

ЭКОНОМИКА

DOI: 10.18287/2542-0461-2020-11-2-7-14

УДК 65.011.8



Научная статья / Scientific article

Дата: поступления статьи / Submitted: 12.02.2020

после рецензирования / Revised: 19.03.2020

принятия статьи / Accepted: 25.05.2020

А.Ю. Денисов

Нижегородский государственный технический университет имени Р.Е. Алексева,
г. Нижний Новгород, Российская Федерация

E-mail: dau1304@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7955-6623>

Е.В. Саксина

Нижегородский государственный технический университет имени Р.Е. Алексева,
г. Нижний Новгород, Российская Федерация

E-mail: elena.saksina@nntu.ru. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6158-8907>

Модель реинжиниринга бизнес-процессов инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости

Аннотация: В предлагаемой статье авторами рассмотрены объективные предпосылки реинжиниринга бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости, детализирован термин «реинжиниринг бизнес-процесса в СЖН» и дано его авторское определение. Основное внимание уделено формированию модели реинжиниринга бизнес-процессов инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости на базе постоянно обновляемого ресурса сценариев (вариантов) бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости, усовершенствованных путем использования ноу-хау, инноваций, последних разработок в фундаментальной и прикладной науке. Предложена схема развития инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости на основе реинжиниринга бизнес-процессов с контролем при реализации. Представлены ключевые направления развития инновационного жилищного строительства, на основе которых разработаны перспективные векторы стратегического управления инновационным жилищным строительством.

Ключевые слова: бизнес-процесс, инновационная деятельность, инновационное жилищное строительство, методический подход, модель, направления развития, процессный подход, реинжиниринг, ресурс (репозиторий), саморегулируемая организация, схема, сфера жилой недвижимости.

Цитирование. Денисов А.Ю., Саксина Е.В. Модель реинжиниринга бизнес-процессов инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости // Вестник Самарского университета. Экономика и управление. 2020. Т. 11. № 2. С. 7–14. DOI: <http://doi.org/10.18287/2542-0461-2020-11-2-7-14>.

Информация о конфликте интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

A.Yu. Denisov

Nizhny Novgorod State Technical University named after R.E. Alekseev,
Nizhny Novgorod, Russian Federation

E-mail: dau1304@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7955-6623>

E.V. Saxina

Nizhny Novgorod State Technical University named after R.E. Alekseev,
Nizhny Novgorod, Russian Federation

E-mail: elena.saksina@nntu.ru. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6158-8907>

Business process reengineering model for innovation in residential real estate

Abstract: In the proposed article, the author considers the objective prerequisites for reengineering business processes in the field of residential real estate, details the term «reengineering of the business process in

the residential real estate» and gives its author's definition. The main attention is paid to the formation of a model for reengineering business processes of innovation in the field of residential real estate on the basis of a constantly updated resource of scenarios (options) of business processes in the field of residential real estate, improved by using know-how, innovations, and the latest developments in fundamental and applied science. A scheme for the development of innovative activities in the field of residential real estate based on reengineering of business processes with control during implementation is proposed. The paper presents the key directions of development of innovative housing construction, on the basis of which perspective vectors of strategic management of innovative housing construction are developed.

Key words: business process, innovative activity, innovative housing construction, methodological approach, model, development directions, process approach, reengineering, resource (repository), self-regulating organization, scheme, residential real estate sphere.

Citation. Denisov A.Yu., Saksina E.V. Business process reengineering model for innovation in residential real estate. *Vestnik Samarskogo universiteta. Ekonomika i upravlenie = Vestnik of Samara University. Economics and Management*, 2020, vol. 11, no. 2, pp. 7–14. DOI: <http://doi.org/10.18287/2542-0461-2020-11-2-7-14>. (In Russ.)

Information on the conflict of interest: authors declare no conflict of interest.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ / INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

© Алексей Юрьевич Денисов – соискатель кафедры «Управление инновационной деятельностью», Нижегородский государственный технический университет имени Р.Е. Алексеева, 603950, Российская Федерация, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 24.

