

Система эффективного управления недвижимостью в условиях присоединения России к ВТО

*В.В. Иванов,
О.К. Хан*

УДК 005
ББК 65.050
И - 200

На основе анализа результатов исследований социально-экономических последствий присоединения России к ВТО [5,6,13] авторами сделан вывод о недостаточном внимании к прогнозу воздействий повышения интеграции на развитие секторов экономики, связанных с управлением недвижимостью – девелопментом и строительством, технической эксплуатацией и фасилити-менеджментом. Большинство исследований ограничиваются оценкой влияния присоединения к ВТО на строительную отрасль и производство строительных материалов вследствие либерализации механизма установления ввозных пошлин, изменения благосостояния в регионах в зависимости от их инвестиционной привлекательности.

Между тем, важность комплексного прогнозирования влияния интеграционных процессов на развитие российского рынка недвижимости обусловлено его значением и ролью в экономике и социальной сфере. Доля секторов строительства и услуг на рынке недвижимости в России составляет 15,5% ВВП, капиталоемкость – 24,1% от общей стоимости основных фондов, площадь вводимых в эксплуатацию жилых зданий – 81,3% от общей площади возводимых объектов, оборот в сфере жилищно-коммунального обслуживания и гостиничного сервиса, ремонта и строительства жилья – 32,3% в общем объеме платных услуг населению [15]. С учетом этих данных, по результатам исследования возможных изменений международной конкурентоспособности российского рынка недвижимости после присоединения России к ВТО на основе сравнительного анализа отраслевой структуры ВВП, динамики инвестиций и накоплений в основной капитал в сфере строительства и управления недвижимостью в России и в ведущих странах мира [15,16], авторами предложены принципы и требования к формированию и реализации системы эффективного управления российской недвижимостью.

В соответствии с проанализированными статистическими данными [15,16] за период 2000-2010 гг. общий рост валового накопления основного капитала в России составил 230%, в США – 91%. С 2006 г. среднегодовое значение отношения объема инвестиций в основной капитал к ВВП в России (22,5%) было выше среднемирового уровня (21,2%) – аналогичное опережение мирового тренда по инвестированию в основной капитал из стран-членов «большой восьмерки» наблюдалось только в Японии (22,3%) и Канаде (22,25%). Среднегодовое значение доли капиталовложений от общего объема инвестиций в основной капитал в России в здания и сооружения в 2011 г. достигло 60,8% в сравнении с 52,7% в 2006 г.

Несмотря на высокие темпы прироста инвестиций в основной капитал, общее отставание России от США, как мирового лидера, по объемам его накопления составляет 80%. Доля рынка строительства и управления недвижимостью ВВП в России составляет 23,1%, доля в валовых накоплениях основного капитала в данных отраслях – 19,7%; в развитых странах значения этих показателей соответственно 30% и 44,7%. В секторе строительства при увеличении с 2000 г. ежегодных темпов ввода жилых объектов практически в 2 раза обеспеченность населения жильем за этот же период увеличились только на 17,7% с 19,2 до 22,6 кв.м на 1 чел. По данному показателю Россия продолжает уступать не только развитым западным странам (в США – 86,0 кв. м, в Швеции – 49,0 кв. м.), но и странам Восточной Европы (в Польше – 25 кв. м, в Чехии – 29,0 кв. м).

Полученные таким образом результаты подтверждают выводы международных экспертов [1,2,6] о наличии инфраструктурных, проектных и производственно-технологических ограничений, сохранение которых в условиях присоединения к ВТО отрицательно повлияет на международную конкурентоспособность российского рынка недвижимости.

Инфраструктурные ограничения обусловлены отсутствием комплексного подхода к планированию и управлению процессами территориального развития, следствием которого является текущее состояние необходимой для деvelopeмента и строительства недвижимости инфраструктуры. При среднегодовом приросте объемов строительства зданий с 2000 г. на 60%, показатели ввода инженерно-коммунальной инфраструктуры не только были ниже, но даже и снижались – по газовым и тепловым сетям в 0,78 и 0,81 раз соответственно [15]. По условиям ведения бизнеса Россия находится на 120 месте в рейтинге, составленном в 2011 г. по результатам исследования в 183 странах порядка регистрации бизнеса и прав собственности, процедур защиты интересов инвесторов, привлечения кредитов и уплаты налогов [1]. Сохранение подобного неблагоприятного для международного бизнеса и климата тренда не позволит удовлетворить растущие потребности внутреннего рынка недвижимости в дополнительных объемах зарубежных инвестиций, снизить стоимость заемного капитала в условиях облегчения доступа в Россию иностранных инвесторов, как следствия присоединения к ВТО.



