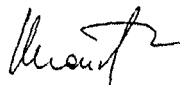


На правах рукописи



Мансуров Камиль Абрарович



**МЕХАНИЗМЫ ФОРМИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ  
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ РЕГИОНАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ  
БАШКОРТОСТАН)**

Специальность:

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (по отраслям и сферам деятельности: управление инновациями и инвестиционной деятельностью)

**Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук**

29 МАЙ 2009

Москва 2009

Работа выполнена в Российском государственном университете нефти и газа  
им. И.М.Губкина

**Научный руководитель:** доктор экономических наук, профессор  
**Дулясова Марина Веденеевна**

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
**Елифанов Виктор Александрович**  
Кандидат экономических наук  
**Васильев Кирилл Николаевич**

**Ведущая организация:** Российский химико-технологический  
университет им. Д.И. Менделеева

**Защита состоится “ 25 ” июня 2009 г. в 12 часов на заседании диссертационного  
совета Д 212.157.18 при ГОУВПО «Московский энергетический институт (техни-  
ческий университет)» по адресу: 111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 14,  
ауд. Ж-200.**

Отзыв на автореферат (в двух экземплярах, заверенных печатью) просим присы-  
лать по адресу: 111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 14, Ученый совет  
МЭИ

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке МЭИ.

Автореферат разослан “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2009 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета Д 212.157.18  
к.э.н., профессор



А.Г. Зубкова

### Общая характеристика работы

**Актуальность темы исследования.** В условиях высокой степени износа значительной части зданий и сооружений, используемых в экономике и социальной сфере, а также жилых домов возникает необходимость увеличения масштабов и повышения эффективности инвестиционной деятельности региональных строительных комплексов. Анализ показывает, что строительный комплекс РФ обладает большой инвестиционной привлекательностью. Так, 2007 год стал беспрецедентным для РФ в плане активности темпов возведения новых объектов. Общая стоимость реализуемых в строительстве инвестиционных проектов в 2007 г. выросла на 15% по сравнению с 2006 г. Повышению инвестиционной привлекательности строительного комплекса способствовала возрастающая необходимость большинства успешно развивающихся предприятий в строительстве новых и реконструкции существующих производственных площадей. Указанная тенденция сохранялась и в первой половине 2008 г.: в январе-октябре в России было построено на 5,3% больше жилья, чем в аналогичном периоде 2007 г. Тенденции развития рынка жилья в 2004-2008 г.г. объясняются с одной стороны ростом благосостояния населения, что выразилось в 2007 г. в росте реальных располагаемых доходов на 10,4% и реальной начисленной заработной платы на 16,2%, а с другой – отсутствием достаточного предложения со стороны строительных организаций и ростом цен на сырье и материалы. Наряду с проблемами ресурсного обеспечения строительных организаций и развития их материально-технической базы, сохраняются проблемы с выделением земельных участков под строительство.

Существенное влияние на рынок жилья оказывает приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который включает две составляющие: обеспечение доступности жилья и обеспечение его предложения. Первая составляющая делится на две части: развитие ипотечного кредитования и обеспечение жильем отдельных категорий граждан. Во вторую тоже входят два компонента: первый – обеспечение земельных участков под строительство, развитие жилищного строительства как такового, второй – модернизация ЖКХ с точки зрения обеспечения вновь строящегося жилья соответствующими услугами. Целью проекта является увеличение уровня обеспеченности жилья с 20,2 кв. м на человека в 2006 году до 21,7 в 2010 году. За это же время должен улучшиться и коэффициент доступности жилья. В 2010-м году он должен составлять не более чем 3 года.

Однако в октябре 2008 г. в связи с глобальным финансово-экономическим кризисом произошли негативные изменения в деятельности всех предприятий строительного комплекса. Так по данным Росстата, объем жилищного строительства в октябре 2008 г. снизился на 20%. Сложившаяся ситуация определила необхо-

димось повышения эффективности управления инвестиционной деятельностью в рамках региональных строительных комплексов.

Вопросы повышения эффективности организации и управления инвестиционной деятельностью в различных отраслях экономики рассмотрены в работах таких отечественных и зарубежных ученых как Абрамов С.И., Адно Ю.Л., Алексахина Л.И., Анискин Ю.П., Бард В.С., Беренс В., Бланк И.А., Бочаров В.В., Бриггем Ю., Бруман Ю.С., Гапенски Л., Джонк Н.Д., Игошин Н.В., Поршнев А.Г., Румянцева Е.Е., Серов В.М., Смоляренко В.Д., Ховранек П.М., Штман Л.Дж. и др. Проблемам повышения эффективности инвестиций в строительном комплексе посвящены работы Асаула А.Н., Епифанова В.А., Горшкова Р.К., Деркача Д.И. и др.

