

Реконструируемое (с приростом жилплощади) жилье решает следующие задачи: получение жилплощади без дополнительных затрат, связанных с развитием общегородской, в первую очередь инженерной инфраструктуры; обеспечение источника финансирования для капитального ремонта, включая термореновацию, существующего жилого фонда (ЖФ), на базе которого осуществляется реконструкция; повышение архитектурной выразительности городской ЖС.

Заключение. Предлагаемая автором классификация является одним из инструментов реализации принципа уровневого доступа к жилью и обеспечивает условия для создания благоприятного инвестиционного климата и экономического стимулирования потенциала градостроительной политики, прежде всего при разработке генпланов и реконструкции существующего ЖФ с учетом получения дополнительной жилой площади на освоенных территориях городов с имеющейся социальной и инженерной инфраструктурой.

Однако инвестиционно привлекательные участки находятся в центре города, часто на них расположены ветхие жилые дома, достигшие последней стадии морального и физического износа и занимающие значительные площади. Очевидно, что вовлечение в инвестиционный цикл строительства жилья неэффективно используемых земельных участков повлечет за собой возникновение ряда проблем социально-правового характера, главная из которых заключается в необходимости отселения проживающих в освобождаемом (сносимом) домовладении. В основу предлагаемого метода решения проблемы должно быть положено отношение к собственности. Так, поскольку стоимость ветхого жилья по определению практически равна нулю (т. е. стоимость объекта ЖС фактически равна стоимости земельного участка), то понятие «компенсация» как предоставление жилого помещения типовых потребительских качеств (ст. 69—70 Жилищного кодекса (ЖК) Республики Беларусь) с экономической точки зрения некорректно.

Естественно, что реализация подобной схемы управления предынвестиционным циклом строительства (реконструкции) ЖФ повлечет за собой необходимость внесения изменений в ЖК Республики Беларусь, поскольку затрагивает права собственников жилья на разных стадиях жизненного цикла объекта ЖС.

Вместе с тем предлагаемое решение позволяет избежать дополнительных затрат, связанных с необходимостью развития социальной инфраструктуры на новых участках застройки; на прокладку инженерных коммуникаций, связанных с освоением новых участков; привлечь дополнительные средства в строительство (реконструкцию) ЖФ; улучшить архитектурный облик города.

Эффективность управления городской ЖС зависит от правового регулирования рынка вторичного жилья из-за размытости категорий «жилая недвижимость» и «земельный участок», хотя очевидно, что их надлежит рассматривать в единстве, так как купля-продажа жилой недвижимости в обязательном порядке предусматривает «передачу права собственности... на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования» (Земельный кодекс Республики Беларусь, ст. 5, п. 5.1). Таким образом, собственник ЖФ, не являясь собственником земельного участка, тем не менее реализует товар, в отношении которого его права собственника ограничены. Более того, продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования на тех же условиях, что и продавец недвижимости (Гражданский кодекс Республики Беларусь ст. 523, п. 1). Для того чтобы на рынке вторичного жилья объектом купли-продажи действительно являлся объект ЖС, целесообразно введение обязательного предварительного выкупа (по кадастровой стоимости) земельного участка под жилым строением. В этом случае стоимость и, как следствие, цена данного объекта будут отражать его реальные потребительские качества.

Список цитируемых источников

1. О Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 22 февр. 2008 г., № 262 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 55. — 5/26877.

УДК 658.7.011.1

Е. А. Костюкевич

Учреждение образования «Барановичский государственный университет», Барановичи

ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗАПАСАМИ КАК ОСНОВА ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Введение. В современных условиях во всем мире и в Республике Беларусь в том числе одной из ведущих целей, стоящих перед любой организацией, является повышение качества производимой продукции. Одним из направлений по достижению данной цели является оптимизация структуры запасов, что предусматривает снижение уровня излишков и предотвращение дефицита.

Основная часть. Система управления запасами представляет собой комплекс мероприятий по созданию и пополнению запасов, организации непрерывного контроля и оперативного планирования поставок.