Проектные ограничения развития рынка строительства и девелопмента недвижимости связаны с относительной высокой стоимостью капитальных вложений как из-за необходимости решения вышеупомянутых инфраструктурных проблем (подключение к сетям, подготовка и благоустройство территорий), так и из-за неэффективности проектного менеджмента и закупочной деятельности строительных, девелоперских и управляющих компаний. Себестоимость строительства зданий и сооружений в среднем на 30-40% выше, чем в странах ЕС и Китае [2], что негативно влияет на конкурентоспособность отечественного рынка недвижимости по относительному уровню цен и ставок аренды, определяющих доступность жилья для населения и издержки бизнеса на приобретение и аренду коммерческой недвижимости.

Основными причинами производственно-технологических ограничений являются текущее состояние производственных фондов и низкий уровень производительности труда. Производственные мощности в строительстве характеризуются высоким износом (самый низкий за последние 20 лет – 47,1%) и недогрузкой (63%), производительность труда в России на рынке недвижимости составляет 21% от уровня США и около 33% от уровня Швеции [2,15,16].

Таким образом, повышение конкурентоспособности недвижимых активов и максимальное использование инвестиционного потенциала внутреннего рынка строительства и девелопмента недвижимости – в условиях усиления международной конкуренции, упрощения доступа к зарубежным ресурсам при вступлении страны в ВТО, роста открытости региональных и отраслевых рынков России – зависит от решения следующих задач:

☑ Привлечение на региональном и отраслевом уровне иностранных инвестиций в строительство и девелопмент необходимой инфраструктуры и объектов недвижимости, потенциальный рост которых в российскую экономику обусловлен высокой емкостью рынка и необходимостью улучшения инвестиционного климата при присоединении к ВТО – для преодоления проблем, связанных с высоким износом и низким качеством производственных мощностей;

☑ Расширение использования в управлении недвижимостью не имеющих конкурентоспособной отечественной альтернативы услуг высококвалифицированных иностранных специалистов и зарубежных компаний на основе обязательств по либерализации порядка их доступа на российский рынок в соответствии с «Генеральным соглашением о торговле услугами (GATS)», современных производственных (строительных, эксплуатационных) технологий – для решения вопросов низкой производительности труда в России;

☑ Оптимизация соотношения «цена-качество» материалов, инженерных систем и оборудования в строительстве и технической эксплуатации объектов недвижимости, жилищно-коммунальном секторе в условиях повышения конкуренции и открытости внутреннего рынка в соответствии с принципами «Генерального со-

глашения по торговле и тарифам (ГАТТ)», гармонизации национальных и международных технических требований и стандартов в соответствии с «Соглашением по техническим барьерам в торговле», которая позволит минимизировать капитальные и текущие расходы на управление недвижимыми активами.

Для решения вышеперечисленных задач авторами предлагается разработка и использование взаимосвязанных между собой механизмов системы управления недвижимостью:

☑ прогнозирования и оценки изменений относительной рыночной и инвестиционной привлекательности целевого рынка недвижимости на основе непрерывного анализа внутренних (региональных и отраслевых) перспектив, текущих и ожидаемых воздействий ключевых внешних факторов – международных трендов при повышении уровня интеграции России с мировыми рынками товаров, услуг и капиталов;

☑ управления эффективностью бизнеса на рынке недвижимости на принципах баланса социально-экономических интересов всех участников рынка недвижимости (государства, предприятий на рынке девелопмента, строительства и управления недвижимостью, населения), обеспечения соответствия технико-эксплуатационных и экономических характеристик недвижимых активов и используемой системы менеджмента по международным стандартам качества и критериям конкурентоспособности.