В указанных работах отмечается, что комплексная эффективность инвестиционной деятельности региональных строительных комплексов определяется согласованностью финансовых и инвестиционных решений всех участников формируемого рынка жилья и строительных материалов, к которым относятся: строительные организации, производители строительных материалов, инвестиционные компании, органы федеральной, региональной и муниципальной власти, риэлтерские компании, организации, занимающиеся ремонтом жилого и нежилого фонда, а также организации и отдельные граждане, приобретающие жилые и нежилые сооружения или помещения. При этом важнейшим инструментом управления инвестициями в региональном строительном комплексе является инвестиционная программа, определяющая основные структурные составляющие инвестиционного процесса. В тоже время, детальный анализ указанных агентских групп рынка недвижимости показывает, что, в общем случае, их тактические и стратегические интересы могут существенно различаться, что не позволяет в ряде случаев разработать комплексную региональную инвестиционную программу строительного комплекса и обеспечить его устойчивое функционирование в условиях нестабильности на рынках недвижимости.

Очевидно, что рецессия американской экономики и падение мировых фондовых индексов оказывает определенное влияние на параметры инвестиций в строительный комплекс регионов страны и Российской Федерации в целом. Имея в целом негативный характер (снижение инвестиционных возможностей крупных инвесторов), данное явление, в тоже время, может привести к активизации инвестиционной деятельности конечных потребителей. Однако последнее возможно только при обеспечении устойчивого функционирования региональных строительных комплексов в соответствии с региональной инвестиционной программой, согласующей все инвестиционные проекты участников строительного комплекса и поддерживающей реализацию инвестиционной стратегии региона.

В связи с этим возникает актуальная научная задача разработки механизмов управления формированием и реализацией региональной инвестиционной программы строительного комплекса, которые учитывают взаимосвязи элементов регионального строительного комплекса при распределении инвестиционных ресурсов и координируют стратегические и тактические инвестиционные решения, имеющая существенное значение для теории практики инвестиционного менеджмента.

**Цель работы:** разработка финансово-экономического механизма управления формированием региональной инвестиционной программы строительного комплекса и организационного механизма ее реализации, которые учитывают взаимосвязи элементов строительного комплекса при распределении инвестиционных ресурсов, используют различные схемы сочетания централизованного и децентрализованного финансирования инвестиционных проектов и позволяют вырабатывать рекомендации по созданию благоприятных условий для эффективного функционирования регионального строительного комплекса.

Для реализации указанной цели были поставлены и решены следующие основные **задачи:**

1. Проведение организационно-экономического анализа состояния и тенденций развития предприятий строительного комплекса РФ и Республики Башкортостан.
2. Оценка основных методических подходов к организации процесса формирования инвестиционных программ регионов и инвестиционных процессов в строительном комплексе РФ.
3. Разработка финансово-экономического механизма управления формированием региональной инвестиционной программы строительного комплекса, позволяющего реализовать системный подход к осуществлению инвестиционного процесса в регионе.
4. Разработка организационного механизма реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса с учетом внешнего и внутреннего потенциала региона в целом.
5. Формирование системы показателей оценки эффективности реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса.
6. Определение рациональной структуры инвестиционной программы регионального строительного комплекса.
7. Выработка практических рекомендаций по разработке инвестиционной программы строительного комплекса Республики Башкортостан.

**Объектом исследования** являются предприятия региональных строительных комплексов в условиях нестабильности внешней социально-экономической среды.

**Предметом исследования** является процесс управления инвестиционной деятельностью предприятий региональных строительных комплексов.

**Теоретической и методологической базой** исследования являются системный подход к анализу экономических явлений и процессов, теория рыночной экономики, современная концепция управления инвестициями, научные положения и выводы, сформулированные в трудах отечественных и зарубежных ученых по теории инвестиционного менеджмента.

**Информационной базой** исследования являются данные Росстата, законодательные и нормативно-правовые акты Президента и Правительства РФ, относящиеся к теме диссертации, отчетные данные предприятий строительного комплекса Республики Башкортостан.

**Наиболее существенные научные результаты, полученные автором.**

- На основе анализа процесса формирования инвестиционных программ регионов и инвестиционных процессов в строительном комплексе РФ дополнена трактовка понятия регионального строительного комплекса, учитывающая необходимость обеспечения устойчивого социально-экономического развития региона в условиях нестабильной внешней среды, а также выявлены и классифицированы основные и дополнительные факторы инвестиционной среды, определяющие эффективность реализации инвестиционных проектов в строительстве, что позволяет определить приоритетные направления инвестиционной деятельности на региональном уровне.

