



Ekonomika

УДК 332.81

**СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ МОДЕЛИРОВАНИЯ ПРОЦЕССА
УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ В СФЕРЕ
ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**Л. Г. Селютина, доктор экономических наук, профессор
Санкт-Петербургский государственный экономический университет,
г. Санкт-Петербург, Россия**

**ACTUAL ASPECTS OF THE CONTROL SYSTEM SIMULATION
OF INVESTMENT ACTIVITIES IN THE SPHERE OF REPRODUCTION
OF THE HOUSING FUND**

**L. G. Selyutina, doctor of economic sciences, professor
St. Petersburg State University of Economics, St. Petersburg, Russia**

Summary. In this paper we consider an innovative approach to formation of the system of investment process management in the sphere of reproduction housing using tools offered by socio-economic modeling.

Keywords: housing Fund; reproduction; investment.

Для того чтобы создать систему регулирования развития инвестиционной деятельности в сфере строительства и реконструкции жилищного фонда, нужно в первую очередь опираться на рыночную статистику, которая характеризует как инвестиционный цикл, так и рынки инвестиционно-строительной сферы.

Одним из наиболее адекватных способов управления инвестициями является регулирование инвестиционной привлекательности экономической системы путем формирования научно-методического подхода к определению инвестиционной привлекательности и анализу факторов, влияющих на достижение оптимальных результатов инвестиционной деятельности. Управление современными социально-экономическими системами имеет общие закономерности, которые обеспечивают качественно новые управленческие решения проблем и основываются на следующих принципах [1, с. 67]:

– комплексность процесса управления, включая планирование, контроль, регулирование, анализ путем приме-

нения одной базы ко всем элементам управления;

– постоянный и непрерывный контроль за принимаемыми управленческими параметрами инвестиционного процесса, сопоставление их с планом и исправление несоответствий;

– мотивация всех участников инвестиционного процесса путем морального и материального поощрения, заключающаяся в дополнительном субсидировании, льготировании инвесторов;

– направленность действия субъекта системы управления на достижение поставленных целей;

– гибкость организационной структуры.

Соблюдение вышеперечисленных требований обеспечит рациональное управление инвестиционными процессами с помощью: прогнозирования будущих объемов инвестирования; эффективного инвестирования в сферу воспроизводства жилищного фонда и формирования ее инвестиционной привлекательности; координирования



действий органов региональной и муниципальной власти по управлению инвестициями. Кроме того, следует уделять особое внимание анализу и моделированию инвестиционного поведения инвестора с учетом действия различных факторов внутренней и внешней среды. Методология инвестиционного поведения основана на том, что каждый

участник хозяйствования ведет себя рационально и старается максимизировать эффект от своей инвестиционной деятельности [2, с. 215].

Инвестиционная привлекательность объекта существенно возрастает или снижается под воздействием факторов, которые в агрегированном виде представлены в таблице.

Основные факторы инвестиционной привлекательности

Макроэкономические	Рост экономического развития страны и региона за счет цикличности процессов в экономической динамике
	Увеличение темпов роста внутреннего валового продукта и национального дохода
	Государственная поддержка
Финансовые	Высокая рентабельность активов, продукции
	Увеличение прибыли предприятий инвестиционно-строительного комплекса
	Увеличение собственных финансовых ресурсов
Производственные	Антимонополизация
	Увеличение объемов продукции
Инвестиционные	Развитие инвестиционной деятельности
	Поддержание конкуренции и сегментации на должном уровне
	Снижение ставки процента на финансовом рынке
Экологические	Низкий уровень экологической напряженности
Инновационные	Интенсификация темпов технологического роста

Эффективность управления любой экономической системой можно определить используя группу показателей, характеризующих результативность процесса управления инвестиционной деятельностью: уровень общеэкономического развития; конъюнктура инвестиционного рынка; деятельность контрагентов и конкурентов [3, с. 165]. Для того чтобы прогнозировать и планировать объемы инвестиций в воспроизводство жилищного фонда, нужно определить систему показателей, по которым следует характеризовать инвестиционную привлекательность. Такие показатели можно условно разделить на три основные группы: показатели состояния жилищного фонда; социальные индикаторы развития воспроизводственных процессов в жилищной сфере и показатели, характеризующие динамику рыночной ситуации. К первой группе относятся показатели: общая площадь; количество строений

