

РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗАДАЧАХ ПОДДЕРЖКИ МАЛОГО БИЗНЕСА

© 2010 В.А. Харитонов, К.А. Гуреев*

Ключевые слова: поддержка малого бизнеса, арендные отношения, модели рынка, предпочтения, механизмы комплексного оценивания, функции чувствительности, функции спроса и предложения.

Предлагается обоснование методов поддержки малого бизнеса посредством регулирования арендных отношений с использованием моделей рынка аренды на основе представления предпочтений арендаторов и арендодателей механизмами комплексного оценивания, а также функции чувствительности в качестве функции спроса и предложения.

Мировой опыт убедительно показывает, что достижение сбалансированности экономики возможно при развитии крупных корпораций в среде, насыщенной малыми предприятиями. Эффективность влияния малого бизнеса на данный процесс определяется его степенью насыщенности и структурой. Это обстоятельство делает актуальным регулирование сегмента малого предпринимательства со стороны органов государственной (муниципальной) власти.

Довольно сильный потенциал малого предпринимательства в России сталкивается с множеством трудностей, среди которых особое место занимает имущественная проблема, состоящая в отсутствии у большинства представителей малого бизнеса прав собственности на коммерческую недвижимость при неблагоприятных отношениях с арендодателями. Последнее обстоятельство следует рассматривать в нескольких аспектах:

- ◆ арендодатель в одностороннем порядке устанавливает цену услуги, являясь участником рынка монополистической конкуренции;

- ◆ по той же причине арендодатель не заинтересован в адекватном сопоставлении качества предоставляемой услуги и цены, что уменьшает коридор затратного маневрирования арендатора;

- ◆ риск неуплаты по договорам с представителями малого бизнеса определяет повышение цены аренды с целью компенсации ожидаемых потерь;

- ◆ по причине высоких экономических и административных барьеров собственник не

стремится увеличивать объем арендных помещений.

В статье предлагается обоснование методов поддержки малого бизнеса посредством регулирования арендных отношений с использованием моделей рынка аренды на основе представления предпочтений арендаторов и арендодателей механизмами комплексного оценивания.

Все предложения по поддержке малого бизнеса можно условно разделить на 2 группы: без применения прямого денежного влияния (неденежные) и с применением такового (денежные).

В качестве неденежного подхода рассматривается некоммерческое объединение представителей малого бизнеса (МБ) для ведения переговоров с крупными арендодателями. Система взаимоотношений такого объединения с арендодателями представлена на рис. 1. Предполагается, что подобное агрегирование должно снизить возникающие у собственников арендного имущества риски неуплаты, существующие в области отношений с представителями малого бизнеса, что снизит издержки арендодателя, отражаясь на модели рынка смещением кривой предложения в направлении, более благоприятном для малого бизнеса. Размеры смещения будут зависеть от степени агрегирования множества арендаторов и положений нормативных документов.

Другие шаги региональной власти следует связывать с денежными подходами, эффективность которых определяется направ-

* Харитонов Валерий Алексеевич, доктор технических наук, профессор, зав. кафедрой "Экспертиза недвижимости" Пермского государственного технического университета; Гуреев Кирилл Александрович, аспирант Пермского государственного технического университета. E-mail: vestnik@sseu.ru.

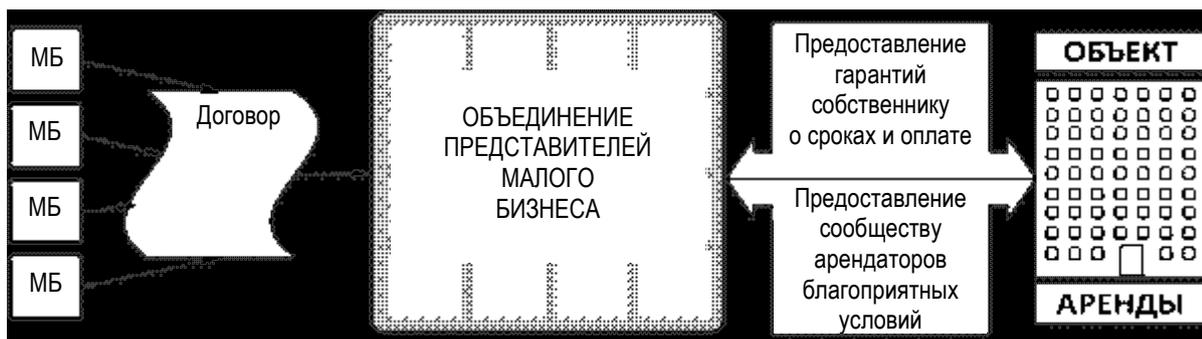


Рис. 1. Система взаимоотношений некоммерческого объединения представителей малого бизнеса с арендодателями