- Предложен финансово-экономический механизм управления формированием региональной инвестиционной программы строительного комплекса, который в отличие от известных учитывает взаимосвязи субъектов управления (элементов регионального строительного комплекса) при распределении инвестиционных ресурсов и координирует стратегические и тактические инвестиционные решения, что позволяет реализовать системный подход к осуществлению инвестиционного процесса в регионе и повысить его эффективность.

- Разработан организационный механизм реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса, который отличается от известных использованием различных предложенных схем сочетания централизованного и децентрализованного финансирования инвестиционных проектов на основе организации координирующих структур с учетом внешнего и внутреннего потенциала предприятий регионального строительного комплекса и региона в целом, что позволяет выработать рекомендации по созданию благоприятных условий для устойчивого функционирования регионального строительного комплекса.

- Сформирована система показателей оценки эффективности реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса, которая в от-

лично от известных включает в себя группы показателей, характеризующих влияние инвестиционной деятельности на функционирование отдельных предприятий, их потребителей и партнеров, что позволяет рационализировать структуру инвестиций на региональном уровне.

- Предложена структура инвестиционной программы регионального строительного комплекса, отличающаяся наличием разделов, содержащих мероприятия ее корректировки в условиях значительного изменения инвестиционной среды, что позволяет обеспечить согласованность федеральных и региональных инвестиционных программ в области строительства с отдельными инвестиционными проектами, реализуемыми строительными организациями и их партнерами.

**Достоверность и обоснованность** научных результатов, выводов и рекомендаций диссертации определяются корректным применением теории инвестиционной менеджмента, теории конкуренции, методов финансового и экономического анализа. Выводы и предложения диссертационного исследования не противоречат известным теоретическим и практическим результатам, содержащимся в трудах отечественных и зарубежных ученых в области экономики, организации и управления инвестициями.

**Научная новизна работы** состоит в разработке финансово-экономического механизма управления формированием региональной инвестиционной программы строительного комплекса, который учитывает взаимосвязи субъектов управления (элементов регионального строительного комплекса) при распределении инвестиционных ресурсов и координирует их инвестиционные решения, а также организационного механизма реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса, который использует различные сочетания централизованного и децентрализованного финансирования инвестиционных проектов на основе организации координирующих структур, а также новой системы показателей оценки эффективности реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса.

**Значение полученных результатов для теории и практики.**

Разработанные в диссертации финансово-экономический механизм управления формированием и организационный механизм реализации региональной инвестиционной программы строительного комплекса, система показателей оценки эффективности ее реализации, а также предложенная структура инвестиционной программы регионального строительного комплекса вносят вклад в теорию и практику управления инвестициями.

## **Сведения о реализации и целесообразности практического использования результатов.**

Разработанные механизмы практически использованы в ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», что позволило повысить эффективность управления региональным строительным комплексом на основе создания координирующих структур и реализации инвестиционной региональной инвестиционной программы.

Методические и теоретические результаты диссертации используются в учебном процессе Уфимского государственного нефтяного технического университета.

Предложенная система показателей оценки эффективности реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса и ее этапов может использоваться для повышения эффективности комплексного управления инвестициями на региональном уровне.

Теоретические и практические положения и выводы диссертационного исследования могут быть использованы при обучении студентов инвестиционному менеджменту в высших учебных заведениях.

**Апробация работы.** Основные результаты диссертационной работы докладывались и обсуждались на Всероссийской научной конференции «Мировая экономика в 21 веке. Проблемы и перспективы» (Уфа, 2006), Межрегиональной конференции «Развитие малоэтажного жилищного строительства в РФ. Проблемы и перспективы» (Уфа, 2007), Региональной научно-практической конференции «Инновационные технологии в строительстве и подготовке отраслевых инженерных кадров» (Смоленск, 2008), а также на научных семинарах Уфимского государственного нефтяного технического университета.

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 9 печатных работ общим объемом 8,1 п.л. Все работы написаны без соавторов.

### **Структура и объем работы.**

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 112 наименований и 4 приложений на 58 страницах. Диссертация содержит 140 страниц основного текста, 18 рисунков и 21 таблицу.

## **СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении** обоснованы актуальность решаемой научной задачи, цель и задачи исследования, определены предмет и объект диссертации, обоснована научная новизна, изложена практическая значимость, приведены данные об апробации и публикациях.

**В первой главе «Анализ современных подходов к разработке региональных инвестиционных программ»** приведена характеристика регионального строительного комплекса как объекта планирования инвестиционной деятельности,



определены роль и место инвестиционной программы в управлении региональным строительным комплексом, раскрыта сущность процесса ее формирования.

Строительный комплекс является важной составляющей региональной экономики и определяет эффективность решения задач социально-экономического развития региона. В работе предложено рассматривать *региональный строительный комплекс* как совокупность производственных организаций и потребителей, характеризующихся тесными финансово-экономическими, организационными, технологическими и информационными связями для удовлетворения потребностей региона в различных строительных объектах и поддержании требуемого уровня их качества в целях обеспечения устойчивого социально-экономического развития региона в условиях нестабильной инвестиционной среды.

