

На правах рукописи



Судакова Анна Александровна

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ АКТИВИЗАЦИИ
ВОСПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРОЦЕССОВ СТРОИТЕЛЬСТВА
И ОБНОВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ГОСТИНИЧНО-ТУРИСТИЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Специальность: 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика
(экономика строительства и операций с недвижимостью)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва — 2024

Работа выполнена в ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Лукманова Инесса Галеевна

Официальные оппоненты: **Владимирова Ирина Львовна,**
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», базовая ка-
федра «Управление проектами и программами
Capital Group», профессор

Силка Дмитрий Николаевич,
доктор экономических наук, доцент, Российская
академия народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской Федерации,
кафедра инвестиционно-строительного бизнеса и
управления недвижимостью, профессор

Ведущая организация: **ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
технический университет»**

Защита состоится «20» мая 2024 г. в 13:00 (по местному времени) на заседании диссертационного совета 24.2.339.10, созданного на базе ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по адресу: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, Открытая сеть, аудитория №9.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» и на сайте www.mgsu.ru.

Автореферат разослан « ___ » _____ 20__ г.

Ученый секретарь
диссертационного совета


(подпись)

Мишланова Марина Юрьевна
(фамилия, имя, отчество – при наличии)

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования

Выявление и эффективное использование потенциала природного, культурного и исторического достояния России является важнейшим источником социально-экономического развития туристических регионов страны. Однако наличие большого количества уникальных объектов российская туристическая отрасль не использует в должной мере. Доля туризма в ВВП страны составляет всего 2,6 %, тогда как в развитых туристических странах она превышает 20 % годового валового продукта.

Одной из главных проблем ограниченности использования имеющегося потенциала является недостаточная обеспеченность туристических мест объектами гостинично-туристической недвижимости (ОГТН). Проблема дефицита мест коллективного размещения является серьезным тормозом экономического развития российских туристических регионов. Как показал анализ, это было весьма актуально в советское время и остается нерешенной задачей на современном этапе становления и развития отечественной туристической отрасли.

Повышение доступности туристических направлений требует открытия новых объектов туристического притяжения и посещения, улучшения транспортной доступности и создания качественных коллективных средств размещения — все это целесообразно развивать на основе кластерного подхода, обеспечивающего получение синергетического эффекта. Ядро туристического кластера составляют объекты туристического притяжения и туристическая инфраструктура, важнейшим элементом которой являются объекты гостинично-туристической недвижимости. Достижение цели обеспечения эффективного развития туристической отрасли в перспективных регионах страны на основе кластерного подхода требует, в первую очередь, территориально-пространственных и инфраструктурных решений, а также активизации воспроизводственных процессов.

В целях обеспечения сбалансированного использования туристического потенциала регионов на основе снятия инфраструктурных ограничений для развития туризма реализуется национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства», предусматривающий три федеральных проекта, базовым из которых является проект «Развитие туристической инфраструктуры», направленный на создание новых объектов гостиничного фонда, транспортной, инженерной и другой обеспечивающей инфраструктуры. Успешное выполнение федерального проекта включает привлечение инвестиций на основе обоснования эффективности наиболее перспективных инвестиционно-строительных проектов расширенного воспроизводства туристической инфраструктуры, а также территориального планирования размещения туристических кластеров и оснащения их коллективными средствами размещения и другими инфраструктурными объектами, которые в совокупности формируют качественную и комфортную среду.

Эффективному и своевременному выполнению задач, поставленных в национальных проектах, будет способствовать предлагаемый в данной диссертации организационно-экономический механизм активизации строительства и обновления

ОГТН, включающий в себя необходимый методический инструментарий, позволяющий, на основе факторного анализа количественно оценить существующий уровень развития туристического региона и определить имеющийся потенциал, который необходимо использовать при реализации инвестиционно-строительных проектов по созданию объектов фонда размещения.

Строительство и обновление ОГТН должны осуществляться с учетом приоритетов регионального развития, специфики территориального планирования и определения потребностей в инфраструктуре туристических кластеров, что обеспечит мультипликативный синергетический эффект в экономической сфере, и будет способствовать улучшению имиджа туристических регионов.

Степень разработанности проблемы

Формирование теоретико-методических основ кластерного подхода в проекции повышения конкурентоспособности строительной отрасли и регионов России реализовано в работах: В.В. Бузырева, Х.М. Гумба, И.А. Кузовлевой, И.Г. Лукмановой, Е.И. Макарова, Г.Ф. Токуновой и других ученых.

Специфике создания и функционирования туристических кластеров посвящены работы: С.Ю. Гришина, Е.Л. Ильиной, Г.А. Карповой, Л.А. Попова, А.И. Романовой, А.Д. Чудновского и других исследователей.

Проблематика планирования и реализации инвестиционно-строительных проектов всесторонне исследована в трудах: А.Н. Асаула, Ю.О. Бакрунова, С.А. Баронина, М.К. Беляева, В.В. Бредихина, И.Л. Владимировой, П.Г. Грабового, Г.М. Загидуллиной, В.М. Кругляковой, К.Ю. Кулакова, А.Н. Ларионова, О.В. Максимчук, М.Ю. Мишлановой, В.Я. Мищенко, Е.В. Нежниковой, Ю.П. Панибратова, А.М. Платонова, Н.И. Трухиной, Н.Ю. Яськовой и других ученых.

Организационно-экономические и управленческие аспекты инфраструктурного строительства освещены в исследованиях: В.В. Асаул, Н.Г. Верстиной, К.П. Грабового, А.Н. Кирилловой, М.А. Лунякова, И.П. Нужиной, Т.А. Шиндиной и других исследователей.

Несмотря на значительный вклад ученых в исследование проблематики создания и развития инфраструктуры на основе методологии кластерного подхода, аспекты строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости как драйвера эффективного развития туристических регионов исследованы недостаточно и являются актуальным направлением научной работы.

Объектом исследования является гостинично-туристическая недвижимость в процессе строительства и обновления.

Предметом исследования являются методы активизации расширенного воспроизводства объектов гостинично-туристической недвижимости и оценки ожидаемого экономического и социального эффекта.

Целью диссертационного исследования является разработка организационно-экономического механизма обеспечения активизации строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости как первоочередного направления стратегического развития региональных туристических регионов.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

1. Провести анализ фактического состояния гостинично-туристической недвижимости, выявить имеющиеся основные проблемы.

2. Обозначить факторное пространство влияния на развитие туристических регионов, разработать классификацию факторов, провести экспертную оценку влияния отдельных факторов.

3. Разработать методику количественной оценки отдельных факторов влияния, а также интегральных показателей существующего уровня и имеющегося потенциала развития.

4. Произвести количественную оценку весомости влияния групп и отдельных факторов для определения приоритетного направления развития туристических региональных кластеров.

5. На основе количественной оценки уровня и весомости влияния факторов обосновать приоритетное направление эффективного развития регионов на базе строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости.

6. Предложить классификацию объектов размещения и перечень соответствующих видов инвестиционно-строительных проектов по строительству или обновлению объектов гостинично-туристической недвижимости.

7. Разработать методику расчёта ожидаемого экономического эффекта от совершенствования инфраструктурных факторов по строительству и обновлению ОГТН.

8. Сформировать методический подход к определению социального эффекта от реализации потенциала развития гостинично-туристической недвижимости в регионах.

9. Разработать структурно-функциональную модель организационно-экономического механизма обеспечения активизации и эффективности строительства и обновления ОГТН.

10. Предложить пошаговый алгоритм реализации инфраструктурного потенциала строительства и модернизации объектов размещения в туристических регионах.

11. Апробировать разработанный методический инструментарий на примере действующих кластеров в аспекте строительства и обновления ОГТН.

12. Предложить меры по реализации инвестиционно-строительных проектов строительства объектов размещения в перспективных туристических регионах Российской Федерации.

Методология и методы исследования обусловлены актуальными научными работами зарубежных и отечественных ученых по проблемам реализации инвестиционно-строительных проектов инфраструктурного развития туристических регионов; использованием теоретико-методических основ системного, процессного и функционального подходов, положений проектного управления, методов логически-априорного и факторного анализа, группировки и обобщения, сравнения, экспертной оценки, статистического анализа, экономико-математического моделирования, инвестиционного анализа.

Научная новизна диссертации заключается в разработке методического инструментария для создания и внедрения системно-функциональной модели

организационно-экономического механизма обеспечения и активизации устойчивого воспроизводства региональной гостинично-туристической недвижимости, базирующегося на эффективной реализации выявленного и количественно оценённого потенциала стратегического развития туристических кластеров и регионов, что обоснованно приведёт к росту экономической эффективности туристической отрасли и повышению социального эффекта на региональном и федеральном уровнях.