Нерегулярные поставки и, как следствие, недостаток производственных запасов могут привести к нарушению ритмичности производства, снижению производительности труда, перерасходу материально-технических ресурсов, повышению себестоимости выпускаемой продукции. Это, в свою очередь, может привести к возрастанию затрат на хранение запасов, невозможности получения определенной суммы доходов в результате замораживания финансовых ресурсов в запасах, а также потерям в результате порчи и морального старения запасов. Наличие неиспользуемых запасов в организации ведет к увеличению затрат на их содержание, тем самым отвлекая из оборота денежные средства. Следовательно, поддержание оптимального уровня запасов и рациональной динамики их пополнения является первостепенной задачей любой организации.

Главный механизм системы управления запасами, который необходимо внедрять в работу всех структурных элементов, определяется в реализации принципа обратной связи. Суть данного принципа заключается в том, что при управляющем воздействии руководства на ее рабочий элемент в данной системе должен быть «отклик», который обеспечит поступление информации об измененном состоянии системы и отразит результативность ее функционирования. Такая система будет в достаточной степени управляема, если после воздействия на нее можно определить ее новое состояние, оценить его и с учетом полученных новых данных о системе принять следующее корректирующее воздействие на нее.

В рамках множества теоретических исследований и огромного практического опыта решения проблемы управления запасами организации могут использовать различные системы управления, каждая из которых имеет свои особенности, преимущества и недостатки.

В процессе регулирования запасов выделяются различные количественные уровни запасов:

- максимальный запас, который определяется как сумма гарантированного, подготовительного и максимального текущего запасов. Размер такого запаса устанавливается для оперативного контроля над сверхнормативными ресурсами;

- средний, или переходящий, запас, который определяется как сумма гарантированного, подготовительного и половины текущего запасов. Величина этого показателя должна соответствовать нормативному размеру запаса;

- минимальный запас, определяющийся суммой гарантированного и подготовительного запасов. Снижение запасов до этого уровня предупреждает о необходимости оперативного пополнения запасов.

В процессе управления запасами важно правильно установить момент заказа, точку заказа либо требуемый размер заказа.

Следует подбирать для каждого товара наиболее эффективный и подходящий метод определения объема заказа, поскольку объем пополнения запасов оказывает существенное влияние на показатель оборачиваемости запасов и рентабельность вложенных в них средств.

Затраты, связанные с закупкой и хранением запасов, можно разделить на две группы: затраты на закупку товаров и затраты на хранение и управление запасами.

Согласно исследованию Дж. Шрайбфедера, существует понятие «стоимость пополнения», которая также называется стоимостью R (англ. replenishment пополнение). Стоимость пополнения — это денежная сумма, необходимая для оплаты всех операций, связанных с закупкой какого-либо товара. Предполагается, что на пополнение запаса всегда тратится одно и то же время вне зависимости от объема закупки [1, с. 162].

Расходы на хранение запасов, которые также называют расходами K (англ. keep держать), — это совокупность всех расходов, связанных с хранением запасов на складе. К таким расходам относятся: затраты на транспортировку продукции от места приема заказа до места складирования, а также любое другое перемещение запасов в пределах территории склада; затраты на страхование; затраты на аренду и коммунальные платежи за ту часть склада, в которой хранятся данные запасы; затраты на проведение инвентаризации; затраты на предполагаемую убыль и устаревание запасов; альтернативная стоимость инвестиций в запасы, т. е. так называемый недополученный доход от возможного использования замороженных в запасах средств для относительно безопасного и прибыльного инвестирования.

Таким образом, прибавив к сумме денег, уплаченной за закупленные запасы (включая плату за транспортировку, возможные таможенные платежи и прочие затраты, связанные с поставкой), стоимость пополнения и расходы на хранение, получим общую себестоимость запасов.

Отметим, что Дж. Шрайбфедер в своем исследовании «Эффективное управление запасами» применяет понятие «экономичный объем заказа».

Экономичный объем заказа (ЭОЗ) для каждого вида запасов можно рассчитать с помощью следующей формулы [1, с. 167]:

$$\text{ЭОЗ} = \sqrt{\frac{2 \cdot \text{количество рабочих дней за прошедших 12 месяцев} \cdot \text{стоимость пополнения} \cdot \text{спрос в день}}{\text{процент ежегодных затрат на хранение} \cdot \text{стоимость замещения единицы запаса}}}$$

В данной формуле множитель 2 в числителе дроби является постоянной величиной и никогда не меняется. Учет рабочих дней за прошедших 12 месяцев избавляет получаемый результат от влияния на конечный

результат праздничных и прочих нерабочих дней. Спрос в день — это количество определенного запаса, которое предположительно будет ежедневно потребляться в данный период. Стоимость замещения единицы товара — это сумма, которую необходимо уплатить поставщику за единицу поставляемого товара (включая плату за транспортировку и прочие платежи).