и квартир; жилая площадь; структура жилищного фонда по годам строений; теплопотери в инженерно-технических системах в отопительный сезон; распределение жилищного фонда по этажности, охранным зонам и т. д. К социальным индикаторам следует отнести: показатели обеспеченности населения жильем и жилищными услугами (жилая площадь, приходящаяся на одного жителя; количество семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье; уровень доступности жилья и т. д.); показатели качества жилищных условий (доля населения, неудовлетворенного своими жилищными условиями; уровень шумов; транспортное обеспечение и т. д.). К показателям оценки рыночной ситуации в жилищной сфере относятся: величина спроса первичного рынка жилья; общий объем предложений на рынке; индекс монополизации первичного рынка; потребление жилья на душу населения и т. д.



Важно подчеркнуть, что совокупность данных показателей выступает факторами инвестиционной привлекательности сферы воспроизводства жилищного фонда в текущем периоде. Приведенная система показателей, как представляется, позволяет оценить объемы жилищного фонда, требующего проведения ремонтно-реконструктивных работ в определенный временной период, потребности в инвестициях, а также обеспечивает учет приоритетов инвестиционного проекта в зависимости от социальной значимости.

Процесс управления инвестиционной деятельностью в сфере воспроизводства жилищного фонда включает ряд взаимосвязанных элементов, образующих систему, в которую входит регулирование разработки и реализации управленческих решений в области инвестирования. По мнению автора, структура механизма управления инвестиционной привлекательностью состоит из следующих элементов: экономического регулирования инвестиционной деятельности; нормативно-правового регулирования инвестиционной деятельности и организационного регулирования инвестиционной деятельности. Учитывая вышесказанное, при формировании управленческих решений в условиях современного рынка воспроизводства жилья рекомендуется использовать метод моделирования, в рамках которого осуществляется несколько видов модельных построений – оценка инвестиционной привлекательности и прогнозирование объема ресурсов, которые могут быть привлечены для реализации программы воспроизводства жилищного фонда.

Таким образом, предлагаемая модель системы управления инвестиционной деятельностью в сфере воспроизводства жилищного фонда включает две составляющие, что позволяет прогнозировать уровень инвестиционной привлекательности и дает возможность оценить ожидаемый приток капитала. Сравнение полученного результата с потребностью воспроизводственной сферы в инвести-

циях определяет направленность дальнейших мероприятий в этой сфере. Если ожидаемый объем инвестиций окажется меньше необходимого, то экономическая система находится в ожидании дальнейших изменений, направленных на улучшение инвестиционной привлекательности. Однако если ожидаемый объем инвестиций будет больше требуемого, целесообразно ограничить инвестиционную деятельность, во избежание перенасыщения экономической системы инвестиционными ресурсами. В итоге администрация города как управляющая подсистема, используя полученные сведения о текущем состоянии инвестиционного климата сферы воспроизводства жилищного фонда, осуществляет основные функции управления. По результатам мониторинга выполняется анализ динамики основных показателей инвестиционной активности в сфере воспроизводства объектов жилищного фонда вследствие изменения факторов инвестиционной привлекательности управляемой подсистемы.

Библиографический список

1. Егорова М. А., Селюткина Л. Г., Доржиева Ц.-Д. Д. Управление инвестициями : учеб. пособие. – СПб. : Изд-во СПбГУТ, 2012.
2. Селюткина Л. Г. Методологические основы формирования и развития системы управления процессом преобразования жилого фонда крупного города // Общество. Среда. Развитие (Terra Humana). – 2009. – № 2. – С. 212–218.
3. Селюткина Л. Г., Песоцкая Е. В. Управление инновационно-инвестиционными процессами в строительстве. – СПб. : Изд-во СПбГИЭУ, 2011.

Bibliography

1. Egorova M. A., Selyutina L. G., Dorzhieva Ts.-D. D. Upravlenie investitsiyami : ucheb. posobie. – SPb. : Izd-vo SPbGUT, 2012.
2. Selyutina L. G. Metodologicheskie osnovyi formirovaniya i razvitiya sistemyi upravleniya protsessom preobrazovaniya zhilogo fonda krupnogo goroda // Obschestvo. Sreda. Razvitie (Terra Humana). – 2009. – № 2. – P. 212–218.
3. Selyutina L. G., Pesotskaya E. V. Upravlenie innovatsionno-investitsionnyimi protsessami v stroitelstve. – SPb. : Izd-vo SPbGIEU, 2011.

© Селюткина Л. Г., 2014