Основные научные результаты, полученные автором и определяющие новизну проведённого исследования, состоят в следующем:

1. Проведён причинно-следственный анализ фактического состояния региональных туристических кластеров в аспекте выполнения национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства».

2. Выявлены и систематизированы основные проблемы торможения дальнейшего развития туристических регионов с целевой фокусировкой на имеющийся дефицит фонда размещения.

3. Структурировано факторное пространство влияния на уровень и потенциал развития кластеров, сформирована групповая классификация факторов.

4. Разработана методика количественной оценки уровня отдельных факторов и групп, а также весомости их влияния с целью обоснования наиболее приоритетного направления развития туристической инфраструктуры.

5. Предложена производно-аддитивная модель расчёта интегрального показателя существующего уровня развития кластера, а также величины имеющегося потенциала.

6. Установлено, что приоритетным стратегическим направлением, определяющим устойчивость и эффективность развития региональных туристических кластеров, является активное расширенное производство объектов гостинично-туристической недвижимости.

7. Предложена классификация ОГТН как в составе туристических кластеров, так и самостоятельно функционирующих в пределах региона, проведена классификация видов и типов инвестиционно-строительных проектов.

8. Разработана методика расчёта ожидаемого экономического эффекта от строительства и обновления ОГТН.

9. Предложен методический подход к определению социального эффекта от увеличения фонда размещения в туристических регионах.

10. Разработан организационно-экономический механизм обеспечения активизации строительства и обновления ОГТН как основы эффективного развития туристических кластеров и регионов.

11. Проведено апробирование разработанного методического инструментария в действующих туристических кластерах в соответствии с предложенным пошаговым алгоритмом.

12. Сформулированы и обоснованы мероприятия по строительству ОГТН в перспективных туристических регионах.

Обоснованность и достоверность проведённого исследования обеспечивается репрезентативностью исходных данных; использованием комплекса

современных научных подходов и методов исследований, позволяющих получить достоверные результаты; оценкой и сопоставимостью теоретических выводов и практических рекомендаций, разработанных в процессе исследований и подтвержденных при практической апробации полученных результатов.

Теоретическая значимость исследования заключается в обосновании методических положений, подтверждающих тезис о важнейшей роли строительства и модернизации объектов размещения и инфраструктуры как основы развития региональных туристических кластеров; изучении причинно-следственных связей между множеством факторов внешней и внутренней среды и существующим уровнем, а также потенциалом развития туристических регионов; моделировании организационно-экономического механизма обеспечения эффективного развития региональных туристических кластеров на основе активизации строительства и обновления ОГТН, методической алгоритмизации процессов применения разработанного механизма.

Практическая значимость результатов исследования заключается в том, что предложенные методические разработки могут быть использованы инвесторами, заказчиками, региональными органами исполнительной власти при обосновании инвестиционных проектов строительства и обновления объектов размещения в составе инфраструктуры региональных туристических кластеров для повышения экономической эффективности их функционирования и получения социального эффекта в аспекте выполнения национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства».

Личный вклад автора состоит в: проведении причинно-следственного анализа фактического состояния региональных туристических кластеров, выявлении основных проблем их развития; разработке логической схемы проведения диссертационного исследования; расчетно-количественном обосновании необходимости строительства и обновления ОГТН в качестве стратегического направления развития туристических кластеров в ближайшей перспективе; разработке организационно-экономического механизма обеспечения активизации строительства и обновления объектов размещения; создании методики расчета ожидаемого экономического и социального эффектов от реализации инвестиционно-строительных проектов воспроизводства коллективных средств размещения в туристических регионах России.

Апробация результатов исследования. Полученные в результате исследования выводы и положения апробированы в ряде международных и всероссийских научно-практических конференций, таких как XXIV Международная научная конференция по развитию гражданского строительства «CONSTRUCTION THE FORMATION OF LIVING ENVIRONMENT» (НИУ МГСУ, г. Москва, 2021 г.); Третья Национальная научная конференция «Актуальные проблемы строительной отрасли и образования» (НИУ МГСУ, г. Москва, 2022 г.); Международная научно-практическая конференция «Новая экономика: инвестиции, кластеры, инновации и дорожные карты» (г. Новосибирск, 2023 г.); VI Международная научно-практическая конференция «Наука, образование, общество: актуальные вопросы,

достижения и инновации» (г. Пенза, 2023 г.); XV Международная научно-практическая конференция «Актуальные научные исследования» (г. Пенза, 2023 г.).

Результаты исследования успешно внедрены в практическую деятельность инжиниринговой компании ООО «Национальные канатные дороги» — дочерней компании АО «Кавказ.РФ», и используются в учебном процессе НИУ МГСУ, что подтверждено соответствующими справками.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности

Представленные и отраженные в диссертации научные положения соответствуют формуле и области исследований паспорта научной специальности 5.2.3 — Региональная и отраслевая экономика, а именно: п. 6.1 «Теоретические и методологические основы анализа процессов развития строительного комплекса и обеспечивающих отраслей. Методологическое обеспечение инвестиционно-строительной деятельности и взаимоотношений в сфере строительства и недвижимости»; п. 6.13 «Региональное и городское развитие недвижимости. Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда».

Публикации. Основные результаты исследования отражены в 17 публикациях общим объёмом 5,7 п. л. (91 страница), лично автору принадлежит 4,18 п. л. (66,83 с.), включая 9 статей в ведущих рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК Российской Федерации.

Положения, выносимые на защиту

На защиту выносятся следующие новые и содержащие элементы новизны основные положения, полученные лично автором:

1. Результаты комплексного анализа проблемы обеспечения туристических регионов объектами недвижимости фонда размещения.

2. Методика количественной оценки факторов влияния и их весомости, определение потенциала активизации воспроизводства объектов размещения в туристических регионах и кластерах.

3. Структурно-функциональная модель организационно-экономического механизма активизации строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости, методика оценки экономического и социального эффектов.

4. Алгоритм реализации выявленного инфраструктурного потенциала развития региональных туристических кластеров, предложения по строительству и обновлению объектов гостиничного фонда в перспективных туристических регионах страны.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы, включающего 175 наименований и 3 приложений. Основное содержание диссертационного исследования изложено на 171 страницах, включает 18 таблиц, 35 рисунков.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении приведены: обоснование актуальности выбранной темы диссертации; формулировки цели и задач исследования; определения объекта и предмета исследования; изложение теоретической основы и информационной базы работы; определение научной новизны и выносимых на защиту положений; оценка теоретической и практической значимости исследования.

Глава 1 «Анализ состояния и определение проблем строительства и обновления объектов размещения в аспекте развития туристических регионов» содержит: определение первостепенных задач эффективного развития инфраструктуры туристических кластеров в соответствии с целями национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства»; результаты количественного и качественного анализов наличия и состояния объектов размещения в соответствии с требованиями действующей нормативно-правовой базы, оценку перспектив развития туристической инфраструктуры регионов на основе активизации инвестиционно-строительной деятельности. Представлена логическая схема проведения исследования.

Глава 2 «Методические основы обоснования активизации строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости» содержит: методический инструментарий количественной оценки факторов, их весомости и потенциала развития туристических кластеров в аспекте приоритетного направления совершенствования инфраструктуры; классификацию коллективных средств размещения и варианты проектов воспроизводства ОГТН; методы и методику определения экономического и социального эффектов от активизации инвестиционно-строительной деятельности в экономической сфере на трех уровнях.

В главе 3 «Планирование и реализация расширенного воспроизводства объектов гостиничной недвижимости в туристических регионах» разработан организационно-экономический механизм обеспечения активизации строительства и обновления ОГТН; осуществлено практическое применение пошагового алгоритма реализации инфраструктурного потенциала воспроизводства объектов размещения в туристических кластерах; обоснованы предложения по строительству и обновлению объектов гостиничной недвижимости в перспективных туристических регионах страны.

Заключение содержит основные значимые результаты исследования, направленные на активизацию и повышение эффективности воспроизводства ОГТН в туристических регионах.

Положения выносимые на защиту:

1. Результаты комплексного анализа проблемы обеспечения туристических регионов объектами недвижимости фонда размещения. Логическая схема диссертационного исследования

Комплексный сравнительный анализ статистических данных результатов функционирования существующих туристических кластеров и отрасли в целом

показал, что уровень развития отечественного туризма является низкоконкурентным на мировом рынке при наличии огромного потенциала роста.

