

Методический подход к вариантной разработке инвестиционных бизнес-проектов в жилищной сфере городов России

© 2010 С.И. Круглик

кандидат экономических наук, профессор

Московская академия коммунального хозяйства и строительства

E-mail: OET2004@yandex.ru

В статье выявлены рейтинги наиболее важных целей модернизации жилищной сферы (ЖС) городов и средства их достижения. Систематизированы и ранжированы факторы, воздействующие на безопасность, доступность, стоимость и качество ЖС.

Ключевые слова: жизненная сфера (ЖС) городов, модернизация, инвестиционные бизнес-проекты, жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ).

Исследование авторской модели¹ в видах:

$$\sum_{j \in J_r} \frac{z_j}{s_j} \geq \sum_{i \in I_r} p_i f_i, k = 1, \dots, k-1, \quad (1) \quad a(y, z) = \min_{k=1, \dots, K} \left[\frac{\sum_{j \in J_k} z_j s_j}{\sum_{i \in I_k} p_i y_i} \right] \quad (3)$$

$$\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{s_j} = \sum_{i=1}^m p_i f_i z_j \geq 0, f_i \geq 0, \quad (2)$$

позволило получить результаты экономико-математического моделирования - весомости (κ) и степени влияния (ϑ) восьми новых систематизи-

Таблица 1. Результаты экономико-математического моделирования степени влияния новых, разработанных автором факторов, воздействующих на ключевые параметры жилищной сферы городов

Ранг	Система ранжированных воздействующих факторов	Степень ранжированных факторов влияния на ключевые параметры жилищной сферы города (весомость)	Ключевые параметры - система критериев оптимальности жилищной сферы города			
			max $K_{\text{без}}$ Безопасность $\kappa=0,35$	max $K_{\text{дост}}$ Доступность $\kappa=0,3$	min $K_{\text{ст}}$ Стоимость $\kappa=0,20$	max $K_{\text{кач}}$ Качество $\kappa=0,15$
1	Создание высокого инвестиционного потенциала и сильной конкуренции	0,25	0,20-0,30	0,20-0,30	0,35-0,40	0,30-0,40
2	Обеспечение высокой инвестиционной активности с участием зарубежных компаний	0,2	0,2-0,25	0,2-0,25	0,1-0,3	0,2-0,3
3	Создание и деятельность саморегулируемых адаптируемых ассоциаций субъектов рынка	0,15	0,15-0,25	0,15-0,30	0,15-0,40	0,15-0,40
4	Формирование благоприятного инвестиционного климата	0,12	0,12-0,15	0,12-0,15	0,12-0,20	0,12-0,25
5	Минимизация инвестиционного риска	0,10	0,1-0,15	0,1-0,15	0,1-0,2	0,1-0,2
6	Формирование и деятельность региональных, городских и муниципальных фондов	0,09	0,09-0,15	0,09-0,15	0,09-0,20	0,05-0,20
7	Активизация деятельности Федерального фонда содействия реформированию ЖКХ	0,05	0,05-0,1	0,05-0,1	0,05-0,1	0,05-0,1
8	Прочие политические, климатические, социальные и другие факторы	0,04	0,02-0,1	0,02-0,1	0,02-0,1	0,02-0,1

рованных факторов, воздействующих на четыре ключевых параметра жилищной сферы (ЖС) городов: безопасность, доступность, стоимость и качество (табл. 1).

Результаты анализа экономической ситуации в жилищной сфере городов России показывают,

что в современных рыночных условиях в качестве базовых документов ЖС целесообразно принимать именно *бизнес-проекты*.

В качестве основных положений, учитываемых при разработке инвестиционных проектов, целесообразно рассматривать две наиболее зна-