Стратегия социально-экономического развития региона разрабатывается на основе результатов анализа региональных условий, потенциала и возможностей формирования его конкурентных преимуществ. Системный подход к стратегическому планированию предполагает разработку инвестиционных программ, поддерживающих стратегию развития региона. Одной из таких программ является инвестиционная программа регионального строительного комплекса. В то время как инвестиционная стратегия представляет собой систему приоритетов инвестиционной деятельности, определяющих направления социально-экономического развития региона, инвестиционная программа должна представлять собой комплекс взаимосвязанных по задачам, срокам осуществления и ресурсам отдельных проектов и мероприятий, обеспечивающих синергетический эффект при решении системных проблем региона. Инвестиционная программа регионального строительного комплекса связывает воедино инвестиционные проекты, тактические и оперативные планы инвестиционной деятельности всех организаций, входящих в его состав.

Проведенный обзор литературы позволил выявить, что в настоящее время по показателям роста объемов производства и продаж, уровню рентабельности строительство оставляет далеко позади многие секторы экономики, которые считаются привлекательными и перспективными для вложения капитала (таблица 1). За 2003-2007 гг. объем работ и продаж по строительному комплексу РФ возрос примерно в 3 раза. Общая стоимость реализуемых в строительстве инвестиционных проектов увеличилась почти в 2 раза. При этом развиваются и сами строительные организации. Так инвестиции в основной капитал на развитие их производственной базы за последние 5 лет выросли почти в 3,5 раза.

В диссертации рассмотрен процесс формирования инвестиционной программы регионального строительного комплекса. Особое внимание в работе уделено анали-

зу инвестиционной среды, которая формируется под влиянием национальных и региональных факторов (рис. 1).

Таблица 1

## Основные показатели деятельности строительного комплекса РФ в 2003-2007 гг.

Показатели	2003	2004	2005	2006	2007
Инвестиции в основной капитал на развитие производственной базы строительных организаций					
– в фактически действовавших ценах, млрд руб.	102,2	123,1	172,7	288,4	399,8
– в % от общего объема инвестиций	5,6	5,6	6,0	7,6	8,1
Технологическая структура инвестиций в основной капитал, %, в том числе:					
– на строительные-монтажные работы	49,6	46,1	45,7	45,5	46,9
– на оборудование, инструмент, инвентарь	35,0	38,3	38,2	38,1	35,0
– на прочие капитальные работы и затраты	15,4	15,6	16,1	16,4	18,1
Жилищный фонд млн. кв.м	2787	2917	2955	3002	3058,3
Объем работ в строительстве, млрд руб.	1042,7	1313,6	1754,4	2350,8	3293,3
– в процентах (в сопоставимых ценах)	112,8	110,1	113,2	118,1	118,2
Общая стоимость реализуемых в строительстве инвестиционных проектов, млрд руб.	8322,919	9788,370	10556,369	11739,754	15349,016

Источник: Росстат, [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

В настоящее время наряду с проблемами ресурсного обеспечения строительных организаций и развития их материально-технической базы, сохраняются проблемы с выделением земельных участков под строительство. Высокая цена аренды или выкупа земельных участков; большие затраты на инженерную подготовку территорий; обременение застройщиков различными платежами на развитие инфраструктуры; высокие непрямые потери застройщиков на этапе подготовки строительства; рост цен на строительные материалы, изделия и конструкции; несовершенство нормативно-правовой базы ценообразования в строительстве и конкурсных процедур по выбору подрядчика или поставщика продукции; несовершенство правил индексации стоимости строительного-монтажных работ повышают себестоимость жилья и снижают эффективность деятельности строительных организаций. При сохранении данных тенденций уровень эффективности инвестиций строительных организаций будет снижаться.

С другой стороны, в условиях глобального финансового кризиса может снизиться приток капитала, в том числе на рынок недвижимости. Вышеперечисленные факторы оказывают непосредственное влияние, как на инвестиционную среду, так и на потенциал строительных организаций и должны приниматься во внимание при разработке инвестиционной программы регионального строительного комплекса.



Рис. 1. Факторы инвестиционной среды регионального строительного комплекса

Во второй главе «Методические основы формирования и реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса» проведен анализ современного состояния и перспектив развития строительного комплекса Республики Башкортостан, разработаны финансово-экономический механизм управления формированием инвестиционной программы регионального строительного комплекса, а также организационный механизм ее реализации, сформирована

система показателей оценки эффективности реализации инвестиционной программы.

