Методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе

Аннотация

Рассматриваются вопросы оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе. Представлены соответствующие принципы, концептуальные идеи и ведущие положения. Предложена авторская методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью применительно к крупному городу.

Ключевые слова: управление жилой недвижимостью, эффективность управления, менеджмент, инфраструктура, город, нормативное регулирование, информация, количественный и качественный анализ, рынок недвижимости

В управлении жилой недвижимостью в крупных городах сконцентрирован не только положительный, но и негативный потенциал, а также имеется немало острейших проблем, требующих безотлагательного решения. В связи с этим возрастает необходимость изучения современных проблем и разработки механизмов повышения эффективности управления развитием социальной инфраструктуры крупных городов России, в частности жилищной сферы, как ее элемента.

С учетом анализа экономико-правовых особенностей жилой недвижимости как объекта управления, сложившихся в условиях крупных городов систем управления жилой недвижимостью, а также тенденций управленческой практики в направлении повышения эффективности управления жилой недвижимостью автором разработано концептуальное видение и предложена методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе.

Концептуальное видение представляет собой некий общий подход к решению проблемы и может быть

Преображенская Елизавета Георгиевна
аспирантка кафедры экономики и менеджмента недвижимости, Санкт-Петербургский государственный экономический университет
e.preobrazhenskaya@mail.ru

представлено посредством основополагающих принципов, концептуальных идей, ведущих положений.

Принципы оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе

Анализ федерального и регионального законодательства в области правового регулирования управления жилой недвижимостью, имеющихся работ по названной проблематике в числе принципов оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе позволяет выделить следующие:

1) *принцип единства и взаимодополнения экономической и социальной эффективности* (ориентирует на обеспечение баланса интересов бизнеса и общества, учет социального аспекта в экономических реформах, выражается в концепции социально ответственной компании);

2) *принцип оптимальности* (означает необходимость соотнесения и учета на всех этапах управления приложенных ресурсов и полученных экономических результатов; проявляется в двух ведущих тенденциях – процессной и результатной оптимизации);

3) *принцип инновационности* (создает предпосылки для достижения эффективности управления жилой недвижимостью на основе отбора и внедрения различных технологических, продуктовых инноваций);

4) *принцип верифицируемости* (ориентирует на применение таких инструментов оценки эффективности управления, которые обеспечивают точную, объективную оценку всех процессов, подпроцессов на всех этапах, циклах управления);

5) *принцип системности* (предполагает обеспечение системности в рассмотрении процесса управления, организационных структур управления жилой недвижимостью);

6) *принцип прогнозного характера оценки эффективности управления* жилой недвижимостью (ориентирует на получение опережающей информации, «информации от будущего», необходимой для принятия решений в стратегическом контуре управления);

7) *принцип соответствия* оценки эффективности потребностям управления жилой недвижимостью на определенном уровне;

концептуальное видение представляет собой некий общий подход к решению проблемы и может быть представлено посредством основополагающих принципов, концептуальных идей, ведущих положений

8) *принцип ориентации на процессный подход в управлении* (делает акцент в оценке эффективности управления на процессуальные характеристики);
9) *принцип комплексности* (создает основу для применения в рамках оценки эффективности управления жилой недвижимости комплекса методик, инструментальных средств, выхода на агрегированные показатели эффективности и пр.).

необходимо использовать при оценке эффективности управления жилой недвижимостью весь спектр документально официальных и рекомендательных, неофициальных норм и стандартов

Концептуальные идеи и основные положения эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе

В качестве концептуальных идей и ведущих положений эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе можно отметить такие, как:
1) идея квалитативизации всех сфер экономической и социальной жизни (накладывает особые требования и ограничения на управление недвижимостью; выдвигает требование качества в число ведущих при рассмотрении и оценке эффективности, реализации новшеств в управлении);
2) идея мониторинговой оценки эффективности управления жилой недвижимостью (ориентирует на преодоление дискретности в оценке; реализация данной идеи обеспечивает получение своевременной, актуальной информации, необходимой для органов и лиц, уполномоченных принимать решения по повышению эффективности управления жилой недвижимостью);
3) идея учета и сопоставления мнений и оценок в области эффективности всех сторон, связанных с управлением жилой недвижимостью, ее использованием (органы государственной и муниципальной власти, административные и коммерческие структуры, граждане, общественность, институты гражданского общества, средства массовой информации и т.д.);
4) идея использования при разработке методического инструментария оценки эффективности управления жилой недвижимостью арсенала, потенциала комплекса научных дисциплин в виде квалиметрии, математической статистики, теории управления, менеджмента, теории организации и т.д.;
5) идея двухконтурного рассмотрения управления жилой недвижимостью при осуществлении оценки его эффективности (контур управления текущим функционированием объектов жилой недвижи-

