строительства стоит общая задача – принятие управленческих решений в процессе разрешения определенных проблем. Однако сами проблемы по-разному структурированы на разных уровнях управления. Здесь срабатывает общий закон для всех систем управления – чем выше ступень иерархической лестницы в системе, тем более неопределенны условия решения проблемы. Последствия принятия неверного решения могут оказать значительное влияние на инвестиционный процесс жилищного строительства. Руководству различных уровней управления необходимо обеспечить поддержку принятия управленческих решений и снизить риск возможных ошибок. Таким образом, характер принимаемых решений, их адекватность и эффективность решаемой проблемы, зависят от:

- ✓ целей функционирования отрасли жилищного строительства;
- ✓ иерархической структуры жилищно-строительного комплекса;
- ✓ способа принятия управленческих решений.

Основные цели функционирования области жилищного строительства (инвестиционно - строительный аспект, не включая обслуживание, эксплуатацию и т.д.) связаны через производственную сферу с реализацией инвестиционного процесса как в отдельных регионах, так и в целом в экономике страны. В свою очередь инвестиционный процесс тесно связан с целями, иерархией и управленческими решениями, которые должны обеспечить эффективную реализацию конкретных инвестиционных проектов. Стоит отметить, что рассмотрение проблем в области инвестирования жилищного строительства, целесообразно рассматривать в разрезе оценки эффективности управления процессом достижения отдельных целей конкретных инвестиционных проектов.

Понятие «*формирование эффективного управления инвестиционным процессом*» целесообразно дополнить понятием «*система поддержки управления инвестиционным процессом*», которое реализуется через комплекс мер по совершенствованию управленческих инструментов и процедур достижения целей рассматриваемой системы.

Глубинной проблемой, свойственной периоду формирования таких систем, является нечеткое представление о стратегических целях и задачах. Для того чтобы стратегические решения относительно текущего функционирования и планируемому устойчивому росту достигли заданной цели, необходимо формально определить цели трех основных уровней: стратегического, тактического и оперативного. В системе управления предлагается взять следующие интервалы:

- стратегические цели (5-7 лет);
- тактические цели (1-3 года);
- оперативные цели (до 1 года).

Следует сказать, что на региональном уровне тактические и особенно оперативные цели должны быть привязаны к конкретным инвестиционным проектам. Существующая система управления, как правило, является линейно-функциональной, поэтому одним из главных недостатков, с точки зрения управления проектами в жилищном строительстве, является неповоротливость этой структуры, так как все распоряжения участники системы могут получать только от своего функционального руководителя, что вызывает временные задержки при принятии управленческих решений. Проблемы могут возникать также из-за того, что интересы инвестиционного проекта вступают в противоречие с интересами функциональных руководителей. Использование такой структуры можно считать, по мнению автора, оправданным исключительно для систем, работающих по типовым инвестиционным проектам [1].

Стоит заметить, что проблемы процессов разработки, внедрения и осуществления инвестиционных проектов связаны не только, и не столько с уровнем затрат материальных ресурсов, сколько с их продолжительностью. В силу неповоротливости системы, процесс реализации инвестиционно-строительных проектов может занимать длительное, порой неприемлемо долгое время. От первоначальной идеи до ввода объекта в эксплуатацию можно выделить несколько фаз: прединвестиционную (включает в себя поиск инвестиционной концепции, предварительную подготовку проекта, детальную проработку проекта, в частности, оценку экономической эффективности проекта, окончательное рассмотрение проекта и принятие решение по инвестированию), инвестиционную и, непосредственно, эксплуатационную. Стоит заметить, что самая сложная и менее проработанная на сегодняшний день является прединвестиционная стадия осуществления инвестиционного проекта, поскольку изначально необходимо определить возможность (направление) улучшения показателей деятельности строительной организации, проработать все возможные направления реализации инвестиционной идеи и просчитать актуальный ей бизнес-план. Если на этой стадии выполнение проекта удастся, и проект представляет собой интерес, то исследование, однозначно, необходимо продолжать, что предполагает, в свою очередь, более углубленную проработку бизнес-плана и тщательную оценку экономических и финансовых аспектов намечаемого инвестирования. Если результаты оценки получились приемлемыми для инвестора, руководства, то наступает стадия окончательно принятия решения с выбором наиболее приемлемых схем финанси-

рования проекта. Такая детальная проработка инвестиционного проекта на прединвестиционной стадии считается наиболее приемлемой для существующих реалий бизнеса, результатом является стадия принятия окончательного решения о реализации проекта и выборе наилучшей из возможных схем его финансирования. Основным достоинством такого подхода является возможность постепенного наращивания затрат и усилий, которые вкладываются в подготовку проекта. На каждой стадии ведется оценка и анализ полученных результатов, поэтому только обработанные проекты выходят на последующую стадию, где и получают финансирование.