Тесная взаимосвязь конкурентоспособности туристического продукта страны с уровнем развития отрасли в аспекте количества и качества объектов туристической инфраструктуры, уровнем инвестиционной привлекательности строительства объектов размещения является важнейшим стимулом для увеличения темпов их создания. К туристической инфраструктуре, согласно нормативным основам, относят: объекты туристического притяжения и объекты гостиничной недвижимости (ОГТН) (в совокупности с административно-управленческими структурами составляющие ядро туристического кластера); объекты общественного питания, придорожного сервиса, торговли и другие объекты, которые относятся к виду экономической деятельности «Туризм». Кроме вышперечисленных объектов, на территории кластера располагаются объекты обеспечивающей инфраструктуры (транспортной и инженерной).

В национальном проекте и федеральных программах развития туризма отмечается дефицит качественной туристической инфраструктуры, особенно коллективных средств размещения, то есть ОГТН, отвечающих повышенным потребительским ожиданиям пользователей. Помимо нехватки объектов для размещения туристов, высок уровень износа и низок качественный уровень номерного фонда (рисунок 1).

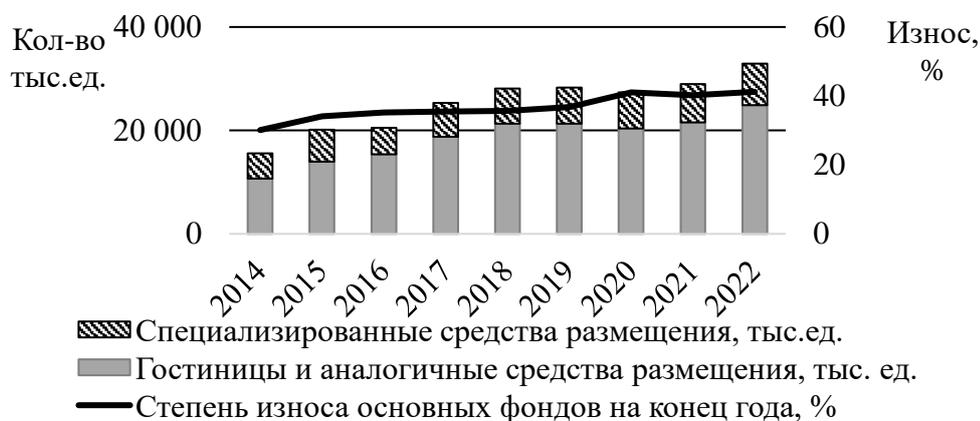


Рисунок 1 — Динамика количества коллективных средств размещения и степени их износа

На основе результатов проведенного в диссертации анализа можно сделать вывод о серьезной нехватке качественных ОГТН в масштабах страны в целом (согласно оценкам экспертов, превышающей 700 тысяч единиц), а также в территориальных границах существующих и создаваемых туристических кластеров.

Дефицит мест размещения, а также неразвитость инфраструктуры туристических кластеров в целом, приводит к снижению популярности отечественных туристических дестинаций, что, в свою очередь, снижает возможности для реализации инвестиционно-строительных проектов в данной сфере и создает замкнутый цикл проблем развития туристической отрасли в регионе, представленный на рисунке 2.

Кластерный подход к развитию туристической инфраструктуры нацелен на то, чтобы «разорвать» данный цикл, в том числе за счет активного взаимодействия государства и частного бизнеса в рамках развития территориальных туристических структур, активизации инвестиционно-строительной деятельности, развития территориального строительного комплекса на основе программных механизмов.

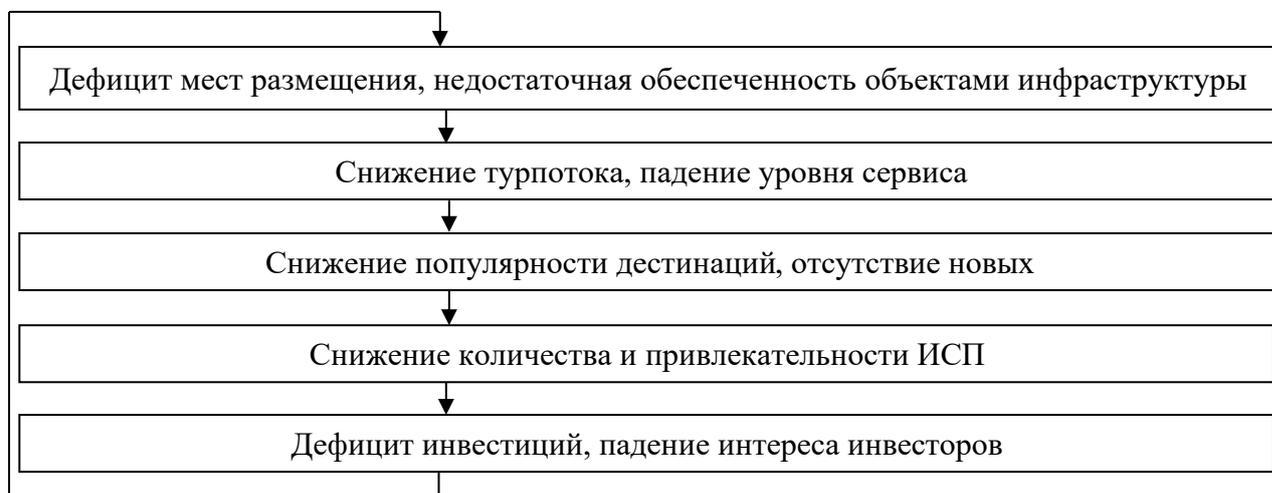


Рисунок 2 — Замкнутый цикл проблем развития туристических регионов

В соответствии с основной научной парадигмой данного исследования, чтобы управлять процессами развития инфраструктуры туристических кластеров, необходимо уметь количественно оценить существующий уровень и имеющийся потенциал развития. С этой целью автор применяет методы многофакторного анализа, сравнительной количественной оценки уровня и весомости факторов влияния, алгоритмизации и моделирования процессов, а также методы экономического обоснования принимаемых решений.

На основе проведенного аналитического обзора состояния туристической инфраструктуры и выявления основных проблем строительства и обновления ОГТН, сформулированной цели и поставленных задач разработана логическая схема диссертационного исследования, состоящая из трех уровней (рисунок 3).

2. Методика количественной оценки факторов влияния и их весомости. Определение потенциала активизации воспроизводства объектов размещения в туристических регионах и кластерах

Факторное пространство влияния на уровень развития туристического региона (кластера) довольно обширное и многогранное, состоящее из большого количества факторных условий, уровень которых необходимо количественно оценить и выявить ключевые направления для наиболее эффективной реализации имеющегося потенциала. В аспекте выполнения поставленных задач, автором предложен алгоритм разработки методического инструментария, позволяющий произвести отбор значимых факторов влияния, количественно оценить их уровень, весомость и потенциал совершенствования, определить наиболее значимое, стратегическое направление в качестве основного вектора развития туристического кластера (рисунок 4).