ление субсидирования и возрастает при их параметрическом обосновании. Для этого необходимы прикладные модели, устанавливающие закономерности функционирования рынка недвижимости и характер взаимодействий его основных участников, условия качественных и количественных изменений состояния рынка посредством моделирования предпочтений игроков рынка, что является актуальной задачей для современных экономических исследований¹.

В качестве методологической базы моделирования объекта исследования выбрана технология комплексного оценивания с использованием бинарных деревьев целей (критериев) и матриц нечеткой свертки с топологической интерпретацией на основе семейства линий одинаковой цены (изопрайс)².

Процедура моделирования рынка разбивается на следующие этапы:

- ♦ разработка программных моделей многофакторных функций спроса и предложений (предпочтений арендаторов и арендодателей). Поскольку матричные свертки предполагают качественное представление детерминантов и результатов комплексного оценивания, модели дополняются функциями их приведения к стандартной шкале 1-4, обоснование которой приведено в вышеобозначенных работах³. Эти же функции могут быть использованы и для возвращения к количественным шкалам измерения, необходимым для экономической интерпретации полученных результатов;

- ♦ моделирование рыночного пространства наложением функций чувствительности многофакторных функций спроса и предложений к изменению цены при фиксированных значениях остальных детерминантов, с учетом противоположной направленности шкал цены спроса и предложения;

- ♦ исследование модели рынка недвижимости в рамках поставленной задачи во всем пространстве варьирования значений детерминантов.

Ключевым моментом моделирования следует считать достаточную адекватность представления многофакторных функций спроса и предложения предпочтениям игроков рынка. Состав и число существенных факторов (детерминантов) диктуется целями моделирования.

В иллюстрируемой (упрощенной) модели приняты во внимание факторы, наиболее важные для арендатора: цена спроса, доходность собственного бизнеса, уровень субсидий органов государственной власти на возмещение расходов по аренде, и для арендодателя - цена предложения, объемы фактически выплачиваемых средств арендаторами и, аналогично спросу, уровень субсидии на возмещение потерь при работе с представителями малого бизнеса. Переход от многофакторных функций спроса и предложения в формальном, обобщенном виде к прикладным моделям предпочтений участников рынка на основе деревьев критериев и матриц свертки представлен на рис. 2.

Не вдаваясь в подробности моделирования, представим полученные результаты (рис. 3-6).

В качестве исходной модели рынка (рис. 3) принимаем композицию функций спроса и предложения при отсутствии субсидий ($x_2 = 1$, $y_1 = 1$). Заметим, что кривая спроса (Q_d) характеризуется низким уровнем доходности малого бизнеса ($x_1 = 1$), а кривая предложения (Q_s) - неполнотой уплаты ($y_2 = 2,5$). Из модели рынка следует, что максимальный уровень арендных сделок определяется точкой равновесия рынка и ограничен объемом



Рис. 2. Переход от функций спроса и предложения в формальном виде к прикладным моделям предпочтений игроков рынка

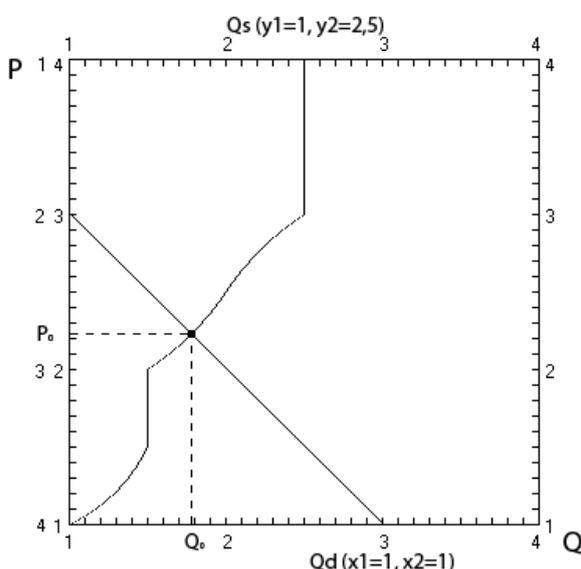


Рис. 3. Исходная модель рынка аренды коммерческой недвижимости в условиях отсутствия субсидий, низкого дохода арендатора и значительного уровня неуплаты арендных платежей