Республика Башкортостан является одним наиболее развитых и инвестиционно-привлекательных регионов России, что подтверждается высокими оценками ведущих мировых рейтинговых агентств. Реализация Федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Башкортостан до 2007 года», объем финансирования которой составил 177,7 млрд. руб., признана на федеральном уровне одной из наиболее эффективных среди других подобных программ. Благоприятный инвестиционный климат, поддерживается нормативно-законодательной базой Республики Башкортостан.

Проведенный в работе анализ показал, что Башкортостан обладает мощным строительным комплексом, который во многом определяет ход решения социальных, экономических и технических задач развития отраслей экономики республики. За последние пять лет объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос в 1,9 раза. По данному показателю республика стабильно занимает 9-е место в Российской Федерации, выполняя 2,5-3% общероссийского объема подрядных работ, в Приволжском федеральном округе находится на 2-м месте. За 2005-2007 гг. государственную поддержку на улучшение жилищных условий в республике получили более 4500 молодых семей, их них 1476 – безвозмездные жилищные субсидии при рождении ребенка, 2171 – льготный кредит на строительство или приобретение жилья. В 2007 г. в республике за счет всех источников финансирования построено и сдано в эксплуатацию 1 608,4 тыс. кв. м жилья. В расчете на 1000 человек населения ввод жилья составил 394 кв.м. По этому показателю республика занимает одно из ведущих мест в Российской Федерации.

Перспективы повышения инвестиционной привлекательности республики во многом определяются региональной социально-экономической политикой. В ходе диссертационного исследования были выявлены следующие направления развития региональной инвестиционной среды: совершенствование налогообложения на региональном уровне; расширение возможностей использования залогов при осуществлении кредитования; развитие финансового лизинга и др.

Для повышения эффективности планирования инвестиционной деятельности строительных организаций и их партнеров в диссертации предложен финансово-экономический механизм управления формированием инвестиционной программы регионального строительного комплекса (рис. 2).



Рис. 2. Структура финансово-экономического механизма управления формированием инвестиционной программы регионального строительного комплекса

Финансово-экономический механизм управления формированием инвестиционной программы регионального строительного комплекса представляет собой совокупность взаимосвязанных объектов и субъектов управления, используемых принципов, методов и функций управления региональным строительным комплексом. Для характеристики данного механизма в диссертации использован методоло-

гический подход к структуризации сложных хозяйственных систем, предполагающий выделение основных, вспомогательных и специализированных подсистем.

В работе показано, что при управлении формированием инвестиционной программы непосредственными объектами управления являются взаимосвязанные инвестиционные проекты, поддерживающие реализацию инвестиционной стратегии и политики региона. Управляющие решения вырабатываются на основании сопоставления информации о фактическом состоянии строительного комплекса с его характеристиками, заданными на основе стратегии регионального развития.

Для эффективной реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса в диссертации предложен организационный механизм. С целью обеспечения функционирования данного механизма в сфере финансирования строительства жилья на основе привлечения внебюджетных средств, и, прежде всего средств населения, а также при непосредственном участии региональных органов власти должен быть создан координационно-инвестиционный Фонд (рис. 3).

Предлагаемый организационный механизм реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса позволяет использовать различные схемы сочетания централизованного и децентрализованного финансирования инвестиционных проектов. Централизованное финансирование осуществляется непосредственно Фондом, при этом приоритетными являются инвестиционные проекты, оказывающие существенное влияние на эффективность реализации стратегии социально-экономического развития региона, а также инвестиционные проекты антикризисного характера. Децентрализованное финансирование отдельных инвестиционных проектов осуществляется из различных источников при координирующей роли Фонда и направлено на решение локальных инвестиционных задач.

В связи с изменением законодательства в жилищной сфере, развитием ипотеки изменяются механизмы оказания помощи государством своим гражданам, поэтому Фонд должен разрабатывать и внедрять различные схемы финансирования жилищного строительства и создания благоприятных условий для реализации гражданам жилых помещений. Создание подобных институтов в немалой степени способствует улучшению состояния финансовой среды строительных организаций и конъюнктуры рынка жилья.

Предлагаемая координирующая структура – Фонд может быть инвестором строительства жилья в регионе, устанавливать цены на свое жилье, несколько ниже, чем они складываются на рынке. Тем самым, Фонд играет роль стабилизирующего звена на рынке недвижимости, создавая другим застройщикам условия, не по-

звolyюще значительно завышать свои цены. Фонд способствует также стабилизации цен, благодаря увеличению предложения на рынке недвижимости.