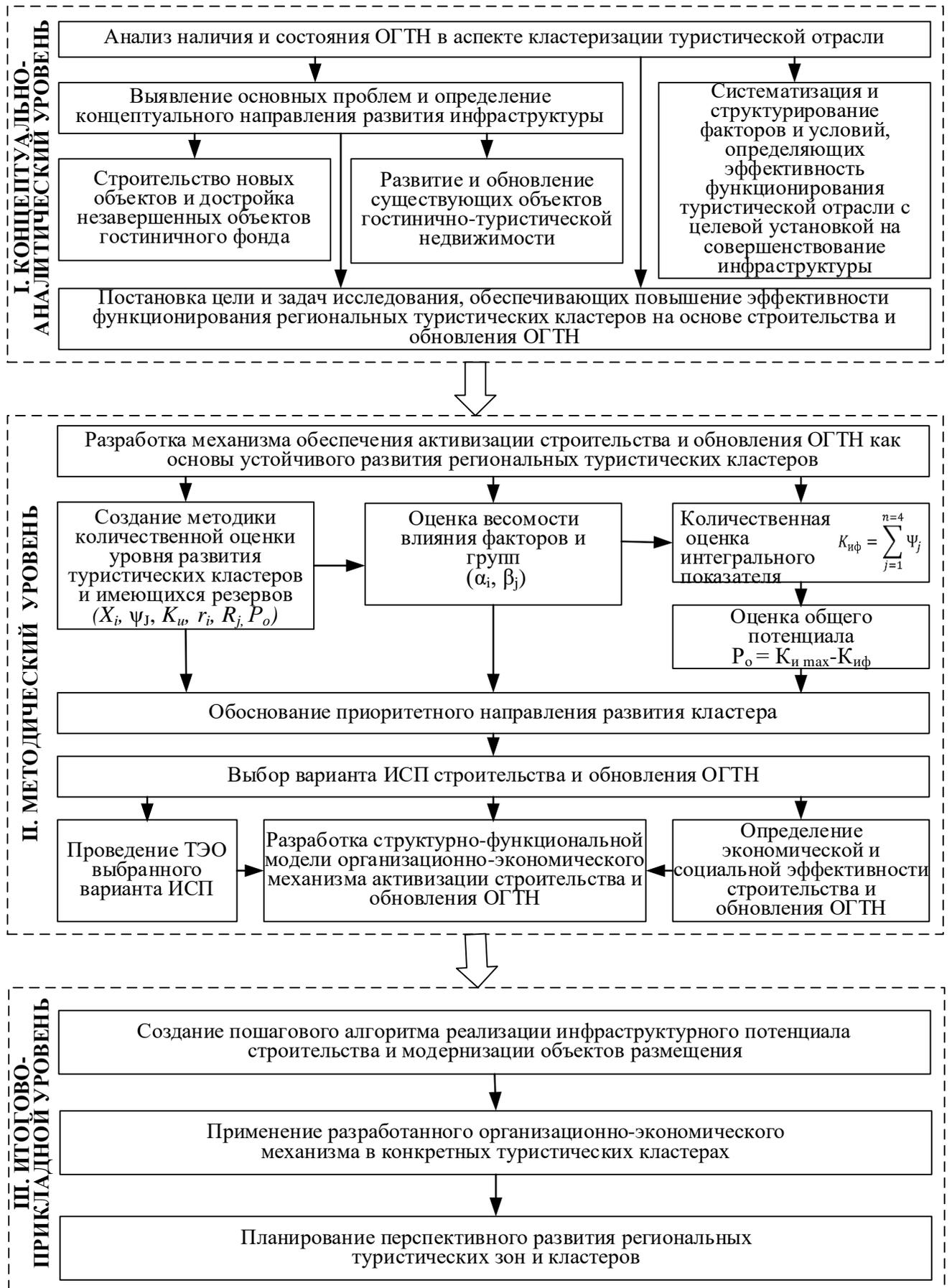


Рисунок 3 — Логическая схема диссертационного исследования

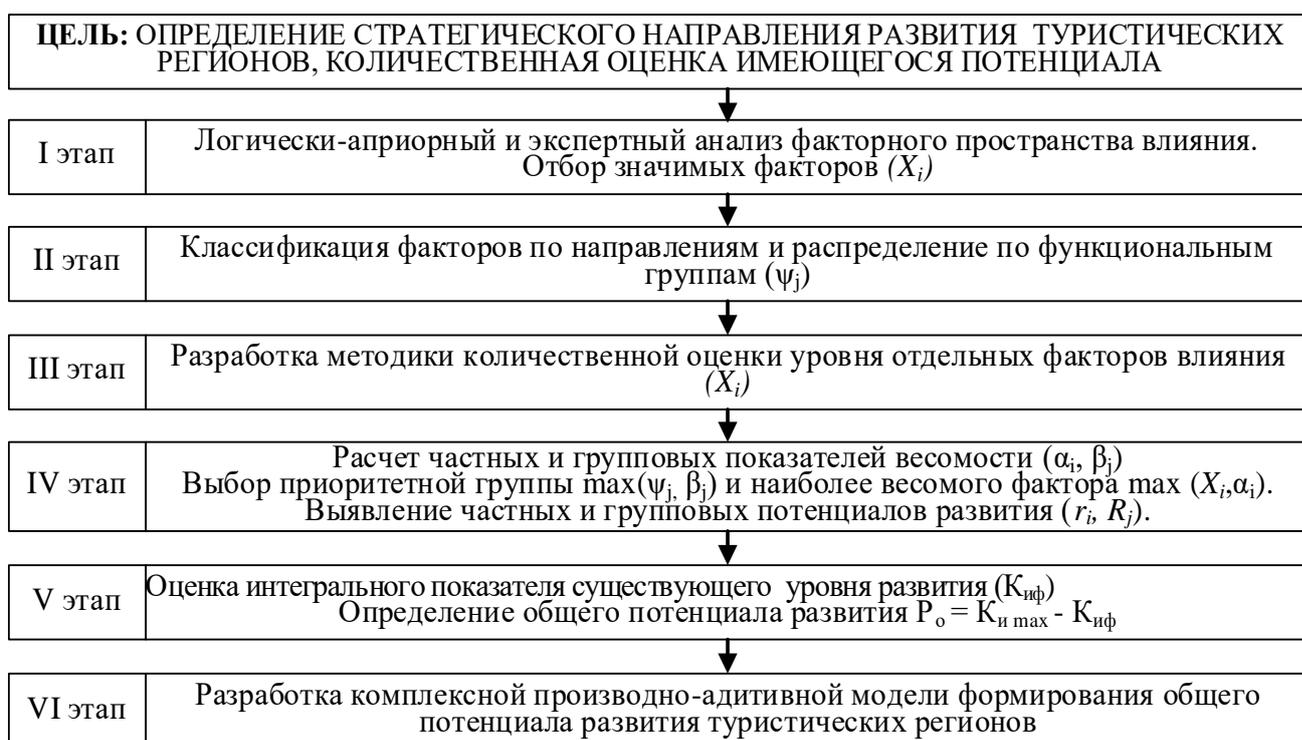


Рисунок 4 — Алгоритм разработки методического инструментария для количественной оценки факторов влияния и определения потенциала развития

В соответствии с первыми тремя этапами (I, II, III) алгоритма, по результатам логически-априорного анализа и последующей экспертной оценки были выбраны двадцать значимых факторов, сгруппированных в четыре группы по функционально-целевому назначению. Далее была предложена методика количественной оценки уровня факторов и их групп (таблица 1).

Таблица 1 — Распределение факторов влияния по группам и количественные показатели уровня их развития

№ п/п	Функциональные группы факторов (j)		Отобранные факторы влияния (X_i)	Критериальные показатели существующего уровня развития по группам (ψ_j)
1	Инфраструктурные факторы	1 группа	X_1 — уровень обеспеченности туристических фирм гостиничным фондом	ψ_1 , показатель уровня развития инфраструктуры: $\psi_1 = f(X_1; X_2; X_3; X_4; X_5)$
2			X_2 — уровень комфортности фонда размещения туристов	
3			X_3 — уровень физического износа фонда	
4			X_4 — уровень морального износа фонда	
5			X_5 — уровень развития транспортной инфраструктуры (доступность туристических объектов)	
6	Факторы клиенто-ориентированности	2 группа	X_6 — номенклатура (спектр) предлагаемых услуг	ψ_2 , показатель уровня клиенто-ориентированности: $\psi_2 = f(X_6; X_7; X_8; X_9; X_{10})$
7			X_7 — уровень качества выполненных услуг	

№ п/п	Функциональные группы факторов (j)	Отобранные факторы влияния (X_i)	Критериальные показатели существующего уровня развития по группам (Ψ_j)	
8		X_8 — количество направлений деятельности		
9		X_9 — уровень конкурентоспособности предлагаемых туристических услуг		
10		X_{10} — уровень развития рекламной деятельности		
11	Факторы социально-кадровой политики	3 группа	Ψ_3 , показатель уровня социально-кадровой политики: $\Psi_3 = f(X_{11}; X_{12}; X_{13}; X_{14}; X_{15})$	
12				X_{11} — наличие профессионально подготовленных специалистов
13				X_{12} — возможности профессионального образования или повышения квалификации в регионе
14				X_{13} — уровень средней заработной платы сотрудников
15				X_{14} — уровень безработицы в регионе
16	Финансово-экономические факторы	4 группа	Ψ_4 , финансово-экономический показатель: $\Psi_4 = f(X_{16}; X_{17}; X_{18}; X_{19}; X_{20})$	
17				X_{15} — темпы роста рабочих мест в туристических фирмах при росте клиентов
18				X_{16} — процент финансирования туристической отрасли из бюджета региона
19				X_{17} — процент финансирования туристической отрасли за счет частного бизнеса
20				X_{18} — динамика стоимости туристических услуг
		X_{19} — объем инвестиций в новое строительство		
		X_{20} — объем инвестиций в обновление существующих объектов размещения		

Весомость влияния отдельных факторов и их групп была определена на основе экспертного опроса с применением метода Дельфи (IV-й этап алгоритма). Результаты оценки весомости получены следующие: 1-я группа — 35 %, 2-я группа — 24 %, 3-я группа — 19 %, 4-я группа — 22 %. В 1-й группе наиболее весомый фактор X_1 ($\alpha_1 = 35\%$) — уровень обеспеченности гостиничным фондом.