при создании методики использовалась идея применения весовых коэффициентов, свертывания отдельных показателей в единый интегральный показатель, идея применения различных шкал

мости и обеспечивающей инфраструктуры; контур управления инновационным развитием);
6) положение о необходимости использования при оценке эффективности управления жилой недвижимостью всего спектра документально зафиксированных (официальных, обязательных) и рекомендательных, неофициальных норм и стандартов;
7) положение о многоуровневом построении и преемственности методик оценки эффективности управления жилой недвижимостью (означает, что на каждом из организационных уровней, таких как муниципалитеты первого и второго уровней, локальный уровень или уровень управляющих компаний, должна формироваться своя система оценки эффективности управления жилой недвижимостью; при этом должно предусматриваться использование единых, «сквозных» показателей, источников получения информации, методик и алгоритмов работы с аналитической информацией);
8) положение о единстве и различении понятий «эффективность» и «качество» (ориентирует на то, что качество выступает предельно широкой категорией; эффективность – частный случай качества, связанный с получением определенного результата, соотнесенного с приложенными ресурсами);
9) положение о необходимости нормативного регулирования процесса оценки эффективности управления жилой недвижимостью (такое нормативное регулирование может осуществляться органами государственного и муниципального управления в виде разработки и издания методических рекомендаций, регламентов, инструкций, примерных методик и др.);
10) положение о конвенциональности при осуществлении разработки и применении методик оценки эффективности управления жилой недвижимостью (конвенциональность при отборе оценочных критериев и показателей, композиционном построении оценочно-критериальных комплексов, в ходе шкалирования, установлении должных норм, интерпретации результатов оценки и т.д.);
11) положение о максимальной опоре в оценочной деятельности на имеющиеся источники получения информации об эффективности управления жилой недвижимостью, имеющуюся статистику (учет данного положения обеспечивает экономичность про-

управления
ном городе

цесса оценки, предоставляет дополнительные возможности для ее осуществления на относительно длительных циклах управления);
12) положение о кластеризации оценки эффективности управления жилой недвижимостью (ориентирует на дифференцированный подход к оценке эффективности управления различными объектами жилой недвижимости, объединенными в различные кластеры – кластер вновь построенного жилья, кластер маневренного жилья, кластер жилья социального найма, кластер приватизированного жилья и т.д.).

Методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе

С учетом вышеприведенных принципов, концептуальных идей и положений автором разработана методика оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе, ориентированная на применение в целом ряде видов управленческой и экономической деятельности:
– нормативного правового регулирования управления жилой недвижимостью на региональном и муниципальном уровнях;
– конкурсного отбора управляющих компаний и оценки их эффективности;
– отбора и реализации инвестиционных проектов;
– управления качеством жизни населения;
– публичной отчетности органов государственной и муниципальной власти, субъектов бизнеса;
– разработки и реализации тарифной политики, тарифного регулирования и др.
Основанием для построения методики послужили достижения и аппарат квалиметрии, в частности, таких ее специальных разделов, как экспертная, вероятностно-статистическая и индексная квалиметрия. При создании методики использовалась идея применения весовых коэффициентов, свертывания отдельных показателей в единый интегральный показатель, идея применения различных шкал. Важно было также обеспечить приемлемое сочетание в методике показателей, имеющих объективную и субъективную природу, с тем, чтобы гарантировать пользователям полученной на ее основе информации необходимую достоверность данных.

представленная методика может быть рекомендована для применения на уровне административных структур управления крупным городом

В методике используется комплекс индикаторов, отнесенных к трем укрупненным блокам (нормативно-правовое и программно-документационное обеспечение управления жилой недвижимостью; совершенство подхода к организации процесса управления жилой недвижимостью; степень достижения целевых индикаторов и конечных целей управления жилой недвижимостью). В числе таких индикаторов следующие (всего 19 индикаторов):

– степень соответствия нормативной правовой базы потребностям управления жилой недвижимостью

– доля управляющих компаний, разработавших и реализующих программы, направленные на повышение энергоэффективности жилищного фонда;

– доля управляющих компаний, использующих в управлении жилой недвижимостью инновационные технологии и модели;

– доля управляющих компаний, разработавших, внедривших и сертифицировавших системы менеджмента качества в соответствии с ГОСТ Р ИСО 9001–2008;

– степень выполнения целевых индикаторов в области управления жилой недвижимостью, содержащихся в федеральных и региональных целевых программах;

– доля собственников жилой недвижимости, полностью удовлетворенных качеством услуг, предоставляемых управляющими компаниями.

Методикой предполагается получение агрегированных оценок (свертывание отдельных индикаторов) по каждому из трех составных блоков, а также суммарно по всем трем блокам.

