

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт управления бизнес-процессами и экономики
кафедра экономики и управления в строительном комплексе

**НАУЧНО-КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(ДИССЕРТАЦИЯ)**

Качество городской среды как фактор роста капитализации недвижимости

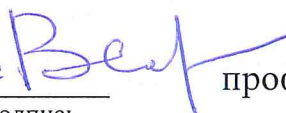
38.06.01 «Экономика»

08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексами (промышленность))»

Научный руководитель

26.06.2017

дата, подпись



проф., д-р экон. наук В.И. Сарченко

Аспирант

26.06.2017

дата, подпись



С.А. Хиревич

Рецензент

27.06.17

дата, подпись

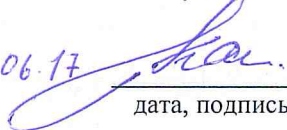


зав.каф., д-р экон. наук В.И. Лячин

Рецензент

26.06.17

дата, подпись



зав.каф., д-р экон. наук Е.В. Кашина

Красноярск 2017

Актуальность темы исследования. В решении задач улучшения условий жизнедеятельности граждан России особое значение отводится развитию городов, в которых в ближайшее время будет проживать более 75 % населения страны. Развитие городов в первую очередь происходит благодаря функционированию инвестиционно-строительного комплекса не только в масштабе муниципального образования, но и страны в целом. Инвестиционно-строительный комплекс осуществляет свои функции посредством инвестиционно-строительной деятельности, в рамках которой благодаря комплексу мероприятий происходит аккумуляция, и последующее инвестирование финансовых ресурсов в целях получения прибыли и достижения положительного эффекта. Благодаря привлекаемым инвестициям создается конечная продукция инвестиционно-строительной деятельности – недвижимость, совокупность которой в границах определенного города представляет собой среду проживания населения. Многими учеными отмечается, что качественная среда проживания, во-первых, способствует привлечению новых инвестиций, а во-вторых, повышению качества человеческого капитала, что в совокупности способствует более эффективному функционированию инвестиционно-строительного комплекса. В связи с этим в настоящее время городскому развитию и совершенствованию качества городской среды в целях стимулирования развития инвестиционно-строительного комплекса уделяется пристальное внимание на всех уровнях управления.

Учитывая направленность стратегических приоритетов развития инвестиционно-строительного комплекса, совершенно очевидно, что цена недвижимости, будучи тесно связана с качеством среды проживания, должна отражать ее уровень. При этом положительная динамика цен на недвижимость на различных этапах ее жизненного цикла в процессе осуществления инвестиционно-строительной деятельности характеризует процесс ее капитализации и выступает одним из основных факторов повышения эффективности привлекаемых инвестиций. Однако наличие возможности повышения капитализации недвижимости в случае обоснованного улучшения условий проживания, как на отдельных городских территориях, так и в городе в целом используется фрагментарно и далеко не всегда обосновано.

Исследование научного задела показало, что фокус большинства работ сосредоточен на изучении проблемы влияния городской среды на макро- и мезоуровнях, как в части детерминации стратегических приоритетов национальной экономики, так и при определении направлений развития инвестиционно-строительного комплекса и территорий. В этой связи комплексная оценка факторов влияния на ценовую политику в сфере недвижимости базируется на обобщенных характеристиках факторов без детальной оценки степени влияния различных компонент качества среды на процесс капитализации недвижимости на различных этапах ее жизненного цикла в процессе осуществления инвестиционно-строительной деятельности. Преодоление ограничений имеющихся результатов научного поиска в части реализации комплексного потенциала качества городской среды и его учета в

процессе капитализации недвижимости предопределили гипотезу исследования.

Гипотеза исследования заключается в предположении, что на современном уровне развития потенциал капитализации недвижимости в целях развития инвестиционно-строительного комплекса не может быть реализован в полной мере вне учета требования безальтернативного обеспечения нормативного уровня качества городской среды, а также научного обоснования возможности положительной коррекции ценовой динамики городской недвижимости в зависимости от значений компонент уровня качества среды.

Для подтверждения или опровержения научной гипотезы была поставлена следующая цель и решены соответствующие задачи исследования.

Цель исследования заключается в повышении капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла в процессе осуществления инвестиционно-строительной деятельности на основе факторной реструктуризации, обеспечения нормативного уровня и экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды.