Полученные результаты количественной оценки факторов и их весомости, моделирования зависимостей и все проведенные расчёты подтверждают доказанность выводов о наибольшей значимости инфраструктурных факторов в процессе развития региональных туристических кластеров, а также выделении первоочередного стратегического направления: строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости.

Использование в данной методике сравнительно-расчётного метода позволяет также количественно оценить имеющиеся резервы совершенствования отдельных факторов, их групп, а также общего интегрального показателя развития туристического кластера и определить величину суммарного потенциала, что реализовано в производно-аддитивной модели формирования общего потенциала развития кластера (рисунок 5).

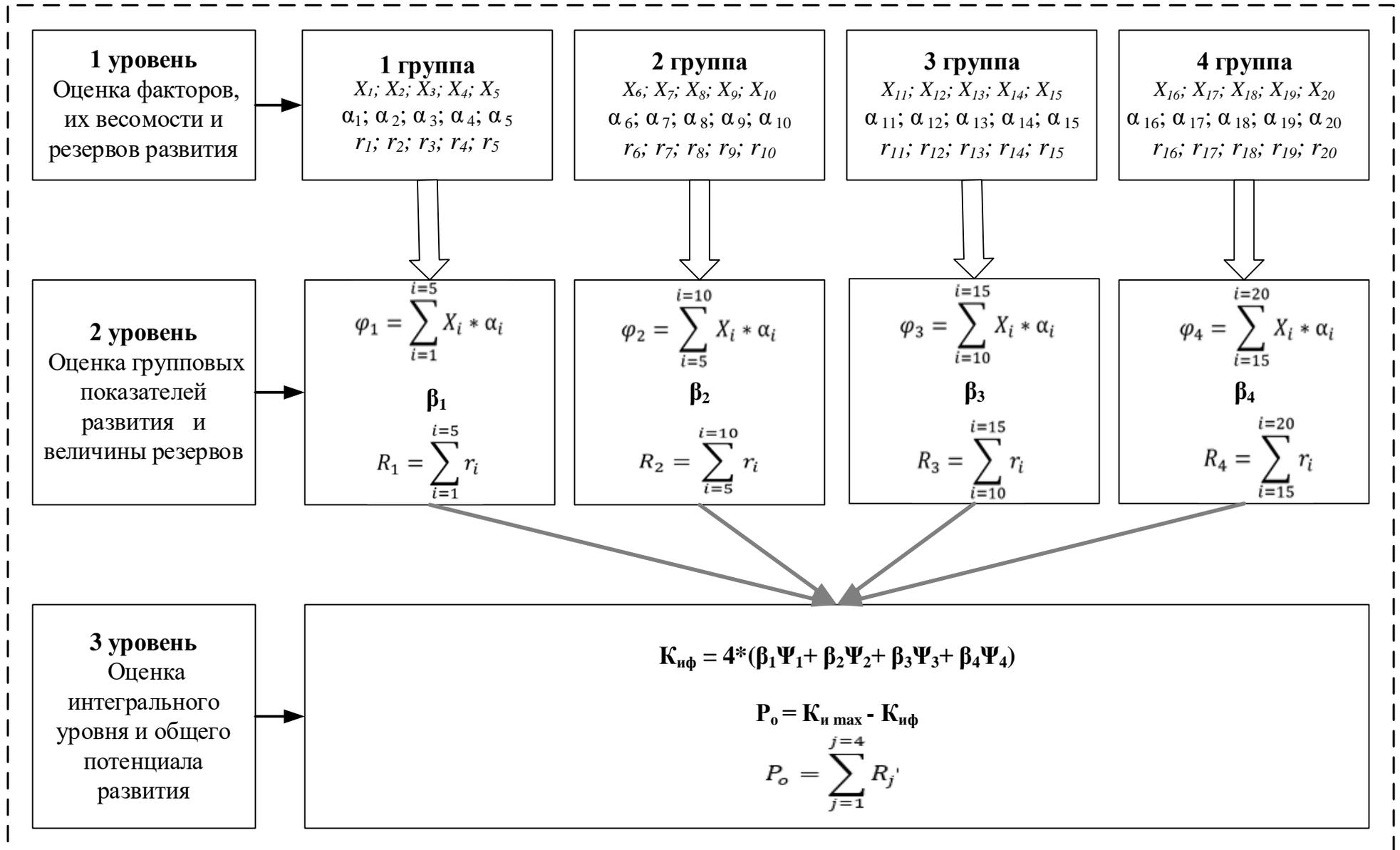


Рисунок 5 — Трехуровневая производно-аддитивная модель формирования потенциала развития кластера

В общем потенциале развития кластера более 35 % резервов приходится на совершенствование инфраструктурных факторов, что определяет приоритетность и необходимость планирования мероприятий по реализации выявленного потенциала развития по направлению строительства и обновления ОГТН. Для этого необходимо определиться с выбором типа объекта размещения и вариантом инвестиционно-строительного проекта. Сформированная автором на основе положений нормативно-правовых и нормативно-технических документов классификация коллективных средств размещения с целевой установкой на развитие туристической инфраструктуры представлена на рисунке 6.

Потенциал развития гостинично-туристического фонда может быть реализован по следующим основным видам воспроизводственных процессов, которые формируют состав планируемого инвестиционно-строительного проекта (рисунок 7).

Строительство и обновление ОГТН позволяет оснастить объекты новым оборудованием, технологиями и всеми требуемыми удобствами проживания, что повысит качество и уровень сервиса, и в итоге создаст конкурентоспособную инфраструктуру, способную привлечь большее количество туристов и обеспечить рост экономического и социального эффекта.



Рисунок 6 — Классификация коллективных средств размещения

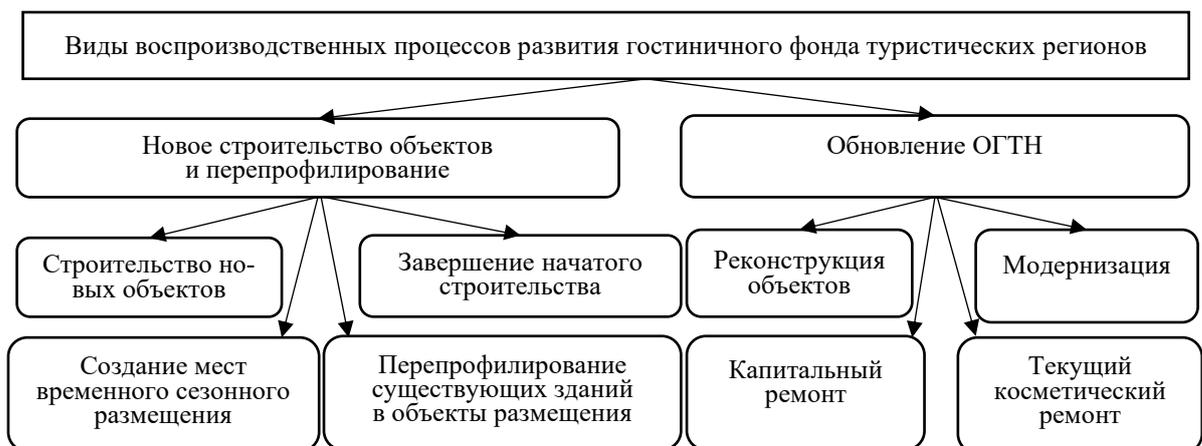


Рисунок 7 — Виды и формы воспроизводственных процессов объектов гостинично-туристической недвижимости в регионах

3. Структурно-функциональная модель организационно-экономического механизма активизации строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости. Методика оценки экономического и социального эффекта

Процесс создания организационно-экономического механизма обеспечения активизации и эффективности строительства и обновления ОГТН как основы развития региональных туристических кластеров состоит из нескольких взаимосвязанных этапов, реализованных в диссертации в определенной последовательности:

1. Уточнение понятия организационно-экономического механизма в проекции решения поставленных в исследовании задач.

2. Систематизация принципов и требований к разработке организационно-экономического механизма в аспекте соответствия цели исследования.

3. Формирование структурно-функциональной модели механизма на основе предложенного в работе методического инструментария.

Разработанная в результате вышеприведенных исследований модель организационно-экономического механизма активизации воспроизводственных процессов строительства и обновления ОГТН в туристических регионах приведена на рисунке 8.