В настоящее время, наблюдается достаточно слабая проработка этого вопроса, как в теории, так и в практическом применении методик комплексной оценки влияния инвестиций на области жилищного строительства, а также на социально-экономическое развитие, что лишает экономического фундамента программы жилищного строительства и сужает возможности их мониторинга. В связи с этим представляется важным осуществление следующих мероприятий:

- ✓ провести анализ современного состояния инвестиционно-строительного комплекса
- ✓ исследовать тенденции и перспективы социально-экономического развития территории, в том числе жилищного строительства;
- ✓ выявить особенности инвестиционных проектов строительства жилья;
- ✓ разработать методы экономической оценки капитальных вложений, в том числе в жилищное строительство;
- ✓ определить социально-экономическую эффективность строительства жилья в конкретных территориальных условиях;
- ✓ осуществлять комплексную оценку эффективности программ развития территорий;
- ✓ адаптировать существующие методические подходы к оценке эффективности проектов жилищного строительства.

Наиболее важным вопросом теории эффективности является выбор критерия оценки эффективности инвестиционных проектов. По этому вопросу в экономической литературе существуют различные точки зрения. Вопросам анализа функционирования и инвестирования в жилищную сферу и определению путей повышения его эффективности функционирования в разное время освещены в работах: Бузырева В.В., Бушуева Б.С., Васильевой Н.В., Горбунова А.А, Каплана Л.М., Костецкого Н.Ф., Морозовой Т.Г, Петрухина А.Б., Рекитара Я.А., Серова В.М., Смирнова Е.Б., Смоляка С.А., Строкина К.Б., Чекалина В.С., Чикишевой Н.М. и других. В настоящее время для оценки эффективности инвестиционных проектов, предлагается руководствоваться разработанным на основе зару-

бежного опыта методическим рекомендациям по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования (первая редакция – 1994 г., вторая редакция – 1999 г.). В существующих методических рекомендациях даны понятия коммерческой, бюджетной, общественной эффективности проектов, описаны показатели эффективности проектов: чистый дисконтированный доход, индекс доходности, срок окупаемости проекта, внутренняя норма доходности, кроме того, представлены методы расчета показателей с учетом инфляции, фактора времени, риска и неопределенности. Ведущие ученые, занимающиеся данной проблематикой, высказывают, однако, обоснованную критику в части непроработанности вопросов экологической и социальной эффективности инвестиций в непроизводственную сферу, расчеты сравнительной эффективности, а также применение не всегда корректной терминологии. В связи с этим, стоит предположить, что оценка эффективности проектов области жилищного строительства может быть осуществлена лишь после соответствующей корректировки основных показателей.

Специфика экономической оценки инвестиционных проектов в жилищном строительстве обусловлена тем, что жилье, с одной стороны, выступает как объект удовлетворения важнейших социальных потребностей, а с другой, рассматривается как инвестиционный товар. Различия в социально-экономической природе двух типов понятий жилья находят отражение в методах оценки экономической эффективности проектов его строительства. Поэтому при оценке эффективности программ жилищного строительства должен осуществляться расчет следующих групп показателей:

- ✓ показатели общественной (социально-экономической) эффективности, характеризующие воздействие проекта на два главных аспекта развития региона: социальный и экономический;

- ✓ показатели коммерческой эффективности, определяющие конечные результаты строительства жилья у каждого из участников процесса строительства;

- ✓ показатели бюджетной эффективности, учитывающие вклад бюджетных инвестиций в социально-экономические результаты.

Предлагаемые показатели эффективности и их единицы измерения представлены в таблице 1. В расчетах общественной эффективности инвестиционных проектов строительства жилья должны получить отражение социальные и экономические результаты. Социальные результаты могут быть выражены в натуральных и в относительных измерителях, в показателях охвата. Социальные результаты могут быть выражены в натуральных и в относительных изме-

рителях, в показателях охвата. Социальные результаты, не поддающиеся стоимостной оценке, рассматриваются как дополнительные показатели общественной эффективности и учитываются при принятии решения о реализации и (или) государственной поддержке проектов.

К показателям достижения экономических результатов строительства жилья относятся:

- ✓ непосредственные экономические результаты: прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у предприятий строительства, стройиндустрии и других смежных отраслей (за счет эффекта мультипликации);

- ✓ сопутствующие экономические результаты: прирост ВРП за счет дополнительной стоимости, созданной в производственной сфере вследствие роста производительности труда, обусловленного улучшением жилищных условий работников.