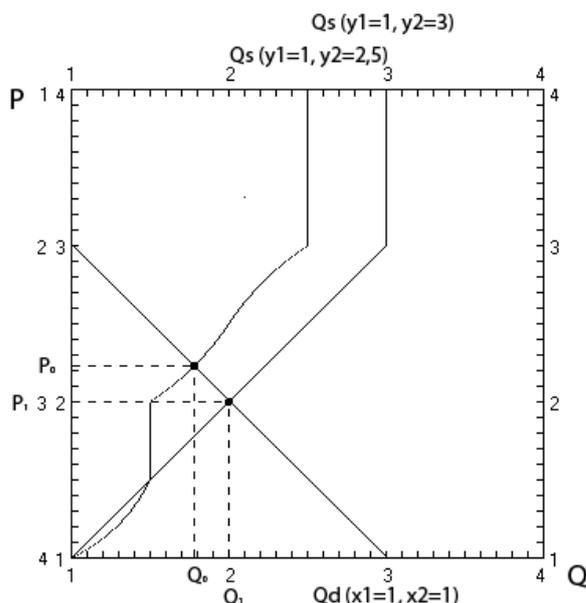


Рис. 4. Результат применения неденежного подхода

Q_0 , достигаемым при среднерыночной цене сделки P_0 .

Определим проблемную ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости как несоответствие сложившегося объема сделок требуемому.

Задачей исследования является установление возможности изменения состояния рынка в пользу достижения достаточного объема сделок, а при достаточной адекватности модели, установить величину параметров воздействия, избрав один из предложенных методов поддержки малого бизнеса в области арендных отношений.

Определим возможность увеличения объема арендуемых представителями малого бизнеса площадей неденежным способом до требуемого уровня. Параметры сформулированной задачи должны устанавливаться органами государственной (муниципальной) власти, так как именно они определяют необходимость и степень поддержки малого бизнеса.

Для иллюстрации того, что данная модель может быть использована для целенаправленного изменения рынка, в частности, определения работоспособности неденежного метода поддержки, положим, что целью администрации является увеличение числа

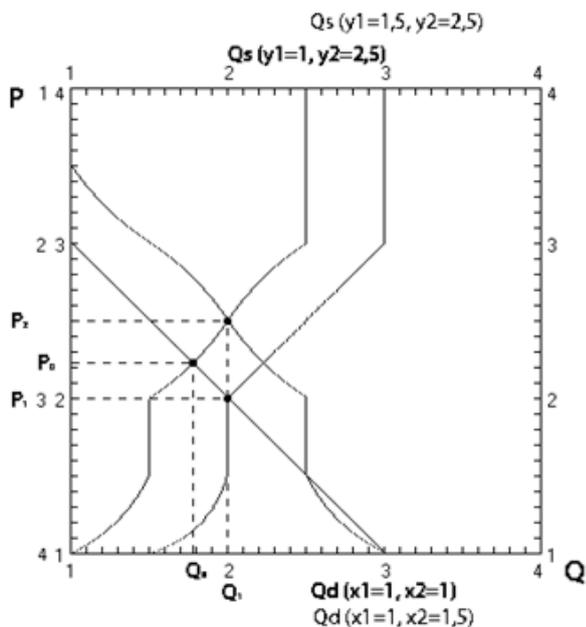


Рис. 5. Результаты применения денежных подходов

сделок до качественного уровня 2 (из рис. 3 видно, что при сложившейся ситуации желаемое значение больше фактического).

Как упоминалось ранее, объединение арендаторов снижает риск неуплаты, а значит, воздействует на кривую предложения, с параметрами $y_1 = 1, y_2 = 2,5$, преобразуя ее в новую кривую предложения с параметрами $y_1 = 1, y_2 = 3$, где приращение $\times y_2 = 0,5$ является следствием деятельности объединения представителей малого бизнеса. Результаты применения неденежного подхода проиллюстрированы на рис. 4 и показывают увеличение объема сделок до требуемого значения при снижении средней цены сделки на рынке. Степень организационных усилий администрации по созданию данных объединений диктуется желаемыми изменениями рыночной ситуации.

