Абдужабаров, Алишер Хамракулович. Механизм развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 / Абдужабаров Алишер Хамракулович; [Место защиты: Гос. акад. проф. переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиц. сферы].- Москва, 2010.- 171 с.: ил. РГБ ОД, 61 10-8/3153

Работа выполнена в ГОУ ДІЮ «Государственная академия

профессиональной переподготовки и повышения квалификации

руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы»

(ГОУ ДІЮ ГАСИС)

На правах рукописи

04201007300

АБДУЖАБАРОВ АЛИШЕР ХАМРАКУЛОВИЧ

, МЕХАНИЗМ

РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО

ПОТЕНЦИАЛА ОБЪЕКТОВ

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Специальность 08.00.05 — Экономика и управление

народным хозяйством (управление инновациями)

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель: д.э.н., проф. Лочан С.А.

Москва — 2010

Введение 4

Глава 1. Теоретико-методологические основы формирования и ис-пользования инвестиционного потенциала объектов коммерческой недви-жимости, роль его инновационной составляющей 10

1.1. Инвестиционный потенциал объектов коммерческой недвижимости

как объект исследования 10

1.2. Системный подход к формированию, оценке и использованию инве-стиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости 23

1.3. Современные условия и роль инноваций в развитии инвестиционного

потенциала объектов коммерческой недвижимости 35

1.4. Необходимость разработки инновационного механизма развития инве-стиционного потенциала для объектов коммерческой недвижимости 48

Глава 2. Методы инновационного развития инвестиционного потен¬циала объектов коммерческой недвижимости 58

2.1. Мировая и отечественная практика развития методов формирования,

оценки и использования инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости 58

2.2. Сравнительный анализ и определение стратегии инновационного раз¬вития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости 70

2.3. Разработка и реализация программ инновационного развития объектов

коммерческой недвижимости как основа повышения их инвестиционного потен¬циала 81

2.4. Оценка инновационной составляющей в процессе развития инвестици-онного потенциала объектов коммерческой недвижимости 94

Глава 3. Перспективы инновационного развития инвестиционного по-тенциала объектов коммерческой недвижимости в условиях мегаполиса 105

3.1. Основные направления инновационного развития инвестиционного

потенциала объектов коммерческой недвижимости в условиях мегаполиса 105

3.2. Разработка системы показателей для оценки эффективности инноваци-онного развития инвестиционного потенциала торгово-развлекательных и спор-

тивно-оздоровительных объектов коммерческой недвижимости 117

3.3. Модель согласования интересов участников инвестиционной деятель¬

ности при инновационном развитии инвестиционного потенциала объектов ком-мерческой недвижимости в условиях мегаполиса 129

3.4. Методика повышения инвестиционной привлекательности объектов

коммерческой недвижимости в условиях мегаполиса 140

Заключение 152

Список использованной литературы 159

Коммерческая недвижимость как объект инвестирования обладает рядом специфи­ческих свойств: для инвестирования требуются существенные объемы капиталовложений, зависящие от типа объекта; инвестиционные возможности объекта инвестирования напря­мую зависят от стадии его жизненного цикла и территориального размещения объекта; рискованность инвестиционных вложений может варьироваться в зависимости от уровня конкурентоспособности объекта коммерческой недвижимости и универсальности исполь­зования его помещений. Наличие данных свойств оказывает существенное влияние на процесс формирования, оценки и использования инвестиционного потенциала (ИП) объек­тов коммерческой недвижимости (ОКН).

Вне зависимости от типа (офисные, торгово-развлекательные, спортивно­оздоровительные, складские) ОКН проходит несколько стадий управления: исследова­ние рынка и маркетинг, привлечение инвестиций, финансирование и учет, подбор ко­манды участников проекта, проектирование, дизайн и архитектура, строительство, все виды операций с недвижимостью, консалтинг и технический надзор, эксплуатация зда­ний и управление имуществом. В зависимости от нахождения ОКН на той или иной стадии можно говорить о корректировке уровня его ИП в сторону увеличения или уменьшения.

Территориальное размещение ОКН также оказывает существенное влияние на уровень его ИП, зависящий от: близости объекта к транспортным магистралям, нали­чия прямых конкурентов в радиусе пятиминутной доступности, интенсивности пасса­жиропотока, наличия подъездных путей и зон парковки, развитой инфраструктуры, уровня известности, полноты и универсальности ассортимента, комплексности охвата интересов потенциального потребителя, рациональности зонирования и визуальной привлекательности.