Важность не столько учета текущих, сколько комплексного прогноза ожидаемых воздействий внешних факторов на целевые рынки, обусловлена относительно большой продолжительностью производственных циклов в сфере девелопмента и редевелопмента недвижимости, общего жизненного цикла объектов недвижимости [11]. В условиях присоединения к ВТО при принятии решений относительно инвестиций в проекты строительства и девелопмента недвижимости дополнительно к анализу общих показателей эффективности (сроков окупаемости, доходности на вложенный капитал) необходима оценка потенциала территории с позиции ее международной и региональной привлекательности. Соответствующий территориальный маркетинг авторами предлагается производить на основе сравнительного анализа оценочных параметров рассматриваемой территории и выборки рынков других регионов России и схожих по структуре зарубежных рынков. Данный подход позволит учесть различия в способности регионов извлекать выгоды в результате снижения барьеров для прямых иностранных инвестиций, относительную привлекательность рынка на мировом уровне и возможности его адаптации к изменению конъюнктуры и структурным изменениям.

Отбор используемых для сравнительной оценки аналогов – региональных и международных рынков – следует производить с учетом уровня соответствия основных параметров объектов сравнения и рассматриваемого целевого рынка [11,12]:



☑ Территориальная близость и месторасположение в связи с физической связью объектов недвижимости с конкретной территорией и невозможностью их перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба;

☑ Экономическая специализация региона для учета схожести и различий в отраслевой структуре территорий, концентрации предприятий различных секторов промышленности и сферы услуг, привлекательности для определенных видов бизнеса (промышленное производство, торговля и услуги, туризм, банковский сектор и т.д.);

☑ Социально-экономическое развитие территории для обеспечения аналогичности условий по инвестиционной привлекательности, деловой активности и комфортности для бизнеса и населения, величине и плотности населения и платежеспособности спроса.

В качестве критериев всесторонней оценки регионально-отраслевой привлекательности должны использоваться наборы показателей и параметров, характеризующих качество государственного и муниципального администрирования, налогового регулирования бизнеса, уровень региональной инфраструктуры, состояние целевого рынка недвижимости, доступность и открытость территории для внешнеэкономической деятельности. При определении критериев рекомендуются характеристики, применяемые в международных и региональных исследованиях условий комфортности ведения бизнеса в различных странах [1,3] и специфические отраслевые показатели рынка недвижимости [10,11].

Многокритериальный анализ, учитывающий степень открытости территориального рынка для внешнеэкономического сотрудничества, позволит оценить региональные и отраслевые возможности и ограничения, вытекающие из специфических обязательств Российской Федерации по 116 секторам услуг из 155, предусмотренных классификацией ВТО. В частности, ряд специфических обязательств Россией при вступлении в ВТО предусматривает запрет иностранной собственности на определенные типы (сельскохозяйственные, приграничные) земель, накладывает ограничения на участие иностранных компаний в приватизации активов, формы ведения бизнеса в России, на привлечение иностранной рабочей силы на горизонтальном уровне и в определенные секторы экономики [7]. Результатом проведенной оценки будут являться прогнозные тенденции и сценарные изменения относительной инвестиционной привлекательности рассматриваемого территориального рынка – как в региональном, так и международном аспекте.

Использование разработанных сценариев во втором блоке – контроллинг эффективности и конкурентоспособности бизнеса – позволяет разработать и проконтролировать реализацию портфеля стратегий применительно к конкретным разрабатываемым инвестиционным и девелоперским проектам и к осуществляемой хозяйственной деятельности по управлению объектами недвижимости [10,11]:

✓ рыночных и маркетинговых стратегий – для определения целевых объемов площадей и услуг в разрезе групп функционального назначения и классов недвижимости, сегментов клиентов с учетом соответствия проекта/бизнеса потребно-

стям в производственных мощностях, структурным и отраслевым изменениям в региональной экономике;

✓ стратегий управления бизнес-процессами – для формирования и отбора оптимального варианта ресурсного обеспечения на основе сравнительной оценки стоимости и качества отечественных ресурсов и их зарубежных аналогов, доступности импортных материалов, производственных технологий, инженерных систем и оборудования;

✓ финансовых стратегий – для планирования необходимых объемов финансирования бизнеса из отечественных и зарубежных источников, целевых значений показателей экономической эффективности проектной и текущей деятельности на рынке недвижимости;

✓ стратегий мотивации и развития – для установления конкурентоспособного уровня производительности персонала, определения величины и структуры расходов на услуги иностранных специалистов, а также на обучение и повышение квалификации работников, привлекаемых на внутреннем рынке труда.

