**Павлов Виктор Викторович. Управление совокупной стоимостью владения многофункциональными комплексами недвижимости на основных стадиях жизненного цикла: диссертация ... кандидата Экономических наук: 08.00.05 / Павлов Виктор Викторович;[Место защиты: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет].- Москва, 2016.- 146 с.**

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ**

**ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**На правах рукописи**



**ПАВЛОВ ВИКТОР ВИКТОРОВИЧ**

**УПРАВЛЕНИЕ СОВОКУПНОЙ СТОИМОСТЬЮ ВЛАДЕНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ КОМПЛЕКСАМИ**

**НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВНЫХ СТАДИЯХ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством

(экономика, организация и управление предприятиями,

отраслями, комплексами (строительство))

Диссертация

На соискание ученой степени

кандидата экономических наук

**Научный руководитель**

доктор юридических наук Бутырин А.Ю.

**Москва - 2016**

2

***СОДЕРЖАНИЕ***

Введение……………………………………………………………………… 4

*Глава I Особенности формирования современных рыночных отношений  
при управлении многофункциональными комплексами недвижимости*… 12

1.1. Теория и практика управления многофункциональными  
комплексами недвижимости………………………………………………... 12

1.2. Типология многофункциональных комплексов недвижимости  
мегаполиса…………………………………………………………………… 26

1.3. Отечественный и зарубежный опыт управления проектами  
смешанного типа. Основные тенденции инвестиционного рынка  
недвижимости………………………………………………………………… 36  
Выводы по I главе…………………………………………………………… 53  
*Глава II Анализ современных методов управления стоимостью  
многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости*………..……………………………………………………………………… 55

2.1. Концепция системного подхода к управлению стоимостью  
МФКН………………………………………………………………………….. 55

2.2. Совершенствование методов управления стоимостью  
МФКН………………………………………………………………………… 62  
Выводы по II главе……………………………………………………………. 87  
*Глава III Прикладные аспекты оценки эффективности управления  
инвестиционной стоимостью объектов  
МФКН*………………………………………………………………………… 90

3.1. Концептуальный подход к формированию многофакторной  
системы показателей для оценки инвестиционной привлекательности  
проектов МФКН………………………………………………………………. 90

3.2. Экономико-математическая модель многокритериальной  
оптимизации доходности проектов МФКН во взаимосвязи с эталонными  
значениями их показателей…………………………………………………... 106

3

3.3. Методика системы управления инвестиционной стоимостью объектов МФКН на основе механизма оценки влияния синергетического

эффекта………………………………………………………………………… 118

Выводы по III главе…………………………………………………………… 129

Заключение……………………………………………………………………. 131

Список использованной литературы………………………………………… 133

4

**ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях российской  
экономики характерными закономерностями развития рынка недвижимости  
являются тенденции к повышению интенсивности использования площадей  
объектов коммерческой недвижимости, размыванию границ между отдельными  
функциональными видами недвижимости и увеличению доли

многофункциональных комплексов недвижимости (МФКН), которые возникают с целью максимизации полезности объекта для потребителя путем сочетания разнообразных услуг на определенной территории.

Высокая динамика экономических процессов обусловливает требования к  
наличию у объектов недвижимости потенциала саморазвития за счет  
возможностей сочетания различных видов использования, полного либо  
частичного их изменения. С этим связаны особые требования к объемно-  
планировочным решениям, инженерному обеспечению объектов недвижимости,  
которые должны обеспечивать физическую возможность их

многофункционального использования.

Разработка оптимальной концепции МФКН требует проведения

комплексного анализа широкого круга вопросов, в том числе: изучения  
территориальных рыночных условий, анализа характеристик местоположения и  
окружения объекта, разработки функционального портфеля МФКН,

формирования эффективной стратегии управления стоимостью объекта на различных стадиях его жизненного цикла.