Строительство нового объекта или модернизации существующей гостиницы является инвестиционно-строительным проектом (ИСП), который, соответственно, должен пройти все стадии жизненного цикла.

На первой стадии необходимо обосновать экономическую целесообразность конкретного проекта. Для оценки эффективности инвестиционных проектов создается бизнес-план и производится технико-экономическое обоснование проекта (ТЭО). При реконструкции или техническом перевооружении ОГТН в ТЭО включаются анализ и оценка деятельности объекта, данные о его техническом состоянии и основные технико-экономические показатели. Расчёты экономической эффективности инвестиций по вариантам реализации ИСП строительства и обновления ОГТН содержат классические показатели эффективности инвестиционных проектов, основанные на дисконтировании (показатели чистой приведённой стоимости, внутренней нормы рентабельности, дисконтированных сроков окупаемости), а также качества строительной продукции с учётом её конкурентоспособности.

Экономический и социальный эффект от строительства и обновления ОГТН в составе туристических кластеров проявляется на трех уровнях экономики: микро-, мезо- и макроуровне, соответственно: кластера, региона и страны. В таблице 2 приведена разработанная автором трехуровневая структурная схема ожидаемых видов экономического и социального эффектов от реализации потенциала развития.

Формирование экономического и социального эффектов начинается на микроуровне от деятельности предприятий туристических кластеров, далее, процесс продолжается на уровне города, области, региона и заканчивается на федеральном уровне с учетом функционирования не только объектов проживания, но и предприятий малого бизнеса, арендуемых помещения, а также других объектов инфраструктуры.

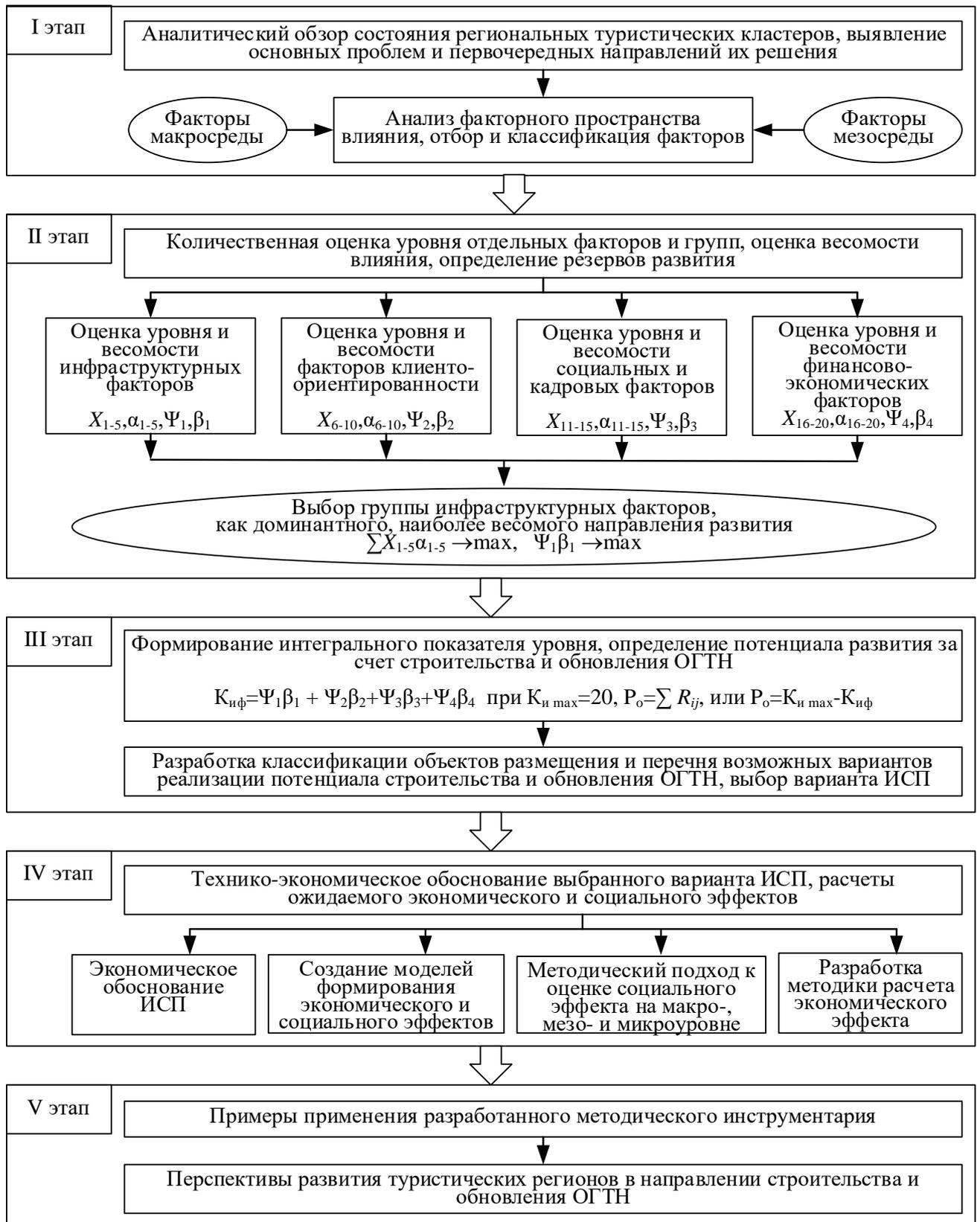


Рисунок 8 — Структурно-функциональная модель организационно-экономического механизма обеспечения активизации и эффективности строительства и обновления ОГТН

Таблица 2 — Виды экономического и социального эффекта от строительства и обновления ОГТН

Уровни	Экономический эффект	Социальный эффект
I. Микроуровень (кластер)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Доход от эксплуатации объекта размещения 2. Арендная плата за нежилые помещения 3. Синергетический эффект от функционирования кластера 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Рост рабочих мест 2. Увеличение заработной платы 3. Развитие малого бизнеса 4. Экологический и природоохраный эффект
II. Мезоуровень (регион, край, город)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Налоги от эксплуатации ОГТН 2. Налоги от деятельности малых предприятий 3. Арендная плата от региональной доли ОГТН 4. Сопутствующие кумулятивные доходы от эксплуатации региональной инфраструктуры 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Снижение уровня безработицы 2. Рост средней заработной платы по региону 3. Рост количества туристов 4. Увеличение возможностей культурно-оздоровительного досуга населения 5. Охрана окружающей среды
III. Макроуровень (страна)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Налоговые поступления в федеральный бюджет 2. Увеличение гостиничных мест 3. Налоги в федеральный бюджет от малого и среднего бизнеса 4. Налоги от использования федеральной инфраструктуры 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Снижение уровня безработицы 2. Рост средней заработной платы 3. Рост объемов туристической отрасли 4. Увеличение охвата населения культурно-просветительскими, лечебно-оздоровительными, спортивными и другими услугами

Учитывая, что в реализации ИСП, как правило, принимают участие несколько стейкхолдеров, необходимо рассчитать расходы, доходы и ожидаемую прибыль участников. В диссертации предложены: методика оценки экономического эффекта, основанная на применении доходно-затратного метода, позволяющая количественно оценить результат инвестиционно-строительного проекта строительства и обновления ОГТН; методический подход к определению социального эффекта, базирующийся на экспертной оценке и сопоставлении статистических показателей по региону (рисунок 9).

В данной методике воспроизводственные процессы обновления представлены в двух вариантах, наиболее часто применяемых: модернизации и капитального ремонта объектов.

ДОХОДЫ ОТ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБНОВЛЕНИЯ ОГТН

Расчет доходов от строительства и ввода в эксплуатацию новых ОГТН

$$D_{oc} = [N \times \Pi_n \times \rho_n \times k_z + Q_a \times \Pi_a \times \rho_a \times k_a] \times k_{син.}$$

D_{oc} – общий доход от строительства (руб.);
 N – количество номеров, введенных в эксплуатацию (шт.);
 Π_n – средняя цена за номер (руб./шт.);
 ρ_n – норма рентабельности (средняя по кластеру);
 k_z – коэффициент заполняемости номеров (среднегодовой);
 Q_a – площади, сдаваемые в аренду (m^2);
 Π_a – цена аренды средняя (руб./ m^2);
 ρ_a – средняя рентабельность аренды (среднегодовая по кластеру);
 k_a – коэффициент сданных в аренду площадей (от общего количества Q);
 $k_{син.}$ – коэффициент, учитывающий синергетический эффект от функционирования кластера (определяется на основе экспертной оценки).