Разработка стратегий и структуризация соответствующих целей должна производиться на основе оценки текущего и необходимого владения организацией ключевыми факторами успеха в прогнозируемых сценарных условиях на целевом рынке недвижимости. Анализ имеющегося и требуемого уровня конкурентоспособности компании, величины и структуры недвижимых активов необходимо осуществлять с учетом степени соответствия производственных бизнес-процессов и их результатов как внутренним, так и международным техническим регламентам и стандартам, ввод, унификация и применение которых предусмотрено положениями «Соглашения по техническим барьерам в торговле».

С учетом поставленных стратегических целей определяются показатели эффективности (KPI, BSC) основных производственных и управленческих бизнес-процессов и структурируются взаимосвязи между ними для последующего контроля результатов финансово-хозяйственной деятельности компании на целевом рынке недвижимости. Общий набор контрольных показателей представляет собой сбалансированные друг с другом показатели, характеризующие как эффективность компании на открытом для внешнеэкономической деятельности рынке, так и конкурентоспособность финансово-хозяйственной деятельности относительно международных компаний.

В качестве соответствующей методологической основы механизма контроллинга авторами предлагаются алгоритмы совместного применения инструментов стратегического анализа (матрица БКГ, матрица МакКинзи, многокритериальный анализ и т.д.) и планирования на основе сбалансированных оценочных показателей предприятия [8,9,12]. Преимущество данного инструментария – возможность использовать не только абсолютные значения показателей компаний и отраслевых характеристик, но и их прогнозные и планируемые относительные изменения. Это позволит учесть ограничения, обусловленные различием между абсолютными значениями одних и тех же оценочных показателей для разных международных



рынков, которые не дают возможность их прямого сопоставления: емкости рынка, масштабах деятельности и рыночной доли компаний, производительности труда, величины издержек.

В настоящей статье авторами сформированы основные принципы и подходы эффективного управления недвижимостью в условиях роста интеграции национального рынка на уровне регионов и отраслей в мировое хозяйство, усиления их подверженности изменениям международной конъюнктуры. Диапазон их возможного применения не ограничивается корпоративным уровнем и достижением исключительно бизнес-целей. Соответствующим образом дополненный методический инструментарий и набор оценочных количественных показателей, качественных параметров может использоваться в решении следующих актуальных задач государственного и муниципального управления и перспективного развития территорий в условиях присоединения к ВТО:

✓ формирование и развитие специализированных территориальных кластеров на основе выявления и использования как национальных, так и международных относительных конкурентных преимуществ отраслевой структуры, социально-экономического уровня и ресурсной базы российских регионов;

✓ перевод промышленности и сферы услуг на инновационную модель развития посредством регулирования внешнеэкономической деятельности, обеспечивающего баланс между особыми национальными режимами для поддержки отечественных производителей (в частности, через преференции в системе госзаказа) и активным привлечением зарубежных поставщиков современных ресурсосберегающих технологий, систем и оборудования в сферы проектирования и строительства, девелопмента и управления недвижимостью;

✓ регулирование качества строящихся объектов недвижимости, в частности, для повышения комфортности и экологичности жилого фонда, на основе оставленного за Россией права применять более жесткие требования к используемым материалам, чем это предусмотрено международными стандартами;

✓ рост производительности труда в России за счет повышения горизонтальной и вертикальной мобильности населения через стимулирование бизнеса на создание рабочих мест, регулирование комфортности проживания и порядка привлечения иностранной рабочей силы, ориентируясь на результаты мониторинга и анализа уровня квалификации специалистов, соотношения спроса и предложения на них в разрезе регионов и отраслей.