Свертывание индикативных значений внутри блока осуществляется по формуле (пример для блока I):

$$\text{ОЭ I} = \frac{\text{И1.1}+\text{И1.2}+\text{И1.3}+\text{И1.4}+\text{И1.5}}{5}, \qquad (1)$$

где ОЭ I – обобщенное (средневзвешенное) значение индикатора по блоку «Нормативно-правовое и программно-документационное обеспечение управления жилой недвижимостью»; И1.1; И1.2 … И1.5 – значения индексов по индикаторам, входящим в блок «Нормативно-правовое и программно-документационное обеспечение управления жилой недвижимостью».

Свертывание индикативных значений по всей методике (по блокам I–III) осуществляется по формуле:

новизна авторского подхода состоит в единой концептуальной основе для развертывания на всех организационных уровнях управления оценочных процедур при оценке управленческой эффективности

$$\text{ОЭ I-III} = \frac{(\text{ОЭ I} \times 0{,}50) + (\text{ОЭ II} \times 0{,}45) + (\text{ОЭ III} \times 0{,}57)}{3}, \quad (2)$$

где ОЭ I–III – обобщенный индекс эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе; ОЭ I, ОЭ II, ОЭ III – обобщенные (средневзвешенные) значения индикаторов по блокам I, II и III; 0,50; 0,45; 0,57 – значения весовых коэффициентов соответственно для блоков I; II и III (значения весовых коэффициентов установлены методом экспертных оценок с использованием процедуры их ранжирования с последующим определением весового индекса по формуле).

Необходимость применения в формуле расчета *обобщенного индекса эффективности* управления жилой недвижимостью весовых коэффициентов продиктована необходимостью выделения приоритетов в управлении. Например, весовой показатель 0,57 по третьему блоку методики («Степень достижения целевых индикаторов и конечных целей управления жилой недвижимостью») показывает, что в управлении данное направление должно выделяться как приоритетное.

Представленная методика может быть рекомендована для применения на уровне административных структур управления крупным городом. Вместе с тем при необходимости, она может быть трансформирована и адаптирована к задачам управления на муниципальном и локальном уровнях. Единый концептуальный подход к построению данной методики на всех взаимосвязанных уровнях управления позволяет обеспечить необходимое качество информации для принятия управленческих решений, создание интегрированных банков и баз данных; проводить сравнения по уровням управления; организовать проведение циклического мониторинга эффективности управления жилой недвижимостью.

Работа с информацией, полученной на основе применения данной методики, может позволить выйти на установление различных связей и закономерностей, связанных с эффективностью управления жилой недвижимостью, применяемых в ходе такого управления различных моделей, подходов, нововведений. Визуализация же информации в виде построения лепестковых, столбчатых диаграмм помога-

Литература

1. Алиева Ж.М. Методические основы повышения эффективности управления жилищным фондом на современном этапе хозяйствования: Диссертация кандидата экон. наук (специальность 08.00.05). – Махачкала, 2011.

2. Борисова Е.И. Анализ эффективности некоммерческих организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства: Диссертация кандидата экон. наук (специальность 08.00.05). – М.: 2011.

Литература
3. Трушковская Е.Д. Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: Диссертация кандидата экон. наук (специальность 08.00.05). – СПб, 2011.
4. Уваров А.А. Обоснование механизмов управления развитием жилищной сферы крупного города: Диссертация кандидата экон. наук (специальность 08.00.05). – СПб, 2011.

ет определить «западающие», проблемные области, поля с тем, чтобы активно влиять и корректировать их в ходе управления.

Использование формализованной методики, по результатам применения которой субъекты управления получают обезличенные количественные значения индексов, вовсе не означает применение количественных методов анализа. Предполагается, что полученные индексы, как по отдельным блокам методики в отдельности, так и по всей методике в целом, в последующем должны тщательно и всесторонне анализироваться с позиций качественных признаков и проявлений с тем, чтобы выйти в процессе такого анализа на установление глубинных связей, тенденций, противоречий.

Вывод

Новизна авторского подхода к построению и применению методики оценки эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе состоит в использовании единой концептуальной основы для развертывания на всех организационных уровнях управления оценочных процедур в отношении эффективности управления жилой недвижимостью. Новизна также состоит в применении преимущественно объективных показателей для оценки эффективности управления жилой недвижимостью в условиях крупного города, в сочетании в процессе ее оценки методов количественного и качественного анализа.

pn

Elizaveta G. Preobrazhenskaya
Postgraduate Student of Economics and Real Estate Management Department, Saint Petersburg State University of Economics and Finance

Methodology of Residential Properties Management Efficiency Evaluation in Large City

Abstract

This article considers the effectiveness of management of housing evaluation in the large city. It also presents the relevant principles, conceptual ideas and leading positions. The author's technique of the effectiveness of management of housing evaluation in relation to the large city is offered.

Key words: residential property management, management effectiveness, management, infrastructure, city, regulation, information, quantitative and qualitative analysis, the real estate market