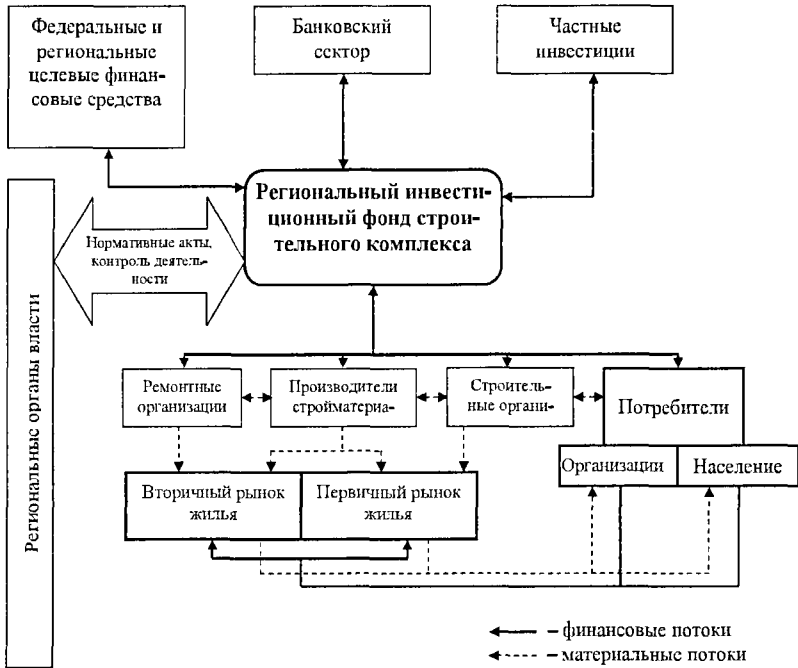


Рис. 3. Организационный механизм реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса

Фонд может оперировать как целевыми средствами федерального и регионального бюджетов, направленных на обеспечение квартирами нуждающихся согласно действующему законодательству, так и привлекать средства граждан и банков в ходе реализации ипотечного строительства. Фонд может приобретать квартиры на первичном и вторичном рынках, а также самостоятельно инвестировать средства в строительство новых домов и отдельных жилых микрорайонов. В результате Фонды подобного типа могут существенно облегчить реализацию финансовой стратегии всех участников, задействованных в процессе строительства и реализации недвижимости. Целевые средства федерального и регионального бюджета

тов на приобретение жилья направляются в Фонд для приобретения через него необходимого жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке. Расходование данных средств идет под строгим контролем местных властей.

В диссертации для оценки эффективности реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса предложена система показателей, включающая общие региональные и частные показатели (таблица 2).

Таблица 2

Показатели оценки эффекта и эффективности инвестиционной программы  
регионального строительного комплекса

Группы показателей	Общие (регион)	Частные (предприятие)
Экономические	ВРП, износ зданий, ввод с действие промышленных объектов	Объем продаж, износ оборудования
Финансовые	Объем налоговых поступлений в региональный бюджет, участие в национальных проектах (трансферты)	Показатели эффективности инвестиционных проектов
Социальные	Обеспеченность населения жильем, количество рабочих мест, состояние жилищного фонда	Обеспеченность работников жильем, условия труда, уровень социального обеспечения
Инновационные	Доля инновационной продукции в ВРП	% снижения себестоимости продукции в результате инноваций
Рыночные	Уровень конкурентоспособности региона	Доля рынка

В третьей главе «Практическая реализация предложенных механизмов для формирования инвестиционной программы строительного комплекса Республики Башкортостан» предложена структура инвестиционной программы регионального строительного комплекса, разработана методика формирования координирующей структуры строительного комплекса Республики Башкортостан, приведены результаты использования предложенных механизмов для формирования и реализации его инвестиционной программы.

В диссертации предложена структура инвестиционной программы регионального строительного комплекса, которая наряду со стандартными разделами подобного рода программ содержит корректировочные мероприятия, осуществляемые в случае обнаружение в ходе мониторинга отклонений показателей деятельности регионального строительного комплекса от запланированного уровня. В таблице 3 приведены возможные корректировочные мероприятия и ожидаемый эффект от их реализации.

Реализация указанных мероприятий может осуществляться с использованием консолидированных резервных ресурсов координирующей структуры (Фонда),



формируемых в соответствии с инвестиционной программой регионального строительного комплекса.