БИБЛИОГРАФИЯ:

1. Doing business - Measuring business regulations - World Bank Group [Электронный ресурс] / The International Bank for Reconstruction and Development, The World Bank. – Электрон. дан. - 2012. – Режим доступа: <http://www.doingbusiness.org>; свободный.

2. Lean Russia: Sustaining economic growth through improved productivity - McKinsey Global Institute - Productivity, Competitiveness, & Growth -McKinsey & Company. [Электронный ресурс] / McKinsey & Company – Электрон. дан. – 2009 – Режим доступа: <http://>



www.mckinsey.com/Insights/MGI/Research/Productivity_Competitiveness_and_Growth/Lean_Russia_sustaining_economic_growth; свободный.

3. Ведение бизнеса в России 2009 - Subnational Doing Business – Всемирный банк. [Электронный ресурс] / Международный банк реконструкции и развития, Всемирный банк. – Электрон. дан. – 2009 – Режим доступа: <http://russian.doingbusiness.org/reports/subnational-reports/russia>; свободный.

4. Влияние вступления России в ВТО на рынок недвижимости - Аналитика - RWAY. RU - Обзор и анализ рынка недвижимости - новости недвижимости, квартиры, новостройки, коттеджи, ипотека [Электронный ресурс] / Информационно-аналитическое агентство RWAY. – Электрон. дан. – 2012 – Режим доступа: <http://www.rway.ru/txtprint.asp?txt=1593&tp=1>

5. Возможные последствия присоединения России к ВТО для субъектов РФ // Бюллетень «Мосты». – 2008. – Апрель. – Выпуск №6. – С. 15-17.

6. Вступление России в ВТО: мнимые и реальные социальные последствия / Овчарова Л.Н., Рыбалкин В.Е., Зубаревич Н.В. и др. - М.: Поматур, Независимый Институт Социальной Политики, 2004. – 160 с. – (Научные проекты НИСП - IISP Working Papers)

7. Документы, аналитика - Россия и Всемирная торговая организация – WTO [Электронный ресурс] / WTO -Электрон. дан. – 2012. – Режим доступа: <http://www.wto.ru/documents.asp?f=docs&t=14>;

8. Иванов В.В., Богаченко П.В., Хан О.К. Формирование системы управленческого учета на основе процессных методов управления компанией// Управленческий учет. – 2006. – №1. – С. 4–16.

9. Иванов В.В., Богаченко П.В., Хан О.К. Формирование системы управленческого учета на основе процессных методов управления компанией (окончание)// Управленческий учет. – 2006. – №2. – С. 22–35.

10. Иванов В.В., Хан О.К. Модель системы эффективного управления недвижимостью // Менеджмент в России и за рубежом. – 2005. – №5. – С. 43-67

11. Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. – М.: ИНФРА-М, 2009. – 446 с.- (Национальные проекты).

12. Иванов В.В., Хан О.К. Управленческий учет для эффективного менеджмента. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 208 с.- (Национальные проекты).

13. Некипелов А.Д., Национальный инвестиционный совет. Народнохозяйственные последствия присоединения России к ВТО. – М.: Российская академия наук, 2004. – 105 с.

14. Резерфорд Т., Тарр Д. Последствия вступления в ВТО для регионов России. [Электронный ресурс] / The World Bank. – Электрон. дан. – 2005 – Режим доступа: http://siteresources.worldbank.org/INTRANETTRADE/Resources/Internal-Training/287823-1116536061368/Regional_ImpactsOfRussiasAccessionToTheWTO_rus.pdf;

15. Россия в цифрах. 2011: Краткий статистический сборник / Суринов А.Е., Баранов Э.Ф., Гельвановский М.И. и др. – М.: Росстат, 2011. – 581 с.

16. Россия и страны мира. 2010: Статистический сборник / Кевеш А.Л., Башкатов Б.И., Гончаров А.Н. и др. – М.: Росстат, 2010. – 372 с.

17. Рынок недвижимости в ожидании позитивных перемен – Новые проекты. [Электронный ресурс] / Международный центр бизнес-информации New projects – Электрон. дан. – 2012 – Режим доступа: http://www.newprojects.ru/ru/newspaper_msk/7/analysis/10.html