Девелопмент недвижимости направлен на создание или управление  
объектом недвижимости, обеспечивающее его высокую востребованность на  
рынке и достижение запланированных показателей экономической

эффективности его функционирования. Девелопмент МФКН целесообразно рассматривать в двух ключевых аспектах: процессы разработки и реализации проекта строительства на определенном земельном участке и процессы эксплуатационного девелопмента, направленные на управление инвестиционным проектом с целью максимизации его экономической эффективности за счет

5

выбора оптимальных форм воспроизводства недвижимости. При этом

качественное преобразование МФКН должно обеспечиваться единством правовых, физических и экономических процессов в рамках эксплуатационного девелопмента.

Разработка стратегии управления стоимостью МФКН базируется на  
сегментации рынка недвижимости в зависимости от различных способов  
формирования дохода. Для этих целей целесообразно использовать традиционный  
подход, предполагающий разделение недвижимости на жилую,

производственную (промышленная, сельскохозяйственная) и коммерческую (офисная, торговая и гостиничная).

Традиционные подходы к определению экономической эффективности  
инвестиционных проектов на основе расчета стандартного ряда показателей в  
настоящее время теряет свою актуальность при рассмотрении проектов в сфере  
недвижимости. Им на смену приходят методики, позволяющие рассматривать в  
качестве основного критерия эффективности максимизацию стоимости  
жизненного цикла объекта управления. К достоинствам данных методик можно  
отнести: возможность комплексного рассмотрения результатов

функционирования объекта в различных сферах, учет широкого спектра интересов различных участников инвестиционно-строительных проектов (собственников, инвесторов, девелоперов, подрядчиков, кредиторов и др.).

Использование современных методик и подходов в области управления  
бизнес-процессами применительно к управлению МФКН в динамично  
меняющейся макро- и микроэкономических среде требует научного рассмотрения  
в настоящее время недостаточно изученной области стоимостного управления  
многофункциональной недвижимостью с учетом ее специфики, в том числе  
уточнения понятийно-категорийного аппарата, проведения факторного анализа и  
развития классификации коммерческой недвижимости, исследования

теоретических и практических особенностей реализации рассматриваемых подходов в современных условиях российской экономики.

**Степень разработанности темы.** Разработке методологических основ стоимостного управления (Value Based Management) посвящены труды целого

6

ряда наиболее значительных западных ученых-экономистов, в числе которых  
Б.Беренс, Дж.М.Кейнс, Б.Гуттинг, И.Экхофф, Е.Милс, Пратт Ш., Десмонд Г.М.,  
Келли Р.Э., Шарп У.Т., Коупленд Т. Коллер и Д. Мурин, Скотт М., Фрэнк Ч.  
Эванс Ф., Бишоп Д., Дамодаран, А. Каплан Р., Нортон Д., Ольве Н-Г, Рой Ж.,  
Ветер М., Мейер М., Нивен П. и др. В исследования данных авторов в основном  
рассматриваются подходы к управлению стоимостью организаций и бизнес-  
проектов, в то же время специфические особенности реализации данных  
подходов применительно к управлению стоимостью недвижимости изучены  
недостаточно.

В работах отечественных ученых достаточно глубоко изучены вопросы  
теории и методологии управления устойчивостью и экономической надежностью  
функционирования строительной отрасли. Наиболее весомый вклад внесли

Анискин Ю.П., Асаул А.Н., Бакрунов Ю.О., Баронин С.А., Бредихин В.В., Бижанов А.Х., Булгаков С.Н., Валдайцев С.В., Верстина Н.Г., Владимирова И.Л., Грабовый П.Г., Грабовый К.П., Жихаревич Б.С., Загидуллина Г.М., Каменецкий М.И., Кулаков К.Ю., Кириллова А.Н., Лукманова И.Г., Ларионов А.И., Лукинов В.А., Панибратов Ю.П., Панкратов Е.П., Солунский А.И., Трухина Н.И., Хрусталев Б.Б., Яськова Н.Ю. и др.