© Елена Валерьевна Саксина – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Управление инновационной деятельностью», Нижегородский государственный технический университет имени Р.Е. Алексеева, 603950, Российская Федерация, г. Нижний Новгород, ул. Минина, 24.

© Alexey Yu. Denisov – Candidate of the Department of Innovation Management, Nizhny Novgorod State Technical University named after R.E. Alekseev, 24, Minin Street, Nizhny Novgorod, 603950, Russian Federation.

© Elena V. Saksina – Candidate of Economic Sciences, associate professor of the Department of Innovation Management, Nizhny Novgorod State Technical University named after R.E. Alekseev, 24, Minin Street, Nizhny Novgorod, 603950, Russian Federation.

Введение

Системный и глубинный анализ понятийного аппарата сущности реинжиниринга бизнес-процессов применительно к инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости (СЖН) дает возможность расширить и дополнить термины «бизнес-процесс (БП)» и «реинжиниринг БП в СЖН».

Бизнес-процессы в сфере жилой недвижимости – это структурно систематизированные интегрирующиеся функции производственной, управленческой, организационной и финансово-хозяйственной деятельности, которые в условиях ограниченной ресурсной базы создают жизнеобеспечивающий продукт в виде доступной жилой недвижимости и нацелены на инновационное развитие и формирование баланса социальных и экономических интересов застройщиков, квартироприобретателей и других участников сферы жилой недвижимости.

Реинжиниринг бизнес-процесса (далее – РБП) в сфере жилой недвижимости – это деятельность по революционному изменению взаимосвязанных и взаимозависимых функций и операций, которые объединены и сгруппированы в бизнес-процессы, создающие в условиях ограниченной ресурсной базы жизнеобеспечивающий продукт в виде доступной жилой недвижимости и нацеленные на опережающее инновационное развитие на основе баланса социальных и экономических интересов застройщиков, квартироприобретателей и других участников сферы жилой недвижимости [1].

Ход исследования

Реинжиниринг бизнес-процессов является инструментом управления преобразованиями в сфере доступной жилой недвижимости, его эффективность определяется сокращением издержек при строительстве и реализации жилой недвижимости, росте качества и снижении сроков возведения объектов недвижимости, повышении уровня жизни населения (рис. 1).



Рис. 1 – Объективные предпосылки реинжиниринга бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости

Fig. 1 – Objective prerequisites for reengineering business processes in the field of residential real estate

В настоящее время на предприятиях в сфере жилой недвижимости особую актуальность приобрел вопрос повышения качества строительной продукции и появления ее принципиально новых, инновационных типов. Под воздействием таких видоизменений стала меняться и концепция управления – предприятие сферы жилой недвижимости начали рассматривать как «открытую» систему, нацеленную на качество производимой строительной продукции, сокращение сроков и затрат на возведение объектов жилой недвижимости. Ключевыми источниками прибавочной стоимости стали компетентные, высококвалифицированные работники, информационные технологии и инновации [2].

Процессный подход в наибольшей степени отвечает требованиям новой парадигмы управления и базируется на принципах: удовлетворении потребностей потребителей, общей ответственности за конечные результаты бизнес-процессов предприятия, ориентации на повышение качества производимой строительной продукции и возводимых объектов недвижимости, повышении мотивации труда сотрудников, снижении издержек производства и сроков строительства и т. д. Реинжиниринг бизнес-процессов как комплекс мероприятий, реализующих процессный подход к деятельности предприятия, обладает мощным потенциалом перестройки и реформирования предприятий в сфере жилой недвижимости [3].

Опираясь на появившийся отечественный опыт и мировую практику применения реинжиниринга, для успешной реализации данных задач наиболее оптимальным способом является моделирование управленческих решений на основе формирования и анализа определенных бизнес-процессов [4].

В результате на основе анализа практики реинжиниринга бизнес-процессов инновационной деятельности предложена модель РБП в сфере жилой недвижимости (рис. 2).