Общественная (социально-экономическая) эффективность жилищного строительства определяется путем расчета показателей дисконтированного регионального эффекта и мультипликатора инвестиций. Мультипликатор инвестиций показывает, сколько каждый рубль прямых вложений в жилищное строительство дополнительно вносит в валовой региональный продукт.

На этапе детального проектирования, после выбора схемы финансирования, оценка должна производиться с использованием максимально детализированных и точных данных. Оценка финансовых последствий участия в проекте осуществляется для каждого субъекта инвестиционной деятельности.

Эффективность участия государства в проекте определяется показателями бюджетной эффективности, являющимися следствием социальных и экономических результатов осуществления жилищного строительства в конкретном территориальном образовании.

Сравнение различных инвестиционных проектов, в настоящее время, происходит по общепринятым показателям, таким как: чистый дисконтированный доход (ЧДД) или интегральный эффект; индекс доходности (ИД); внутренняя норма доходности (ВНД); срок окупаемости; другие показатели, отражающие интересы участников или специфику проекта. Стоит отметить, что ни один показатель сам по себе не является достаточным для принятия инвестиционного решения по предлагаемому проекту. Показатели должны рассматриваться в комплексе, также не менее важную роль в этом решении стоит отводить структуре и распределению во времени капитала, который привлекается для осуществления инвестиционного проекта.

Таблица 1

Основные показатели, определяющие эффективность жилищного строительства

Показатели, определяющие эффективность строительства жилья	Наименование показателя	Единицы измерения
<i>Показатели общественной (социально-экономической) эффективности</i>		
<i>А. Показатели экономической эффективности</i>	Инвестиции в жилищное строительство	руб.
	Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у подрядных организаций	руб.
	Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у предприятий смежных отраслей	руб.
	Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости в производственной сфере (при улучшении жилищных условий работников)	руб.
	Чистый региональный доход	руб.
	Чистый дисконтированный региональный доход	руб.
	Мультипликатор инвестиций	руб.
<i>Б. Показатели социальной эффективности</i>	Показатели улучшения состояния жилищного фонда: ✓ увеличение показателей ввода жилья; ✓ увеличение общей и жилой площади жилого фонда.	кв. м кв. м
	Показатели увеличения обеспеченности жильем: ✓ рост обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя; ✓ снижение количества семей и человек, стоящих на очереди на улучшение жилищных условий; ✓ темпы обеспечения жильем очередников; ✓ уменьшение количества коммунальных квартир, их площади и удельного веса в общем объеме жилищного фонда.	кв. м чел. % %
	Показатели изменений условий труда и занятости в регионе: ✓ увеличение количества рабочих мест; ✓ снижение уровня безработицы; ✓ рост заработной платы по предприятиям строительства и стройиндустрии.	мест % %
	<i>Показатели коммерческой эффективности участия в проекте</i>	
<i>А. Субъектов инвестиционной деятельности</i>	Чистый дисконтированный доход предприятий строительства, стройиндустрии и других смежных отраслей	руб.
	Индекс доходности	коэф.
<i>Б. Бюджетов всех уровней</i>	Годовая сумма всех бюджетных поступлений вследствие дополнительных налоговых поступлений в региональный бюджет (за счет эффекта мультипликации, экономии по выплате пособий по безработице, повышения эффективности промышленных производств)	руб.
	Дисконтированная сумма бюджетных поступлений за срок реализации проекта	руб.
	Чистый дисконтированный бюджетный доход за весь срок реализации проекта	руб.
	Индекс доходности бюджетных инвестиций	руб.
	Степень финансового участия государства в финансировании строительства жилья	%

Стоит еще раз подчеркнуть, что при выборе инвестиционного проекта стоит проводить его комплексную оценку, используя соответствующие методы и модели с применением системы сбалансированных показателей, при этом, безусловно, должны найти отражение и методы оценки рисков в сфере жилищного строительства, поскольку факторы неопределенности существенно влияют на итоговые показатели эффективности.

Кроме того, одной из главных задач в современных условиях хозяйствования, является

сокращение времени реализации инвестиционного проекта. Это возможно, в том числе и за счет широкого метода внедрения девелопмента. К сожалению, анализ введенных в действие объектов жилищного строительства, несмотря на коммерческую заинтересованность инвесторов, показывает, что продолжительность строительства на современном этапе остается достаточно высокой.