Признавая важнейшее значение научных разработок ученых-экономистов по теме исследования, необходимо отметить недостаточную степень проработанности теоретических и методических подходов к управлению стоимостью коммерческих МФКН, наличие ряда проблемных и дискуссионных вопросов. Это обусловливает актуальность выбранной темы исследования, определяет предпосылки для формирования его структуры, цели и задач.

**Научная гипотеза** диссертационного исследования состоит в

предположении, что эффективность управления стоимостью владения МФКН на основных стадиях его жизненного цикла зависит от выбранной стратегии будущего собственника МФКН, от физического, экономического и правового состояния девелопмента недвижимости, от уровней эксплуатационного и имущественного рисков собственника и инвестиционной привлекательности объекта недвижимости в отношении форм содержания и качества недвижимого

7

имущества.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования  
является разработка организационно-экономического механизма управления  
совокупной стоимостью владения многофункциональными комплексами

недвижимости на основных стадиях жизненного цикла с учетом эффекта синергии.

Для достижения цели в работе были сформулированы и решены следующие

**задачи:**

• выявлены особенности формирования современных рыночных  
отношений при управлении многофункциональными комплексами недвижимости  
и определены основные тенденции рынка коммерческой недвижимости;

* изучен отечественный и зарубежный опыт управления проектами смешанного типа и предложена их типология;
* уточнено понятие МФКН как объекта инвестиционного управления на основе изученияанализа признаков МФКН, характерных для отечественной и зарубежной практики с учетом перспектив развития рынка недвижимости;

• проведен анализ современных методов управления стоимостью  
многофункциональных комплексов коммерческой недвижимости, выявлены  
перспективные направления реализации потенциала доходности МФКН;

• разработана концепция системного подхода к управлению  
стоимостью МФКН с учетом инвестиционной привлекательности проектов  
МФКН;

• сформировано и структурировано факторное пространство совокупной  
стоимости владения объектами коммерческих МФКН;

* разработана экономико-математическая модель управления совокупной стоимостью владения МФКН во взаимосвязи с эталонными значениями их показателей с учетом совокупного риска;
* сформирован алгоритм организационно-экономического механизма управления совокупной стоимостью объектов коммерческих МФКН с учетом оценки влияния эффекта синергии;

8

• предложены практические рекомендации по реализации

организационно-экономического механизма управления совокупной стоимостью МФКН.

**На защиту выносятся следующие научные положения**:

1. Теоретические основы и научные принципы, обосновывающие сущность и содержание организационно-экономического механизма управления совокупной стоимостью владения МФКН на основных стадиях жизненного цикла с учетом выбранной стратегии на доходно-ориентированный девелопмент по ведению бизнеса собственником.
2. Концептуальные положения расчета совокупной стоимости владения МФКН при различных формах воспроизводства и управления коммерческой недвижимостью с учетом ее инвестиционной привлекательности.
3. Многокритериальная экономико-математическая модель управления совокупной стоимостью владения МФКН, основанная на изучении адекватных по назначению сегментов рынка недвижимости, многокритериальной оценке эффективности рассматриваемых вариантов и расчете оптимальной структуры МФКН с учетом эффекта синергии.
4. Методические положения и практические рекомендации по наиболее эффективному использованию коммерческого МФКН на основе применения организационно-экономического механизма управления совокупной стоимостью владения с учетом эффекта синергии.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.**

Отражѐнные в диссертации научные положения соответствуют формуле и  
области исследования специальности 08.00.05 – «Экономика и управление  
народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями,  
отраслями, комплексами (строительство))», а именно: пункту 1.3.69.

Теоретические и методологические проблемы управления стоимостью объектов недвижимости на различных стадиях жизненного цикла.

**Объектом исследования** выступает система управления стоимостью владения коммерческим многофункциональным комплексом недвижимости.

**Предметом диссертационного исследования** являются методы

9

управления, направленные на оптимизацию совокупной стоимости владения коммерческим многофункциональным комплексом недвижимости.

**Методология и методы исследования.** Теоретико-методологическую основу исследования составили научно-исследовательские и практические разработки ведущих отечественных и зарубежных ученых и специалистов в области оценки и управления стоимостью объектов недвижимости.