Представленная модель включает в себя комплекс взаимоотношений акторов-участников в сфере жилой недвижимости в ходе коренных изменений бизнес-процессов и создания в условиях ограниченной ресурсной базы жизнеобеспечивающего продукта в виде объекта доступной жилой недвижимости. Модель является универсальной и имеет большую адаптивность к разным типам инновационной деятельности, что обусловлено наличием непрерывно обновляемого ресурса (репозитория) вариантов (сценариев, получаемых от опытных специалистов сферы жилой недвижимости и производственных областей) бизнес-процессов на рынке жилой недвижимости, системы контрольных параметров (КП) реализации бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости, что позволяет организовать

корректировку и мониторинг бизнес-процессов, а соответственно, обеспечивать поступательное и непрерывное инновационное развитие жилищной сферы. Данная модель сориентирована на снижение себестоимости и сроков осуществления различных операций, рост эффективности и результативности в сфере жилой недвижимости.



Рис. 2 – Модель проведения реинжиниринга бизнес-процессов инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости

Fig. 2 – Model of reengineering business processes of innovation in the field of residential real estate

Для формирования эффективной модели развития инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости предложена методика по использованию реинжиниринга бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости, состоящая из шести этапов. Данная методика во взаимосвязи с моделью РБП в сфере жилой недвижимости представлена в виде схемы (рис. 3).

Отличительной особенностью данного методического подхода является шестой этап, а именно: проведение регулярных контрольных мероприятий с участием представителей инвесторов – покупателей недвижимости с привлечением саморегулируемых организаций (СРО) в строительной сфере. Сам факт наличия возможности привлечения СРО, которые на законодательном уровне закреплены как обязательный элемент по допуску строительных организаций к осуществлению строительства и привлечения инвестиций в сферу строительства, является мощным стимулирующим инструментом по выполнению обязательств по привлечению и использованию инвестиций в процессе создания жилой недвижимости и ее последующей реализации [5].

Применение представленной на рис. 3 схемы РБП к конкретным бизнес-процессам в сфере жилой недвижимости позволит сократить сроки и затраты ресурсов при одновременном повышении качества возведения объектов недвижимости, увеличить комфортность проживания населения, повысить инновационно-инвестиционную активность в этой сфере [6]. Данная разработка демонстрирует возможность ее применения к различным видам инвестиционно-строительной деятельности с помощью ресурса (репозитория) систематически дополняемых и обновляемых вариантов бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости, усовершенствованных благодаря использованию ноу-хау, инноваций, а также современных разработок в фундаментальной и прикладной науке [7].



Рис. 3 – Схема развития инновационной деятельности в сфере жилой недвижимости на основе реинжиниринга бизнес-процессов с контролем при реализации
 Fig. 3 – Scheme for the development of innovation in the field of residential real estate based on the reengineering of business processes with control during implementation

Обобщение анализа развития инновационного жилищного строительства в регионах России позволяет определить следующие перспективные направления повышения эффективности инновационной деятельности предприятий СЖН (см. таблицу) [8].

Таблица 1 – Направления повышения эффективности инновационной деятельности предприятий СЖН

Table 1 – Directions for improving the efficiency of innovative activities of enterprises in the field of residential real estate

Текущее состояние предприятий СЖН	Предлагаемые направления развития
Несовершенство законодательства в сфере жилой недвижимости, слабый уровень нормативно-правового обеспечения строительства объектов жилой недвижимости	Переход на новую модель строительства с использованием проектного управления и финансирования (использование счетов-эскроу)
Дезинтеграция и распад строительных трестов, главков, домостроительных комбинатов. До 95 % строительных организаций являются малыми и не способны реализовать масштабные строительные проекты	Создание новых организационных структур замкнутого цикла, способных совмещать и сокращать фазы инвестиционного цикла. Формирование интегрированных структур в форме холдингов, концернов, кластеров и т. д.
75 % рынка занято импортными строительными товарами	Эффективная политика «импортозамещения»
Отсутствует контроль со стороны саморегулирования отрасли	Поднять экспертизу в отрасли на уровне саморегулирования, что приведет к удешевлению процессов возведения и реализации объектов жилой недвижимости с выполнением условий различных нововведений (жилищных программ)