Для достижения поставленной цели были сформулированы и решены следующие **задачи**:

- исследование современных приоритетов развития инвестиционно-строительного комплекса в области организации среды жизнедеятельности и выявление проблем развития недвижимости в условиях застройки городских территорий;

- формирование и структуризация факторного пространства процесса капитализации недвижимости в целях повышения эффективности функционирования инвестиционно-строительного комплекса;

- экономическое обоснование необходимости повышения уровня качества городской среды в целях более эффективного использования ресурсов;

- разработка методического подхода к учету и оценке влияния качества городской среды на процесс капитализации недвижимости в результате инвестиционно-строительной деятельности;

- систематизация методов и разработка механизма оценки уровня качества городской среды;

- определение качественных и количественных характеристик степени зависимости роста капитализации недвижимости от повышения качества городской среды;

- разработка инструментария обоснования и формирования уровня качества городской среды формируемого в результате деятельности инвестиционно-строительного комплекса.

Объектом исследования является качество городской среды в рамках крупных городов Российской Федерации, как конечный продукт деятельности инвестиционно-строительного комплекса.

Предметом исследования являются организационно-экономические отношения, возникающие в процессе инвестиционно-строительной деятельности, позволяющие экономически обоснованно повышать уровень качества городской среды.

Научная новизна исследования заключается в создании нового методического подхода обоснования повышения эффективности функционирования инвестиционно-строительного комплекса посредством капитализации недвижимости на основе формирования и практической апробации экономически эффективных механизмов создания качественной городской среды с использованием факторного анализа и метода главных компонент, алгоритмов экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и дорожных карт их реализации.

Наиболее существенные научные результаты, полученные автором:

- выявлена экономическая сущность и структурированы проблемы развития инвестиционно-строительного комплекса при застройке городской среды на основе факторной реструктуризации и обеспечения измеримости критериев и показателей факторного ядра в целях обоснования эффективности его развития;

- разработаны методические подходы, определяющие смысловую структуру и экономическую сущность инвестиционно-строительной деятельности при капитализации недвижимости, освоении и развитии городских территорий с учетом комплексного платежеспособного спроса и интегральной оценки качества городской среды;

- предложен механизм интегральной оценки уровня качества городской среды, основанный на применении процедур свертки показателей и частных критериев оценки с использованием методов математической статистики, в частности, факторного анализа и метода главных компонент;

- разработана и апробирована на практике экономико-математическая модель зависимости стоимости недвижимости от уровня качества городской среды и характера её локализации в городском пространстве;

- предложен инструментарий экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и формирования уровня качества городской среды на территории, позволяющий обеспечить максимально эффективное функционирование инвестиционно-строительного комплекса.

Теоретическая значимость результатов работы заключается в развитии теоретических положений в области оценки и улучшения уровня качества среды проживания на городских территориях как основы развития инвестиционно-строительного комплекса, а также формирования методических подходов к разработке и реализации стратегий эффективного развития городов России.

Практическая значимость работы. Разработанные в исследовании основные положения могут быть использованы бизнес-сообществом или муниципальными органами власти при развитии городской среды в целях обеспечения эффективного использования финансовых ресурсов.

По теме исследования автором **опубликовано** 15 научных работ общим объемом 9,47 п. л. (лично автором 5,46 п. л.), 6 из которых в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК.

На защиту выносятся следующие положения, полученные автором:

1) Понятие качества городской среды в контексте решения комплексных проблем и устранения диспропорций её развития при реализации инвестиционно-строительной деятельности на основе факторной реструктуризации, идентификации факторного ядра и его приведения к измеримому виду в целях обоснования уровня капитализации недвижимости и более эффективного использования финансовых ресурсов.

2) Механизм интегральной оценки уровня качества городской среды с применением процедур свертки показателей, методов факторного анализа и главных компонент, позволяющих в зависимости от значений компонент уровня качества среды корректировать ценовую динамику недвижимости.

3) «Дорожная карта» формирования качественной городской среды, структурированная с учетом блочной иерархии индикаторов оценки как организационно-экономический инструмент реализации потенциала капитализации недвижимости в процессе осуществления инвестиционно-строительной деятельности.

4) Алгоритм экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города, в комплексе капитализирующих городскую недвижимость и развивающих инвестиционно-строительный комплекс в экономически эффективном режиме развития городской среды.