Методологической базой исследования стало применение общепринятых научных приемов и методов, обеспечивающих комплексность, логичность и достоверность результатов исследования, в том числе системного подхода к рассмотрению объекта и предмета исследования, экономико-математического моделирования, методов научного анализа и синтеза, группировки, сравнения, обобщения оптимизации, статистических методов обработки информации, а так же методологии математических алгоритмов.

**Информационно-эмпирическую базу исследования** составили

нормативно-правовые документы государственных органов РФ, информационные и статистические материалы, опубликованные в открытых информационных источниках, в том числе в глобальной информационной сети, материалы научно-практических конференций и симпозиумов, специальная научная литература, результаты собственных исследований автора.

**Научная новизна исследования** заключается в разработке и обосновании  
методических положений и практических рекомендаций по формированию и  
реализации организационно-экономического механизма управления совокупной  
стоимостью владения коммерческого многофункционального комплекса

недвижимости на основных стадиях жизненного цикла с учетом инвестиционной привлекательности, эксплуатационного риска и эффекта синергии.

К основным **научным результатам**, полученным лично автором и составляющим новизну исследования относятся следующие разработки:

1. Раскрыты сущность содержания понятий «многофункциональный

комплекс недвижимости», как особого вида коммерческой недвижимости, разработаны научные принципы системного подхода по управлению совокупной стоимостью владения коммерческой недвижимостью с учетом ее инвестиционной

10

привлекательности.

2. Определены основные ретроспективные особенности, главные  
тенденции и экономико-математические закономерности развития проектов  
смешанного типа с привлечением различных типов девелопмента.

3. Проведен комплексный анализ и предложена модель организационно-  
управленческих процессов экономического механизма оценки влияния эффекта  
синергии на совокупную стоимость объектов смешанного типа.

4. Разработан организационно-экономический механизм управления МФКН  
с учетом назначения эксплуатационного риска пользователей и имущественного  
риска собственника (инвестора-девелопера).

5. Разработана экономико-математическая модель многокритериальной  
оценки совокупной стоимости владения МФКН во взаимосвязи с эталонными  
значениями показателей.

6. Разработаны методические рекомендации по реализации организационно-  
экономического механизма управления совокупной стоимостью владения МФКН  
и проведена оценка интегрального показателя его инвестиционной  
привлекательности с учетом эффекта синергии.

7. Проведена апробация разработанного механизма на примере реальной  
управленческой системы с предложениями по влиянию эффекта синергии на  
совокупную стоимость владения коммерческих объектов смешанного типа.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Теоретическая значимость результатов исследования состоит развитии теоретических положений в области оценки и управления стоимостью коммерческих МФКН, методических подходов к формированию и реализации стратегий их эффективного развития. Основные результаты исследования могут быть применены при разработке программ основного и дополнительного профессионального образования в сфере оценки и управления недвижимостью и инвестициями.

Практическая значимость результатов исследования состоит в возможности применения разработанных подходов и рекомендаций в практике хозяйствующих субъектов при управлении стоимостью недвижимости, разработке и реализации инвестиционно-строительных проектов.

11

**Степень достоверности и апробация результатов.** Достоверность и обоснованность полученных автором научных результатов достигается репрезентативностью данных статистики, экспертных опросов, бухгалтерской и управленческой отчетности девелоперских компаний, применением актуальных научных теорий и подходов, использованием современных программных и информационных средств, а также практической апробацией результатов исследования.

Основные результаты диссертационной работы были представлены и одобрены в рамках международного научно-практического семинара в ФГБОУ ВО «НИУ МГСУ» в 2015 году.

Результаты исследования использованы автором при разработке

практических рекомендаций по управлению финансовыми потоками основных участников инвестиционно-строительной и эксплуатационной деятельности при реализации проектов редевелопмента компаниями ООО «МОРТОН-РСО» и ЗАО «Газпром инвест Юг».

Апробация и практическая значимость результатов диссертационного исследования подтверждена справками о внедрении.