Результатом сведения результатов всех используемых подходов должно стать определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой методи­ческой позиции к выбору модели инвестиционного поведения владельца ОКН. Таким образом, применение системного подхода к формированию, оценке и использованию ИП ОКН обеспечивает выбор способов достижения достаточной ликвидности, что по­зволяет покупателю и продавцу действовать без принуждения и выбирать наиболее эффективное инвестиционной решение.

Изучение современных рыночных условий позволило предложить механизм инно­вационного развития ИП ОКН, отличительной особенностью которого является получе-

ние многоуровневого синергетического эффекта за счет улучшения процесса принятия ин­вестиционных решений, организации рационального взаимодействия исследуемых объек­тов и структурных элементов их ИП, совершенствования инфраструктуры и использова­ния системы экономических стимулов, обеспечивающих наиболее комфортные условия для разработки стратегии и программ управления ОКН.

Многоуровневый синергетический эффект достигается благодаря последова­тельному выявлению и использованию инвестиционных возможностей ОКН: сначала на уровне отдельных характеристик объекта (риск, конкурентоспособность и т.д.), за­тем на уровне отдельного объекта с «выходом» на интегральные значения данных ха­рактеристик, после этого на уровне отдельных типов ОКН и в завершающей итерации на уровне группы взаимозависимых или портфеля разрозненных ОКН.

При этом в основе построения механизма инновационного развития ИП ОКН лежит проблема принятия инвестиционных решений и организации рационального взаимодействия объектов, ориентированная на максимизацию инвестиционной прибы­ли за счет создания новых и/или диверсификации портфеля имеющихся ОКН. В на­стоящее время при построении механизма инновационного развития ИП ОКН исполь­зование обозначенных выше ключевых факторов, формирующих инвестиционные воз­можности объекта позволяет инвестору с помощью сравнительного подхода, по анало­гии с определением рыночных арендных ставок, установить адекватный уровень ИП ОКН, сравнивая его с аналогами, структура инвестиционных затрат которых известна. Однако, помимо факторов инновационного развития ИП в таком случае, нужно учесть еще и специфические качественные параметры ОКН. Подобный подход позволяет оп­ределить стратегию и наилучшую модель инвестиционного поведения для владельца ОКН с учетом его целей и возможностей повышения ИП.

Цели собственника и инвестора могут быть объединены в одну общую группу - це­ли инновационного развития ИП ОКН. Причем эти цели в процессе развития ИП подвер­жены постоянной корректировке, что в свою очередь отражается на стратегии развития и, соответственно, требует корректировки весовых коэффициентов в построенной системе факторов инновационного развития. Тем не менее, три принципиальные цели остаются неизменными: минимизация расходов, максимизация прибыли и обеспечение бесперебой­ного функционирования ОКН.

Методические рекомендации по разработке стратегии инновационного развития ИП ОКН, ориентированной на повышение конкурентоспособности и рост их потенциала: своевременное организационно-методическое обеспечение инвестиционных мероприятий, повышение универсальности использования помещений и опережающий рост торгово­развлекательных и спортивно-оздоровительных объектов как наиболее востребованных на рынке коммерческой недвижимости. Разработка стратегии инновационного развития ИП ОКН требует своевременного организационно-методического обеспечения инвестицион­ных мероприятий.

Своевременное организационно-методическое обеспечение инвестиционных меро­приятий и применение зарубежного опыта при инновационном развитии методов форми­рования, оценки и использования ИП ОКН позволяет определить политику инвестицион­ного поведения и предложить интегрированную модель инновационного развития ИП ОКН. Реализация модели предполагает использование следующих критериев: степень дос­тижения целей собственника при использовании различных ограниченных ресурсов; сте­пень достижения целей развития ИП ОКН как бизнес-процесса с наименьшими затратами; способность модели к обеспечению развивающихся потребностей в ОКН с учетом рацио­нального и экономного использования их ИП; способность управленческих воздействий к обеспечению воспроизводства потребительских свойств ОКН необходимого качества при наименьших инвестиционных затратах.

Определение моделей инновационного развития ИП ОКН должно основываться на результатах анализа, связанного с организацией и проведением комплекса техниче­ских, экономических и юридических экспертиз ОКН, обеспечивающих получение мак­симального эффекта в плане расширения искомых возможностей развития, и вклю­чающих функции планирования в период до и после начала эксплуатации ОКН; мони­торинга производственной деятельности объектов и стратегически ориентированного учета; координации действий инженерно-технического, обслуживающего и админист­ративного персонала; контроля и оценки инвестиционной деятельности владельца объ­екта.