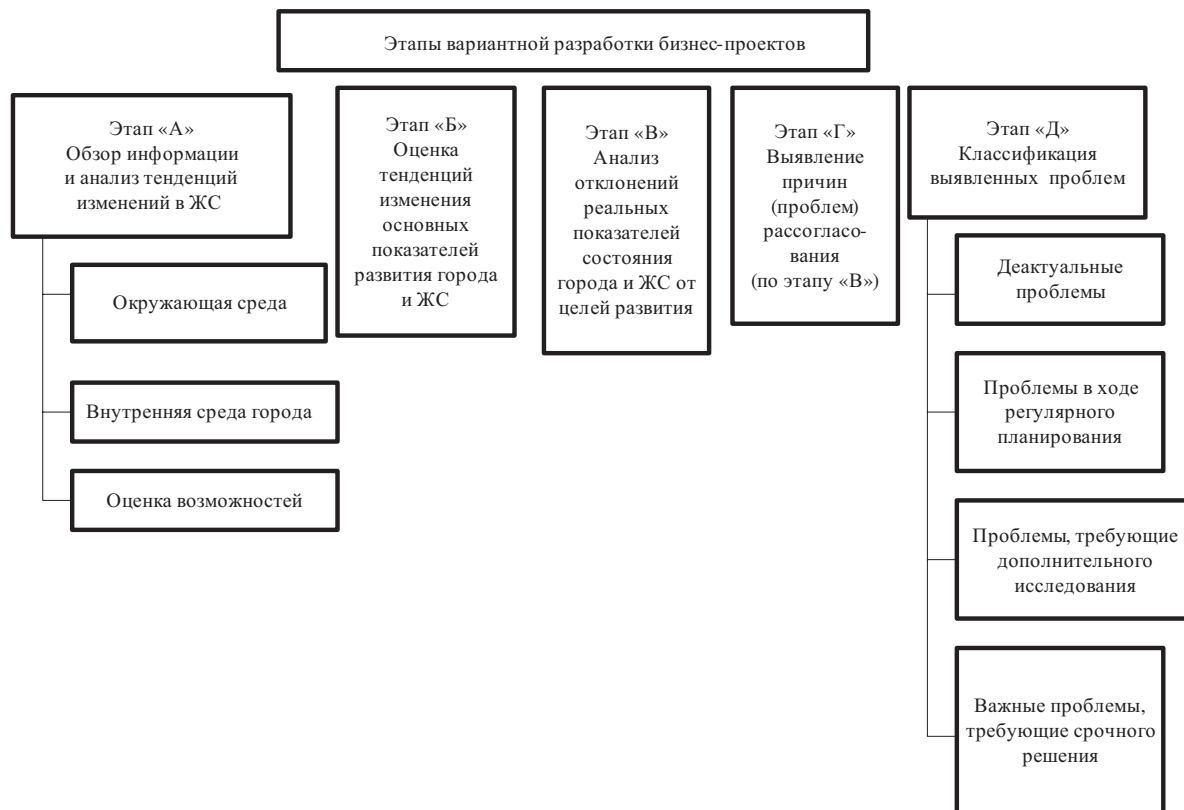


Рис. 1. Последовательность вариантной разработки и отбора инвестиционных бизнес-проектов



Рис. 2. Рейтинги наиболее важных целей модернизации ЖС городов и средства их достижения

**Таблица 2. Практические рекомендации для методики
вариантной разработки бизнес-проектов в ЖС городов**

Цель по приоритетам	Средства достижения целей				
	→	→	→	→	→
	Стратегическое управление-запуск механизмов саморегулирования, самоорганизации и др.	Тактическое управление - повышение инвестиционной привлекательности и др.	Управление бизнес-проектами - создание конкурентной среды, проведение конкурсов и др.	Адаптация - гибкость и мобильность субъектов, ресурсосбережение и др.	Активное использование новых рыночных механизмов - кредитование, страхование, выпуск ценных бумаг и др.
1. Стабилизация качественных и количественных показателей ЖКУ (безопасность, доступность, стоимость, качество - бесперебойность, безаварийность, надежность, ассортимент) ↓	⊕	+	+	±	-
2. Повышение качественных и количественных показателей ЖКУ (при повышении стоимости) ↓	+	⊕	+	+	-
3. Снижение стоимости ЖКУ (при стабилизации качества) ↓	-	±	⊕	+	+
4. Повышение эффективности деятельности отдельных субъектов управления ↓	-	±	+	⊕	+
5. Повышение эффективности деятельности всех субъектов ЖС	-	±	+	+	⊕

Примечание. Соответствие: "⊕" - оптимальное; "+" - рациональное; "±" - возможное; "-" - нецелесообразное

чимые характеристики: *инвестиционный потенциал и инвестиционный риск.*

Инвестиционный потенциал жилищной сферы складывается из семи предлагаемых автором частных потенциалов (каждый из которых характеризуется группой показателей):

1) ресурсно-сырьевого (средневзвешенная обеспеченность балансовыми запасами основных видов коммунальных и строительных ресурсов);

2) трудового (трудовые ресурсы и их образовательный уровень);

3) производственного (совокупный результат хозяйственной деятельности населения в городе);

4) инновационного (уровень развития системы управления, внедрение достижений научно-техничко-технологического прогресса в различных сферах жизнедеятельности города);

5) институционального (степень развития ведущих институтов рыночной экономики);

6) финансового (объем налоговой базы и прибыльность коммунальных строительных предприятий региона);

7) потребительского (совокупная покупательская способность населения).

Инвестиционный риск показывает вероятность потери инвестиций и дохода на них. Учитывая исследованные нами ранее сильные и слабые стороны в управлении жилищной сферой городов², автор предлагает учитывать следующие виды риска:

- экономический (уровень реализации экономического потенциала развития ЖС страны, города);

- финансовый (уровень финансовой стабильности ЖС страны, города, района);

- политический (согласованность решений, принимаемых на уровне страны и городов);

- социальный (уровень социальной напряженности);

- экологический (уровень состояния экологической обстановки в стране и городе с учетом загрязнения окружающей среды);

- криминальный (уровень преступности в городе);

- законодательный (юридические условия инвестирования в отдельные сферы или отрасли, порядок использования факторов производства).

Автором предложен алгоритм вариантной разработки и отбора инвестиционных бизнес-проектов (рис. 1).

На основании проведенного SWOT-анализа состояния жилищной сферы в крупных городах России были выявлены рейтинги наиболее важных целей модернизации ЖС и средства их достижения (рис. 2). Обобщенный методический

подход к вариантной разработке бизнес-проектов в жилищной сфере городов представлен в табл. 2.

Установлено, что важной составной частью управления жилищной сферой города является методология вариантной разработки, оптимизации и реализации специальных бизнес-проектов на базе соответствия выявленных приоритетных целей и приоритетных средств их достижения.

¹ Круглик С.И. Экономико-математическая модель формирования вариантов бизнес-процессов в жилищной сфере городов // Экон. науки. 2010. □ 3.

² Круглик С.И. Концептуальные подходы к управлению жилищной сферой в мегаполисах России на современном этапе // Экон. науки. 2007. □ 12.

Поступила в редакцию 04.02.2010 г.