Таблица 3

Корректирующие мероприятия региональной инвестиционной программы строительного комплекса

Корректирующие мероприятия программы	Условия применения	Ожидаемый эффект
1. Перераспределение инвестиционных потоков между объектами инвестирования	Изменение структуры спроса	Повышение сбалансированности регионального строительного комплекса и улучшение эффективности предприятий, входящих в его состав
2. Изменение структуры источников инвестирования	Ухудшение показателей платежеспособности и ликвидности	Повышение эффективности использования инвестиционных ресурсов
3. Изменение законодательной базы инвестиционной деятельности в регионе	Снижение эффективности инвестиционной деятельности	Улучшение регионального инвестиционного климата
4. Создание координирующих организационных структур (ассоциаций, центров, фондов, бирж, агентств и т.п.)	Дисбаланс показателей эффективности по отдельным инвестиционным проектам	Повышение эффективности управления потоковыми процессами регионального строительного комплекса (материальными, финансовыми, информационными, сервисными)
5. Получение государственного заказа на проведение строительных работ в регионе	Снижение спроса	Повышение занятости и уровня загрузки производственных мощностей предприятий регионального строительного комплекса
6. Аутсорсинг	Снижение эффективности бизнес-процессов в региональном строительном комплексе	Повышение эффективности бизнес-процессов предприятий регионального строительного комплекса и сосредоточение ресурсов на бизнес-процессах, обеспечивающих им конкурентные преимущества в регионе и за его пределами
7. Географическая диверсификация рынков сбыта	Дисбаланс объемов производства и сбыта предприятий строительного комплекса	Стабилизация объемов производства и сбыта предприятий регионального строительного комплекса

В работе предложена методика формирования координирующей структуры регионального строительного комплекса (Фонда), которая включает в себя следующие этапы:

- 1) установление контрактных отношений между Фондом и предприятиями строительного комплекса в форме разовых сделок, в т.ч. и долгосрочных;
- 2) осуществление Фондом прямых инвестиций, образование консорциумов (временных объединений партнеров-участников, связанных между собой конфиденциальными соглашениями для достижения определенных целей);
- 3) реализация совместных проектов на постоянной основе.

Основными функциями Фонда являются:

- предоставление субсидий и займов на строительство (приобретение) жилья гражданам в рамках местного законодательства;
- предоставление займов молодым семьям в рамках местного законодательства;
- строительство (приобретение) жилья для предоставления льготным категориям граждан по договорам социального найма и переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда
- инженерная подготовка площадок под строительство индивидуального жилья;
- аккумулирование денежных и иных средств для удовлетворения потребностей региона в жилье путем участия через уполномоченные банки в финансировании строительства и приобретении жилья, в т.ч. помощь в ипотечном строительстве;
- содействие формированию рынка жилья и его инфраструктуры, создание условий для формирования механизмов продажи жилья в кредит;
- финансирование инновационных технологий строительства и производства строительных материалов;
- инвестирование средств в развитие предприятий строительных материалов;
- оказание консультативной помощи всем участникам формирования регионального рынка жилья по выбору способов и источников финансирования инвестиционных проектов;
- участие в организации подготовки кадров для республиканского строительного комплекса.

Деятельность Фонда контролируется региональными властями, которые, в свою очередь, оказывают разнообразную поддержку региональному строительному рынку через льготное налогообложение и иные законодательные акты. Строительные организации, реализующие различные схемы сотрудничества с финансовыми посредниками, получают преимущества по сравнению с конкурентами, что может выражаться в получении гарантированных заказов на строительство; получении инвестиционных ресурсов; выгодные цены и гарантии оплаты, что в определенной степени снижает неопределенность финансовых и рыночных условий деятельности. Фонд может способствовать развитию межотраслевой интеграции, создавая устойчивые хозяйственные связи между поставщиками и потребителями. Такая схема гарантирует поставки сырья, повышение уровня загрузки производственных мощностей, сбыт продукции.

Реализация предложенных механизмов формирования и реализации инвестиционной программы строительного комплекса в Республике Башкортостан была

связана с формированием предложений по совершенствованию работы ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» в условиях глобального финансового кризиса. В таблице 4 приведены прогнозные показатели Фонда в результате реализации корректировочных антикризисных мероприятий инвестиционной программы.

Таблица 4

Прогнозные финансовые показатели ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Показатели	2007	2009 (прогноз)
Коэффициент текущей ликвидности	3,8	3,0
Коэффициент общей платежеспособности	2,3	1,49
Рентабельность продаж	0,58	0,5

Полученные результаты свидетельствуют о том, что построение региональных систем финансовой поддержки предприятий строительного комплекса на основе организации координирующей структуры (Фонда) позволяет, во-первых, облегчить процедуру анализа и планирования их деятельности, и, во-вторых, повысить эффективность реализации инвестиционной программы.

**В заключении** приведены основные результаты работы и предложения.

**В приложениях** представлены финансово-экономические показатели деятельности строительного комплекса Республики Башкортостан и ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», Положение об организационной структуре управления ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», инвестиционная программа и антикризисные корректировочные мероприятия деятельности ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», справка об использовании результатов диссертационной работы.

## ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Проведен организационно-экономический анализ состояния и тенденций развития предприятий строительного комплекса РФ и республики Башкортостан, а также оценка основных методических подходов к организации процесса формирования инвестиционных программ регионов и инвестиционных процессов в строительном комплексе РФ, которые показали целесообразность разработки новых механизмов формирования и реализации инвестиционных программ регионального строительного комплекса.