В основе методики инновационного развития ИП ОКН лежит разработка комплек­са проектов и программ, ориентированных на улучшение качественных и количественных характеристик исследуемых объектов на различных уровнях управления (группа взаимо­связанных объектов, крупный имущественно - технологический комплекс, портфель ком­мерческой недвижимости). Методика представляет собой совокупность организационных, нормативно-правовых, экономических, социально-психологических и других рычагов, норм, мер, побудительных мотивов, условий и вознаграждений по выявлению, привлече­нию, вложению и использованию ресурсов для успешного и эффективного осуществления программ.

Методика инновационного развития ИП ОКН определяется внешними и внутрен­ними факторами. К внешним относятся: социально-экономическая, инвестиционная, фискальная, кредитно-денежная, налоговая и т.д. политика, проводимая на территории дислокации ОКН; структура и состояние бюджета и внебюджетных фондов данной тер­ритории; состояние инфраструктуры рынка и, прежде всего, кредитных учреждений; на­личие потенциальных инвесторов; уровень развития науки и другие. Внутренние факто­ры - это степени обоснованности и реальности программ, инвестиционный потенциал объектов коммерческой недвижимости и инвестиционный климат, сложившийся на тер­ритории дислокации ОКН, уровень социально-экономического развития данной террито­рии, местная иерархия приоритетов в выборе образа жизни, демографическая и природ­но-климатическая среда и многие другие. В настоящее время, как в науке, так и на прак­тике построение методики инновационного развития ИП ОКН основывается на совмест­ном использовании программно-целевого, процессного и проектного управления инве­стиционной деятельностью владельца и/или инвестора данного объекта.

Основными составляющими методики инновационного развития ИП ОКН яв­ляются: выявление в каждом конкретном случае (для определенной программы) источ­ников финансирования; определение возможностей и заинтересованности инвесторов в области повышения ИП ОКН; проведение классификации ресурсов и степени их лик­видности; анализ ОКН и расчет эффекта от повышения уровня их ИП; оценка степени финансового и инвестиционного риска; построение графика последовательности и объ­емов вложения ресурсов в инновационное развитие ОКН; выбор форм развития ОКН.

Изучение организационных, нормативно-правовых, экономических, социально­психологических и других рычагов, норм, мер, побудительных мотивов, условий и возна­граждений по выявлению, привлечению, вложению и использованию ресурсов для успеш­ного и эффективного осуществления программ позволило раскрыть роль инновационной составляющей в процессе инновационного развития ИП на примере торгово­развлекательных и спортивно-оздоровительных ОКН. При оценке инновационной состав­ляющей ИП спортивно-оздоровительных ОКН в качестве показателя восстребованности услуг предлагается рассматривать сокращение совокупных затрат при уменьшении числа заболеваемости и сокращении сроков нахождения вне трудовых процессов трудоспособ­ного населения территории дислокации ОКН.

Оптимальность мер в области инновационного развития и улучшения конкурентно­го статуса торгово-развлекательных и спортивно-оздоровительных ОКН состоит в разум­ном сочетании этих показателей. При этом на любом ОКН, осуществляющем меры по улучшению инновационной составляющей своего ИП, руководить этими мерами должен высококвалифицированный управляющий менеджер, хорошо разбирающийся в хозяйст­венной деятельности, финансировании, организации, работе с заказчиками, приобретении оборудования, новых технологиях и т.д.

К основным направлениям инновационного развития ИП ОКН относятся: соци­альное, технико-технологическое, финансово-экономическое, детальное изучение которых на примере портфеля торгово-развлекательных и спортивно-оздоровительных объектов позволило оценить эффективность формирования и использования их ИП в условиях ме­гаполиса. При этом обоснована целесообразность исследования данных направлений ис­ключительно в условиях мегаполиса, когда при управлении ОКИ, формировании, оценке и использовании их ИП наиболее полно отражаются все параметры и характеристики, опре­деляющие инвестиционные возможности исследуемого объекта.

В данном случае социальное направление рассматривает ОКН как некий социаль­ный организм, обладающий набором социальных и экономических стимулов, обеспечи­вающих инновационное развитие ИП исследуемого объекта. Из возможностей реализации данного направления можно назвать организационно-деятельностные игры, коучинг, кол­лективные формы организации труда на основе концепции рабочих команд, эволюцион­ные подходы к развитию ИП. Развитие ИП ОКН осуществляется за счет самоопределения работников и выстраивания эффективных коммуникаций между ними. Здесь основным объектом и субъектом преобразований выступает личность работника.

Методики, используемые в рамках технико-технологического направления инно­вационного развития ИП ОКН, базируются на методах создания сложных технических систем. Рассматривая ОКН как систему, данное направление развивает ИП через совер­шенствование технологии деятельности и структуру информационных потоков исследуе­мого объекта. При этом используются такие методики, как: системный анализ, научная ор­ганизация труда, тотальный контроль качества, реинжиниринг бизнес-процессов и ряд других.