Концентрация всех субъектов экономических отношений в строительной отрасли на эффективной реализации указанных направлений придаст инновационный вектор развития всей строительной индустрии и сопутствующих отраслей народного хозяйства [9]. При этом переход на полномасштабное внедрение новых идей и решений на различных этапах организации и стратегического управления бизнес-процессами позволит преодолеть существующие барьеры [10]. Перспективные векторы стратегического управления инновационным жилищным строительством показаны на рис. 4.



Рис. 4 – Перспективные векторы стратегического управления инновационным жилищным строительством

Fig. 4 – Promising vectors of strategic management of innovative housing construction activity

Заключение

Подводя итоги, необходимо выделить следующие моменты.

1. Выявлены объективные предпосылки реинжиниринга бизнес-процессов в сфере жилой недвижимости (СЖН), детализирован термин «реинжиниринг бизнес-процесса в СЖН», и дано его авторское определение.

2. Сформирована модель реинжиниринга бизнес-процессов в СЖН, которая включает в себя комплекс мероприятий по инновационному развитию СЖН на основе диагностики бизнес-процессов, оцениваемых системой показателей эффективности всех составляющих управленческой, организационной и производственной деятельности, а также учитывает постоянно обновляемый ресурс (репозиторий), состоящий из набора вариантов (сценариев) бизнес-процессов СЖН. Модель способствует определению направлений развития инновационной деятельности в СЖН на основе реинжиниринга бизнес-процессов.

3. Определены ключевые направления развития инновационного жилищного строительства. Разработаны перспективные вектора стратегического управления инновационным жилищным строительством.

Библиографический список

1. Ишмуратов А.Р. Реинжиниринг бизнес-процессов в жилищной сфере: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05, Екатеринбург, 2009. 173 с. URL: <https://www.dissercat.com/content/reinzhiniring-biznes-protssosov-v-zhilishchnoi-sfere>.
2. Булдаков М.Б., Дзюбло Д.А. Повышение эффективности управления на основе реинжиниринга бизнес-процессов // Политематический сетевой электронный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2004. № 5. С. 57–66. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=11739852>.
3. Плотников А.Н., Иванилов Э.Б. Процессный подход к управлению предприятием и его инвестиционно-инновационной деятельности // Вестник Саратовского государственного технического университета. 2011. № 1 (59). Т. 4. С. 298–300. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17677488>.
4. Лейберт Т.Б., Третьяков К.А. Моделирование управления инновационными процессами развития предприятий // Аудит и финансовый анализ. 2014. № 1. С. 276–283. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=21177972>.
5. Саксин А.Г., Денисов А.Ю. Подходы к инновационному развитию системы саморегулирования участников инвестиционно-строительной сферы // Инновации в науке и практике: сб. ст. по материалам II Междунар. научно-практич. конф.: в 2 ч. Ч. 1. УФА: Издательство «НИЦ Вестник науки», 2020. С. 167–171. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42872194>.
6. Денисов А.Ю., Саксин А.Г. Формирование инструментария реализации ипотечных инноваций в строительстве доступного жилья для обеспечения экономической безопасности региона // Экономическая безопасность России: проблемы и перспективы: материалы V Междунар. научно-практич. конф. Нижний Новгород: НГТУ, 2017. С. 326–332. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=31228765>.
7. Денисов А.Ю., Саксин А.Г. Обеспечение экономической безопасности строительной отрасли на основе совершенствования методов управления инновационным развитием рынка доступного жилья // Экономическая безопасность России: проблемы и перспективы: материалы IV Междунар. научно-практич. конф. Нижний Новгород: НГТУ, 2016. С. 262–268. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=27396294>.
8. Саксин А.Г., Денисов А.Ю. Основные направления развития инновационной деятельности предприятий в сфере жилой недвижимости // Инновации в науке и практике: сб. ст. по материалам II Междунар. научно-практич. конф.: в 2 ч. Ч. 1. Уфа: Издательство «НИЦ Вестник науки», 2020. С. 153–158. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42872192>.
9. Загидуллина Г.М., Зарипов А.В. Инновационный аспект инвестиционно-строительного кластера Республики Татарстан // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2012. № 1. С. 159–163. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnyy-aspekt-investitsionno-stroitelnogo-klastera-respubliki-tatarstan>.
10. Сураева М.О. Особенности процесса стратегического инновационного развития организаций // Тренды развития современного общества: управленческие, правовые, экономические и социальные аспекты: сб. межд. науч.-практ. конф. Москва, 2016. С. 140–144.