2. Дополнена трактовка понятия регионального строительного комплекса, учитывающая необходимость обеспечения устойчивого социально-экономического развития региона в условиях нестабильной внешней среды, а также выявлены и

классифицированы основные и дополнительные факторы инвестиционной среды, определяющие эффективность реализации инвестиционных проектов в строительстве. Это позволяет определить приоритетные направления инвестиционной деятельности на региональном уровне.

3. Разработан финансово-экономический механизм управления формированием региональной инвестиционной программы строительного комплекса, который учитывает взаимосвязи субъектов управления (элементов регионального строительного комплекса) при распределении инвестиционных ресурсов. Указанный механизм позволяет координировать инвестиционные решения и реализовать системный подход к осуществлению инвестиционного процесса в регионе.

4. Предложен организационный механизм реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса, который основан на использовании различных схем сочетания централизованного и децентрализованного финансирования инвестиционных проектов, с учетом внешнего и внутреннего потенциала предприятий регионального строительного комплекса и региона в целом за счет организации координирующих структур. Это позволяет выработать обоснованные рекомендации по созданию благоприятных условий для устойчивого функционирования регионального строительного комплекса.

5. Сформирована дополненная система показателей оценки эффективности реализации инвестиционной программы регионального строительного комплекса, которая включает группы показателей, характеризующих влияние инвестиционной деятельности на функционирование отдельных предприятий, их потребителей и партнеров. Данная система показателей может использоваться координирующими структурами регионального строительного комплекса и региональными органами власти для рационализации структуры инвестиций в регионе.

6. Обоснована предложенная структура инвестиционной программы регионального строительного комплекса, включающая разделы, содержащие мероприятия ее корректировки в условиях значительного изменения инвестиционной среды. Модификация известной структуры инвестиционной программы позволяет обеспечить ее гибкость на основе согласованности федеральных и региональных инвестиционных программ в области строительства с отдельными инвестиционными проектами, реализуемыми строительными организациями и их партнерами.

7. Разработанные механизмы практически использованы в ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», что позволило повысить эффективность управления региональным строительным комплексом на основе создания координирующей структуры и реализации инвестиционной региональной инвестиционной программы.

**Основные работы, опубликованные по теме диссертации**

1. Мансуров К.А. Основные направления реализации региональных финансово-инвестиционных стратегий в жилищном строительстве // Интеграл – 2008 - №5- С. 78-79.

2. Мансуров К.А. Стратегический анализ финансовой среды организаций жилищного строительства // Вестник Оренбургского государственного университета -2008 - №10- С. 82-85.

3. Мансуров К.А. Жилищная стратегия Башкортостана. Эффективность доказана// Национальные проекты - № 11(30) 2008 - С. 40-43

4. Мансуров К.А. Направления концентрической диверсификации инвестиционной деятельности крупных нефтяных компаний // Нефтегазовое дело – 2008- том 6№2- С.177-180.

5. Мансуров К.А. Механизмы процессно-ориентированного управления предприятиями промышленности строительных материалов - Уфа: Изд-во «Нефтегазовое дело» – 2006 – 42 с. (препринт).

6. Мансуров К.А. Организационный механизм реализации инвестиционной программы развития регионального строительного комплекса // Инновационные технологии в строительстве и подготовке отраслевых инженерных кадров. Сб. тр. рег. науч. конф – Смоленск: РГОТУПС, 2008. - С. 39-43.

7. Мансуров К.А. Система показателей оценки эффективности инвестиционной политики развития регионального строительного комплекса // Инновационные технологии в строительстве и подготовке отраслевых инженерных кадров. Сб. тр. рег. науч. конф – Смоленск: РГОТУПС, 2008. - С. 44-48.

8. Мансуров К.А. // Анализ конкурентных условий функционирования предприятий промышленности строительных материалов Республики Башкортостан // Сб. тр. регион. научн. конф. «Мировая экономика в 21 веке. Проблемы и перспективы» - Уфа: УГНТУ, 2006.- С. 111-112.

9. Мансуров К.А. О работе ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» по развитию малоэтажного домостроения // Сб. материалов межрегиональной конференции «Развитие малоэтажного жилищного строительства в РФ. Проблемы и перспективы» – Уфа, 2007. С. 26-29.

Подписано в печать 19.05.2009 г. Формат 60x90/16  
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл. п.л. 1,5.  
Заказ № 15. Тираж 100 экз.

\* \* \*

ООО «Издательство «НЕФТЬ и ГАЗ»  
119991, Москва, Ленинский просп., 65  
Тел./факс: (495) 930-97-11