Расчет дохода от обновления существующих ОГТН

$$D_M = [N_M \times \Pi_M \times \rho_M \times k_{з.м.} + Q_{а.м.} \times \Pi_{а.м.} \times \rho_{а.м.} \times k_{а.м.}] \times k_{син.}$$

D_{oc} – общий доход от обновления (руб.);
 N_M – количество номеров после обновления (шт.);
 Π_M – цена средняя за номер с учетом повышения (руб./номер);
 ρ_M – средняя норма рентабельности;
 $k_{з.м.}$ – коэффициент заполняемости номеров после обновления;
 $Q_{а.м.}$ – площадь, сдаваемая в аренду после обновления (m^2);
 $\Pi_{а.м.}$ – средняя арендная плата (руб./ m^2);
 $\rho_{а.м.}$ – норма рентабельности аренды помещений после обновления;
 $k_{а.м.}$ – коэффициент объема площади, сдаваемой в аренду (по отношению к общей);
 $k_{син.}$ – коэффициент синергетического эффекта.

В случае, если **капитальный ремонт и техническое оснащение** произведены в части номеров, вместо N_M учитываем ΔN_M , вместо Π_M – $\Delta \Pi_M$, вместо $Q_{а.м.}$ – $\Delta Q_{а.м.}$ и $\Delta \Pi_{а.м.}$, вместо $\Pi_{а.м.}$.

ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, МОДЕРНИЗАЦИЮ И КАПРЕМОНТ ОГТН

$$Z_{о.н.} = [Z_{ирд} + Z_{пир} + Z_{смп} + Z_{об.} + Z_{вэ} + Z_{блг}] \times k_{н.к.з.}$$

$$Z_{о.м.} = [Z_{ирдм} + Z_{пирм} + (Z_{раз} + Z_{рсп} + Z_{обм} + Z_{вэм}) \times k_{прм} + Z_{блм}] \times k_{нзм}$$

$$Z_{окр} = [Z_{пиркр} + Z_{бл.кр.} + (Z_{рез.к.р.} + Z_{рскр} + Z_{обкр}) \times k_{пр.кр.}] \times k_{нпкр}$$

Затраты на новое строительство гостиниц
($Z_{о.н.}$)

$Z_{ирд}$ – затраты на исходно-разрешительную документацию;
 $Z_{пир}$ – затраты на проектно-изыскательские работы;
 $Z_{смп}$ – затраты на СМР;
 $Z_{об.}$ – затраты на все виды оборудования;
 $Z_{вэ}$ – затраты на ввод в эксплуатацию;
 $Z_{блг}$ – затраты на благоустройство прилегающей территории;
 $k_{н.к.з.}$ – коэффициент, учитывающий непредвиденные затраты с учетом строительства объектов в составе кластера.

Затраты на модернизацию объектов с перепланировкой и реконструкцией ($Z_{о.м.}$)

$Z_{ирдм}$ – затраты на исходно-разрешительную документацию на право работ по модернизации ОГЖФ;
 $Z_{пирм}$ – затраты на проектно-изыскательские работы;
 $Z_{раз}$ – затраты на разборку конструкций и инженерных систем и вывоз мусора;
 $Z_{обм}$ – затраты на все виды инженерно-технического оборудования;
 $Z_{вэм}$ – затраты на ввод объекта в эксплуатацию;
 $Z_{блм}$ – затраты на благоустройство прилегающей территории;
 $k_{прм}$ – коэффициент, учитывающий потери от простоя номерного фонда на период производства ремонтно-строительных работ.

Затраты на капитальный ремонт конструкций и инженерных сетей ($Z_{окр.}$)

$Z_{пиркр}$ – затраты на разработку проектно-сметной документации;
 $Z_{бл.кр.}$ – затраты на благоустройство прилегающей территории;
 $Z_{рез.к.р.}$ – затраты на разборку конструкций и инженерных сетей и вывоз мусора;
 $Z_{рскр}$ – затраты на производство ремонтно-строительных работ;
 $Z_{обкр}$ – затраты на ремонт и замену инженерно-технического оборудования;
 $k_{пр.кр.}$ – коэффициент, учитывающий потери дохода от простоя номерного фонда;
 $k_{нпкр}$ – коэффициент, учитывающий непредвиденные затраты.

ЭФФЕКТЫ ОТ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБНОВЛЕНИЯ ОГТН

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ

$$\mathcal{E}_{он} = D_{он} - Z_{он}$$

или

$$\mathcal{E}_{ом} = D_{ом} - Z_{ом}$$

$\mathcal{E}_{он}$ – экономический эффект от нового строительства;
 $\mathcal{E}_{ом}$ – экономический эффект от обновления;
 $D_{он}$ – ожидаемый доход от нового строительства;
 $D_{ом}$ – ожидаемый доход от обновления;
 $Z_{он}$ – производственные затраты на новое строительство;
 $Z_{ом}$ – производственные затраты на обновление

СОЦИАЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ

$$\mathcal{E}_{соц.р.} = f(Q_{ар}; N_{рк}; N_{м.б.}; \Delta n_{р.м.}; \Delta Y_{бз}; \Delta Y_{зп}; Y_{кп}; \Delta I_{ф}; O_{ос})$$

$Q_{ар}$ – площади и номерной фонд, передаваемый в региональное управление в зависимости от доли бюджетного финансирования;
 $N_{рк}$ – налоги от функционирования кластера в региональном бюджете;
 $N_{м.б.}$ – налоги предприятий малого бизнеса;
 $\Delta n_{р.м.}$ – рост количества рабочих мест в регионе;
 $\Delta Y_{бз}$ – снижение уровня безработицы;
 $\Delta Y_{зп}$ – рост средней заработной платы в регионе;
 $Y_{кп}$ – повышение культурно-просветительского уровня населения в регионе;
 $\Delta I_{ф}$ – развитие инфраструктуры региона, включая активизацию инвестиционно-строительной деятельности;
 $O_{ос}$ – природоохранные мероприятия, снижающий негативный эффект для окружающей среды, связанный со строительством и модернизацией.

Рисунок 9 — Методика расчёта ожидаемого экономического и социального эффекта от строительства и обновления ОГТН в туристических регионах

4. Алгоритм реализации выявленного инфраструктурного потенциала развития региональных туристических кластеров. Предложения по строительству и обновлению объектов гостиничного фонда в перспективных туристических регионах страны

Процессы практического применения предложенных в диссертации методических разработок с целью активизации строительства и обновления объектов размещения формализованы в виде пошагового алгоритма действий по реализации выявленного потенциала совершенствования инфраструктурных факторов (рисунок 10).



Рисунок 10— Алгоритм реализации инфраструктурного потенциала строительства и обновления ОГТН в туристических кластерах

Разработанный алгоритм реализован на примере туристического кластера г. Киржач Владимирской области. Этот кластер был отобран как представитель уже хорошо известного туристического региона с устоявшейся инфраструктурой и репутацией. Однако проблема дефицита объектов размещения остается актуальной и для этого региона, особенно ввиду возросшего в последние годы потока туристов внутри страны. Произведены расчеты групповых показателей существующего

состояния туристической инфраструктуры, а также интегральных показателей уровня и потенциала развития (таблица 3).

Таблица 3 — Фактические и планируемые значения показателей для г. Киржач

Уровень группы факторов	Фактическое значение	Планируемое значение	Потенциал развития по группам факторов (R_i)
Ψ1	3,07	3,52	1,91
Ψ2	2,36	3,12	2,63
Ψ3	3,23	3,48	1,84
Ψ4	1,949	1,954	2,96
Итого	$K_{иф} = 10,69$	$K_{и} = 12,22$	$P_0 = 9,34$

Для реализации выявленного потенциала развития туристического кластера в г. Киржач предложены проекты реконструкции объекта «Гостевой дом Красовских» и строительства гостиницы «Ново-Китеж». Расчеты показали, что ожидаемый экономический эффект составит ≈ 2 млрд руб. в год, а также количество дополнительно создаваемых рабочих мест — более двухсот.

Практическая апробация предложенного в диссертации методического инструментария также реализована на примере создания туристического кластера, расположенного вдоль побережья Каспийского моря в Республике Дагестан (включающего 9 зон перспективного развития ОГТН и другой туристической инфраструктуры).