Применение формулы экономичного объема заказа рекомендуется применять в определенных случаях, когда показатели расхода фиксировались в течение длительного времени, чтобы составить точный прогноз спроса; когда запасы используются постоянно; если цикл заказа больше одной недели, но меньше 30 дней; если отсутствует необходимость планирования уровня запаса на несколько предстоящих отчетных периодов.

Регулировать размер заказа можно изменением объема партий, интервала между поставками или изменением объема и интервала поставки. В зависимости от этого в практике управления запасами используются следующие системы: 1) система контроля над состоянием запасов с фиксированной периодичностью заказа; 2) система контроля над состоянием запасов с фиксированным размером заказа; 3) система управления состоянием запаса материального ресурса с предельным (или производственным) уровнем запаса и случайным спросом; 4) система управления запасами «минимум-максимум».

При оптимизации систем управления запасами классическая постановка задач нахождения наилучших решений формулируется, как правило, в виде задач минимизации суммарных годовых издержек, свойственных соответствующим звеньям цепи поставок [2, с. 73].

Оптимизация моделей управления запасами на основе максимизации рентабельности системы должна найти свое отражение в оптимальной стратегии. Для конкретных стратегий управления запасами, которые применяются в настоящее время, необходимо грамотно оценивать перспективы повышения эффективности работы системы управления запасами за счет оптимизации размеров партий заказов и длительности периодов времени между заказами.

Поэтому необходимо реализовывать подход, который основан на представлении процессов, описывающих системы управления запасами, с помощью имеющихся денежных потоков. Для трансформации моделей систем управления запасами основным критерием оптимизации стратегии управления может быть максимизация показателя годовой рентабельности, либо максимизация чистого приведенного дохода.

В ситуации, если временная стоимость денег не учитывается, размер партии заказа соответствует экономичному объему заказа, при этом показатель экономической рентабельности приближается к максимуму. Разработанные модели оптимальных стратегий управления запасами могут максимизировать эффективность данных систем с помощью учета временной стоимости денег при анализе денежных потоков, характеризующих издержки и доходы.

Заключение. Управление запасами и стратегии оптимального управления запасами в настоящее время являются неотъемлемой частью многих логистических систем. Необходимость постоянно повышать эффективность работы таких систем приводит к разработке различных стратегий оптимизации систем управления запасами.

Список цитируемых источников

1. Шрайбфедер, Дж. Эффективное управление запасами / Дж. Шрайбфедер ; пер. с англ. — 2-е изд. — М. : Альпина Бизнес Букс, 2006. — 304 с.
2. Бродецкий, Г. Л. Управление запасами : учеб. пособие / Г. Л. Бродецкий. — М. : Эксмо, 2008. — 352 с.

УДК 338.1

Е. А. Лосенкова, О. В. Барановская

Учреждение образования «Брестский государственный университет имени А. С. Пушкина», Брест

WOM-МАРКЕТИНГ, ИЛИ МАРКЕТИНГ «ИЗ УСТ В УСТА»

Введение. WOM-маркетинг, или маркетинг «из уст в уста», также называют сарафанным радио. WOM-маркетинг — это способ передачи информации в процессе личного общения. Это может быть разговор, обмен сообщениями или мнениями на форуме. Понятие включает в себя такие явления, как слухи, сплетни и намеки.

Основная часть. В WOM-маркетинге информация о компании распространяется подобно вирусу среди населения, передается от человека к человеку, охватывая все больше и больше людей. Компании не нужно предпринимать дополнительных действий по стимулированию: необходимая информация распространится сама [1, с. 46].

Особенности WOM-маркетинга: 1) формирует доверие к компании; 2) помогает лучше понять своего потребителя и изучить целевую аудиторию; 3) позволяет получить комментарии и советы по улучшению