Одной из главных проблем обеспечения непрерывного процесса жилищного строительства является привлечение необходимых инвести-

ционных ресурсов. Важнейшей инвестиционной характеристикой, позволяющей оценивать жилищную сферу как объект инвестирования, может служить ее инвестиционная привлекательность, которая, в конечном счете, определяет экономический выбор инвесторов, направленность и интенсивность инвестиционных потоков в жилищной сфере. Организация инвестиционного обеспечения процесса жилищного строительства связана со следующими направлениями:

- ✓ поиск и организация источников финансирования инвестиционных проектов;
- ✓ разработка методов стимулирования инвестиционной активности.

Стоит отметить, что в области жилищного строительства можно выделить достаточно широкий перечень потенциальных инвесторов (табл. 2).

Таблица 2

Потенциальные инвесторы и источники финансирования жилищного строительства

Виды ресурсов по формам собственности	Потенциальные инвесторы	Источники ресурсов	Способы вовлечения в инвестирование жилищного строительства
Государственные и муниципальные ресурсы	Государство	Федеральный бюджет, Государственные внебюджетные фонды	Бюджетное финансирование. Целевое финансирование по федеральным целевым жилищным программам. Государственные жилищные субсидии
	Субъекты Федерации	Субфедеральный бюджет Целевые внебюджетные фонды	Бюджетное финансирование. Целевое финансирование по региональным целевым жилищным программам. Государственные жилищные субсидии.
	Муниципальные образования	Муниципальный бюджет	Бюджетное финансирование. Целевое финансирование по муниципальным жилищным целевым программам. Муниципальные жилищные субсидии.
Негосударственные ресурсы	Коммерческие организации	Прибыль Привлеченные средства	Финансирование инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства
	Кредитные и финансовые организации	Кредитные активы Страховые активы	Финансирование инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства
	Общественные и религиозные организации	Фонды общественных и религиозных организаций	Финансирование инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства
	Некоммерческие объединения граждан (ЖСК)	Паевые взносы членов объединения	Финансирование инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства
	Домохозяйства (частные инвесторы)	Сбережения граждан	Финансирование инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства

Анализ различных вариантов программ развития регионального жилищного строительства говорит о том, что инвестиции являются тем самым узким местом, которое ограничивает развитие жилищного строительства. Этим определяется актуальность разработки механизмов управления инвестиционным процессом в жилищном строительстве. Как видно из таблицы 2 потенциальные источники финанси-

рования жилищного строительства есть, поэтому важной задачей на сегодня является структурирование существующих механизмов инвестирования и взаимодействие потенциальных инвесторов, потребителей жилищных благ с учетом интересов региональных властей. Предложенные выше частные показатели эффективности могут быть выбраны в качестве базы для расчета интегральных показателей

(методы построения которых в настоящее время достаточно хорошо известны), отражающих интересы разных сторон (структура этих интегральных показателей может быть разной для различных групп инвесторов, но задача многокритериальной оптимизации, хотя и является достаточно сложной, все же также исследована достаточно глубоко).

Литература

1. Смирнова О.П., Березин А.О., Строкин К.Б. Особенности формирования системы поддержки управления инвестиционным процессом в региональном жилищном строительстве // Проблемы современной экономики. Евразийский международный научно-аналитический журнал. 2009, № 1 (29). С.183-188,- 0,44/0,13 п.л.
2. Смирнова О.П., Беляева С.В. Ключевые подходы формированию модели экономического механизма регионального регулирования жилищных процессов // Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством» 2016. – №3 (29) – с.22-26.
3. Смирнова О.П. Особенности формирования системы управления инвестициями в жилищном строительстве на современном этапе развития // Международный научно-исследовательский журнал «Успехи современной науки». Белгород.– 2017. - №2, том 3. – стр.34-37.
4. Методология инвестирования процессов регионального жилищного строительства (монография) / В.П. Подживотов, К.Б. Строкин, О.П. Смирнова - Иваново, 2012. - 356с. ISBN 978-5-904580-12-4.
5. Смирнова О.П. Применение системного подхода к формированию основных направлений жилищной политики // Проблемы экономики, финансов и управления производством. Сборник научных трудов вузов России. 2011. - №2 (30) – с.49-53.
6. Совершенствование управления инвестиционными процессами в жилищном строительстве (монография) // А.Б. Петрухин, Ю.Е. Острякова, О.И. Никитина, В.И. Ларин - Иваново, 2009 г.
7. Петрухин А.Б., Смирнова О.П. Сущность финансирования и кредитования жилищно-строительного производства. // Информационная среда вуза: Материалы XII Междунар. научн.-техн.конф. / Иван. гос. архит.- строит. акад. – Иваново, 2005., с.369-376.