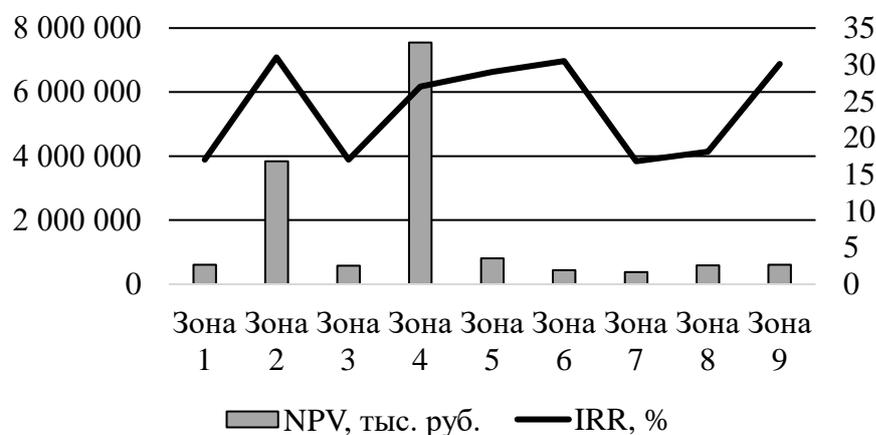


Рисунок 11 — Результаты оценки эффективности строительства ОГТН туристического кластера Республики Дагестан

Как видно из рисунка 11, по расчетам годовой экономический эффект составит ≈ 38 млрд руб. и увеличение количества рабочих мест более, чем на тысячу.

Выполненные расчеты подтверждают выводы автора, что создание ОГТН имеет синергетический эффект и способствует обеспечению комфортных и современных условий для эффективного использования имеющегося туристического потенциала природного, исторического культурного достояния России, а также росту доходов бюджета, развитию бизнеса и созданию новых рабочих мест в туристических регионах страны.

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках решения поставленных задач диссертационного исследования были получены следующие значимые результаты.

1. Проведён причинно-следственный анализ фактического состояния региональных туристических кластеров в аспекте выполнения национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» и федерального проекта «Развитие туристической инфраструктуры». Выявлены и систематизированы основные проблемы, а также определены важнейшие направления возможного развития туристических регионов в ближайшей перспективе. Разработана логическая схема проведения диссертационного исследования.

2. Структурировано факторное пространство влияния на уровень и потенциал развития кластеров, проведена экспертная оценка для отбора значимых факторов.

3. Разработана методика количественной оценки отдельных факторов, их групп и весомости их влияния с целью выбора стратегического направления развития кластера.

4. Предложена производно-аддитивная модель расчёта интегрального показателя уровня развития кластера и величины потенциала его возможного совершенствования.

5. Установлено, что приоритетным и важнейшим направлением, определяющим активность развития региональных туристических кластеров, является совершенствование фонда размещения в аспекте строительства новых и обновления существующих объектов.

6. Предложена классификация объектов гостинично-туристической недвижимости и сформирован перечень вариантов инвестиционно-строительных проектов увеличения объёмов фонда размещения.

7. Разработана методика расчёта ожидаемого экономического эффекта от строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости.

8. Предложен методический подход к определению социального эффекта, достигаемого при совершенствовании инфраструктурных факторов путём строительства и обновления ОГТН.

9. Разработана модель организационно-экономического механизма активизации воспроизводственных процессов строительства и обновления ОГТН.

10. Создан пошаговый алгоритм реализации инфраструктурного потенциала по строительству и обновлению ОГТН.

11. Проведено апробирование разработанного методического инструментария в действующих туристических кластерах и оценена эффективность внедрения.

12. Намечены перспективы дальнейшего развития региональных туристических кластеров и предложены меры по использованию потенциала строительства объектов размещения в регионах Российской Федерации в условиях реализации национальных проектов.

Полученные результаты позволяют определить направление дальнейшей разработки темы диссертации по совершенствованию осуществления инвестиционно-

строительной деятельности с целевой фокусировкой на строительство и обновление ОГТН в перспективных туристических регионах Российской Федерации с целью их эффективного развития и достижения экономического и социального эффектов на региональном и федеральном уровнях в рамках выполнения национальных проектов.

IV. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Научные статьи, опубликованные в журналах, рекомендованных ВАК РФ

1. Судакова, А.А. Методические основы применения BIM-моделирования при реализации инвестиционно-строительных проектов развития туристических кластеров / А.А. Судакова, А.К. Орлов // Экономика и предпринимательство. — 2020. — № 12 (125). — С. 477–481.

2. Судакова, А.А. Формирование системы управления инвестиционно-строительными проектами в сфере туризма / А.А. Судакова, А.К. Орлов, А.В. Пренко // Экономика и предпринимательство. — 2021. — № 4 (129). — С. 752–757.

3. Судакова, А.А. Туристический кластер и механизмы взаимодействия его элементов / А.А. Судакова, А.В. Смирнов, И.Н. Константинов // Экономика и предпринимательство. — 2021. — № 11 (136). — С. 493–496.

4. Sudakova, A.A. Basis of the tourism clustering in the Russian regions (using the example of the Ivanovo region) / A.A. Sudakova, I.G. Lukmanova // Real Estate: Economics, Management. — 2022. — № 2. — С. 18–22.

5. Sudakova, A.A. Efficiency of construction and modernization of hotel and accommodation facilities in tourist clusters / A.A. Sudakova, I.G. Lukmanova // Real Estate: Economics, Management. — 2022. — № 2. — С. 26–31.

6. Судакова, А.А. Разработка организационно-экономического механизма обеспечения эффективного функционирования туристических кластеров / А.А. Судакова // Финансовый бизнес. — 2023. — № 5 (239). — С. 82–85.

7. Судакова, А.А. Строительство и модернизация гостинично-жилищного фонда, как важнейший драйвер экономического развития туристических кластеров / А.А. Судакова // Вестник евразийской науки. — 2023. — Т. 15. — № 3.

8. Судакова, А.А. Разработка организационно-экономического механизма активизации процессов воспроизводства объектов гостинично-туристической недвижимости / А.А. Судакова // Финансовый бизнес. — 2023. — № 12. — С. 246–249.

9. Судакова, А.А. Алгоритм реализации инфраструктурного потенциала строительства и обновления объектов гостинично-туристической недвижимости / А.А. Судакова // Экономика строительства. — 2023. — № 12. — С. 44–47.

Прочие публикации

10. Sudakova A., Orlov A. Analysis of the highest and best use in the course of implementation of investment and construction projects for the development of tourism clusters // В сборнике: E3S Web of Conferences. 24. Сер. "24th International Scientific Conference "Construction the Formation of Living Environment", FORM 2021" 2021. URL: <https://www.e3s-conferences.org/articles/e3sconf/abs/2021/39/>

e3sconf_form2021_05046/e3sconf_form2021_05046.html

11. Судакова, А.А. Основные проблемы активизации инвестиционно-строительной деятельности в рамках развития туристических кластеров в России / А.А. Судакова, И.Г. Лукманова // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования – 2022 : сборник докладов Третьей Национальной научной конференции. — Москва, 2023. — С. 1037–1041.

12. Судакова, А.А. Анализ состояния рынка гостиничной недвижимости в РФ / А.А. Судакова, А.К. Орлов // Экономика и предпринимательство. — 2023. — № 2 (151). — С. 1043–1046.

13. Судакова, А.А. Систематизация и предлагаемый инструментарий решения задач эффективного строительства и модернизации инфраструктуры в условиях кластеризации туристической отрасли / А.А. Судакова // Цифровая и отраслевая экономика. — 2023. — № 3 (31). — С. 122–130.

14. Судакова, А.А. Оценка наличия и состояния коллективных средств размещения региональных туристических кластеров в аспекте их строительства и модернизации / А.А. Судакова // Новая экономика: инвестиции, кластеры, инновации и дорожные карты : сборник статей Международной научно-практической конференции (19 ноября 2023 г., г. Новосибирск). — Уфа : Аэтерна, 2023. — С. 115–121.

15. Судакова, А.А. Анализ показателей и перспектив реализации федеральных программ строительства инфраструктуры туристических кластеров / А.А. Судакова // Наука, образование, общество: актуальные вопросы, достижения и инновации : сборник статей VI Международной научно-практической конференции. — Пенза : МЦНС «Наука и Просвещение». — 2023. — С. 24–30.

16. Судакова, А.А. Обоснование места и роли объектов гостинично-жилищного фонда в составе региональных туристических кластеров / А.А. Судакова // Актуальные научные исследования : сборник статей XV Международной научно-практической конференции. — Пенза : МЦНС «Наука и Просвещение». — 2023. — С. 88–92.

17. Судакова, А.А. Обоснование вариантов эффективного воспроизводства объектов гостинично-туристической недвижимости / А.А. Судакова // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования – 2023 : сборник докладов IV Национальной научной конференции. — Москва, 15 декабря 2023 г. — С. 1060–1063.