Финансово-экономическое направление инновационного развития ИП ОКН за­ключается в распространении отраслевого или функционального опыта. Оно позволяет применять типовые организационные и функциональные схемы, а также осуществлять подбор персонала, «имеющего успешный опыт аналогичной деятельности». Реализация данного направления базируется на целостности экономической деятельности данного ОКН: системе ресурсного обеспечения деятельности и профессиональной практики в области инвестирования и развития. Главный тезис использования методик финансово­экономического направления — универсальность успешного опыта разрешения кон­кретных ситуаций аналогичных ОКН в области повышения их ИП. При этом активно используются методики MBA (Master of Business Administration) и бенчмаркинга.

Существует два альтернативных подхода к оценке эффективности инновационного развития ИП торгово-развлекательных и спортивно-оздоровительных ОКН мегаполиса: либо проводить стратегические исследования рынка услуг, стараясь включать в расчеты все слои влияния между составляющими ИП исследуемого ОКН и среды, либо основы­ваться на параметрах, связывающих непосредственно точки входа и выхода. Первый спо­соб предполагает усложнение механизма расчета. Однако в силу сложности рассматривае­мых систем он никогда не будет полным, второй неизбежно несет в себе неопределенность результата формирования, оценки и использования ИП ОКН. Практическая целесообраз­ность последнего подхода возрастает, если удается оценить величину неопределенности, используя математический аппарат. Таким образом, исходными данными при проведении оценки эффективности инновационного развития ИП торгово-развлекательных и спор­тивно-оздоровительных ОКН в условиях мегаполиса являются знания, характеризующие значения существенных параметров внешней среды и самого ОКН, а также знания об от­ношениях между составляющими ИП и факторами микросреды.

На основе портфельного анализа различных направлений использования ИП и корпоративных стратегических приоритетов его формирования должна производиться оценка эффективности его инновационного развития с учетом достигнутых ОКН ры­ночных результатов. При этом должна отслеживаться степень достижения целей стра­тегической деятельности ОКН, определяющего эффективность реализации различных направлений инновационного развития его ИП.

Таким образом, в рамках проводимой оценки эффективности инновационного раз­вития ИП должны ставиться в соответствие набор критериев, характеризующих состояние микросреды ОКН, и достижение определенной желаемой структуры составляющих ИП конкретного объекта. Необходимо также раскрыть связь между параметрами ОКН и точ­ками выхода микросреды. При этом важнейшее влияние на развитие ИП ОКН в условиях мегаполиса на данном уровне параметрических взаимодействий окажет состояние внеш­ней среды.

Отличительной особенностью методики управления инвестиционной привлека­тельностью торгово-развлекательных и спортивно-оздоровительных ОКН является ис­пользование модели согласования интересов участников их инвестиционной деятельности и стратегии повышения конкурентоспособности в условиях мегаполиса.

Модель согласования интересов участников инвестиционной деятельности ОКН в условиях мегаполиса включает процессы, необходимые для обеспечения и гарантии того, что все запланированные инвестиционные мероприятия будут выполнены в рамках утвер­жденного бюджета. Целями построения является разработка политики, процедур и мето­дов, позволяющих осуществлять планирование и своевременный контроль инвестицион­ных затрат ОКН.

Использование метода анализа освоенного объема при построении модели со­гласования интересов участников инвестиционной деятельности требует дополнитель­ной структуризации системы управления инвестиционными затратами и дополнитель­ных усилий собственника и инвестора ОКН по сбору и анализу данных, необходимых для понимания факторов достижения желаемого уровня конкурентоспособности.

Экономическая деятельность в условиях современного нестабильного иннова­ционного развития российской экономики, ужесточение конкурентной борьбы и иные причины требуют регулярного повышения инвестиционной привлекательности ОКН на основе стратегии повышения конкурентоспособности, планирования и управления продажами. Успешная деятельность ОКН обеспечивается в настоящее время реализа­цией комплекса мероприятий организационно-технического, экономического и право­вого характера. Важное место при этом занимает выработка обоснованных инвестици­онных решений.

При использовании стратегии повышения конкурентоспособности, планирова­ния и управления продажами для повышения инвестиционной привлекательности ОКН в условиях мегаполиса предлагается использовать два принципа: оптимизационный или директивный. Оптимизационный принцип основан на том, что комплекс воздейст­вий на ОКН в целом и каналы продаж услуг в частности направлен на достижение экс­тремально возможного значения выбранного показателя продаж в конкретных услови­ях. Директивный принцип отличается заранее устанавливаемой системой конкретных значений показателей, которых необходимо достигнуть ОКН при формировании и ис­пользовании своего ИП.