**Публикации.** По теме диссертации автором опубликовано 7 научных работ, из которых: 4 работы объемом 1,38 п.л. (лично автором 1,38 п.л.) в рецензируемых научных изданиях по перечню ВАК; 1 монография общим объемом 4,83 п.л., в том числе лично автором 3,6 п.л.

Общий объем публикаций составил 6,74 п.л., в том числе лично автором – 5,37 п.л.

**Объем и структура работы.** Работа состоит из введения, трех глав. Она изложена на 146 страницах компьютерного текста, включает 15 таблиц, 13 рисунков. Список использованной литературы содержит 115 наименований.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

1. На основании проведенного анализа современного состояния российского рынка недвижимости была выявлена устойчивая тенденция к увеличению доли объектов смешанного назначения, включающих различные функциональные компоненты.
2. На основании исследования отечественного и зарубежного опыта типологии объектов коммерческой недвижимости, предложено выделение МФКН в самостоятельный вид недвижимости, объединяющий несколько функций: офисная недвижимость, торговая недвижимость (товары повседневного спроса, специальные товары, сопутствующие товары), жилые апартаменты, гостиничная недвижимость, недвижимость развлекательного назначения (кафе, рестораны, культурный досуг), спортивная недвижимость.
3. По итогам анализа признаков МФКН, характерных для отечественной и зарубежной практики с учетом перспектив развития рынка недвижимости, было уточнено понятие МФКН как объекта инвестиционного управления, в соответствии с которым он является экономической системой, генерирующей инвестиционную стоимость и стоимость затрат жизненного цикла владения (включая эксплуатационную стоимость).
4. В результате исследования выявлено, что реализация потенциала доходности МФКН может быть достигнута через комплекс процессов управления его инвестиционной стоимостью и стоимостью затрат жизненного цикла в целях

132

удовлетворения экономических интересов всех субъектов девелопмента, а также социальных интересов пользователей, региона и государства в целом.

5. Обоснована целесообразность совершенствования подходов к  
управлению совокупной стоимостью владения МФКН на основных стадиях его  
жизненного цикла целесообразно на основании методов оценки альтернатив  
применительно к реализации процессов эффективной организации и реализации  
стратегических целей собственника.

6. Выявлены и проранжированы по степени влияния с учетом назначения  
недвижимости и специфики управления МФКН наиболее важные факторы  
совокупной стоимости владения МФКН.

1. Разработана многокритериальная экономико-математическая модель управления совокупной стоимостью владения МФКН, в основу которой положен расчет оптимальной структуры МФКН с учетом эффекта синергии и совокупного риска во взаимосвязи с эталонными значениями показателей.
2. Разработан и апробирован алгоритм организационно-экономического механизма управления совокупной стоимостью объектов коммерческих МФКН с учетом инвестиционной привлекательности и оценки влияния синергетического эффекта.
3. Предложены методические положения и практические рекомендации по наиболее эффективному использованию коммерческого МФКН на основе применения организационно-экономического механизма управления совокупной стоимостью владения на основных стадиях жизненного цикла с учетом эффекта синергии.

133

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая - М.: Омега-Л, 2009.- 480 с.
2. Бюджетный кодекс РФ. Официальный текст - М.: ЭКСМО, 2009, 320 с.
3. Жилищный кодекс РФ. Официальный текст - М.: Омега-Л, 2009, 112 с.
4. Градостроительный кодекс РФ. Официальный текст - М.: Проспект, Омега-Л, 2009, 104 с.
5. Федеральный закон №185-ФЗ от 21.07.2007, «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
6. Федеральный закон №149-ФЗ от 27.07.2006, «Об информации, информационных технологиях и защите информации».
7. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2013 годы. Утверждена Постановлением Правительства РФ №675 от 17.09.2001 г.
8. Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2013 годы. Утверждена Постановлением Правительства РФ №797 от 17.11.2001 г.
9. Указ Президента РФ №715 от 07.05.2014 «О мерах по развитию жилищного строительства».
10. Постановление Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».