References

1. Ishmuratov A.R. Reengineering of business processes in the housing sector: Candidate's of Economic Sciences thesis. Yekaterinburg, 2009, 173 p. Available at: <https://www.dissercat.com/content/reinzhiniring-biznes-protssosov-v-zhilishchnoi-sfere>. (In Russ.)
2. Buldakov M.B., Dzyublo D.A. Improving management efficiency based on business process reengineering. *Polythematic online scientific journal of Kuban State Agrarian University*, 2004, no. 5, pp. 57–66. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=11739852>. (In Russ.)

3. Plotnikov A.N., Ivanilov E.B. The process approach to business management and its investment and innovation activity. *Vestnik Saratov State Technical University*, 2011, no. 1 (59), vol. 4, pp. 298–300 Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17677488>. (In Russ.)
4. Leibert T.B., Tretyakov K.A. Simulation of innovative process management enterprise development. *Audit and financial analysis*, 2014, no. 1, pp. 276–283. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=21177972>. (In Russ.)
5. Saksin A.G., Denisov A.Yu. Approaches to innovative development of the system of self-regulation of participants in the investment and construction sphere. In: *Innovations in science and practice: collection of articles based on the materials of the II International research and practical conference: in 2 parts. Part 1*. Ufa: Izdatel'stvo «NITs Vestnik nauki», 2020, pp. 167–171. Available at: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42872194>. (In Russ.)
6. Saksin A.G., Denisov A.Yu. Formation of tools for implementing mortgage innovations in the construction of affordable housing property to ensure the economic security of the region. In: *Russia's economic security: problems and prospects: materials of the V International research and practical conference*. Nizhny Novgorod: NGTU, 2017, pp. 326–332. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=31228765>. (In Russ.)
7. Saksin A.G., Denisov A.Yu. Ensuring economic security of the construction industry on the basis of improving management methods of the innovative development of the affordable housing market. In: *Economic security of Russia: problems and prospects: materials of the IV International research and practical conference*. Nizhny Novgorod: NGTU, 2016, pp. 262–268. Available at: <https://elibrary.ru/item.asp?id=27396294>. (In Russ.)
8. Saksin A.G., Denisov A.Yu. Main directions of development of innovative activity of enterprises in the sphere of residential real estate. In: *Innovations in science and practice: collection of articles based on the materials of the II International research and practical conference: in 2 parts. Part 1*. Ufa: Izdatel'stvo «NITs Vestnik nauki», 2020, pp. 153–158. Available at: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42872192>. (In Russ.)
9. Zagidullina G.M., Zaripov A.V. Innovative aspect of investment-building cluster of the Republic of Tatarstan. *News of the Kazan State University of Architecture and Engineering*, 2012, no. 1, pp. 159–163. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnyy-aspekt-investitsionno-stroitel'nogo-klastera-respubliki-tatarstan>. (In Russ.)
10. Suraeva M.O. Features of the process of strategic innovative development of organizations. In: *Trends in the development of modern society: administrative, legal, economic and social aspects: proceedings of the international research and practical conference*. Moscow, 2016, pp. 140–144. (In Russ.)