Денежный подход может быть применен посредством выделения субсидий как малому бизнесу, так и арендодателю. Для иллюстрации и сравнения результатов применения данных форм субсидий представлены результаты моделирования (рис. 5). Из него видно, что в независимости от направления субсидий достигается поставленная цель - объем сделок $Q_1 = 2$. Однако существует различие: при выделении средств арендаторам кривая спроса приобретает вид $Qd(x_1 = 1, x_2 = 1,5)$, что приводит к увеличению средней цены сделки до уровня P_2 , а при выделении

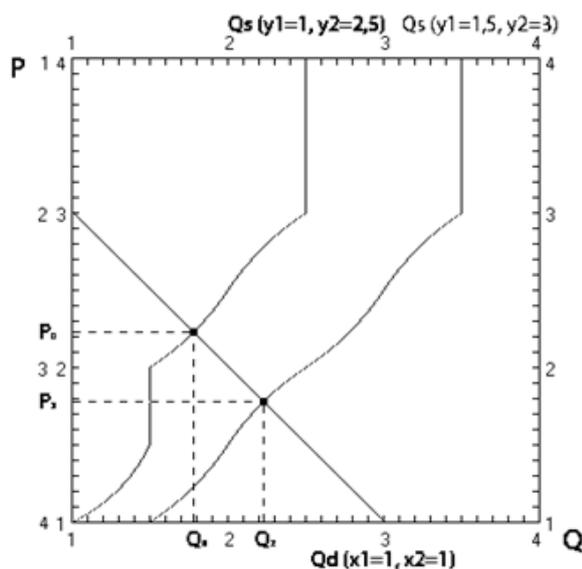


Рис. 6. Результаты совместного применения неденежного и денежного (субсидирование арендодателей) подходов

средств арендодателям кривая предложения приобретает вид $Qs(y_1 = 1,5, y_2 = 2,5)$, т.е. среднерыночная цена сделки снижается до уровня P_1 , достигая значения, аналогичного при применении неденежного подхода.

Очевидно, что в ситуации неоднократной необходимости стимулирования развития малого предпринимательства наименее предпочтительным является вариант с субсидированием арендаторов, приводящим к росту рыночной цены. Если и применять субсидирование, то его следует направлять не на самих субъектов поддержки, а на их окружение - инфраструктуру малых предприятий.

Наиболее интересным вариантом представляется совместное применение денежной поддержки (при направлении средств арендодателям) совместно с неденежным способом стимулирования. Результат моделирования таково воздействия представлен на рис. 6, из которого видно, что снижение среднерыночной цены сделки будет сопровождаться ростом объема сделок.

Моделирование рынка арендных отношений с участием администрации подтверждает эффективность этого участия по всем предлагаемым схемам, в том числе и при их комбинациях. Добиваясь достаточной степени адекватности модели предпочтений игроков рынка их прототипам, можно прийти к приближенным количественным обоснованиям необходимой степени воздействия на рынок,

становящийся при этом управляемым объектом. Задача усложняется при понимании того, что модели рынка должны строиться на моделях коллективных предпочтений, а не индивидуальных, использованных выше в иллюстративном порядке. Ее решение следует искать в методике учета согласованных предпочтений⁴.

Дальнейшее уточнение параметров управления может осуществляться постепенно на этапах реализации методов поддержки малого бизнеса в области арендных отношений, делая их применение более обоснованным.

¹ Курс экономической теории : учеб. пособие. М., 2001.

² См.: Харитонов В.А., Белых А.А. Технологии современного менеджмента. Пермь, 2007; Харитонов В.А., Винокур И.Р., Белых А.А. Функциональные возможности механизмов комплексного оценивания с топологической интерпретацией матриц свертки // Управление большими системами / ИПУ РАН. Вып. 18. М., 2007. С. 129-140.

³ Там же.

⁴ Экспресс-анализ промышленных предприятий с учетом согласованных предпочтений участников принятия инвестиционных решений / А.А. Белых [и др.] // Вестн. Самар. гос. экон. ун-та. Самара, 2007. № 10 (48). С. 20-26.

Поступила в редакцию 18.02.2010 г.