

полнительное обслуживание и др.). При применении лизинга создаются условия для экономии собственного капитала, уменьшается степень финансового риска. Необходимо учитывать и возможные проблемы, которые могут возникнуть из-за неплатежеспособности партнеров или сокращения деятельности самого предприятия. Обычно цена лизинга выше цены кредита. В таблице указаны главные различия между лизингом и кредитом.

Сравнение финансовых услуг

Показатель	Лизинг	Кредит
Собственность	Компания лизинга	Получатель кредита
Присмотр	В основном получатель лизинга	Получатель кредита
Согласование величины процента	Зависимость от официальных индексов	Зависит от индивидуальной политики кредитной инсти-туции
Гарантия	Объект лизинга	С объектом не связана
Прекращение договора	Договор не прекращается	Предусматриваются условия прекращения
Срок действия	Не меньше 3 месяцев	Может быть на одну ночь
Начальный взнос	От 5 до 50 процентов	Нет
Страхование	Обязательно	Обязательно
Документы финансовой отчетности	Оцениваются	Оцениваются

А.В. Юрковец

БНТУ (Минск)

ИННОВАЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОГРАММ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Стратегия инновационной деятельности предприятий строительного комплекса Республики Беларусь должна быть ориентирована на научно-технический прогресс, использование его результатов для повышения эффективности создания строительной продукции. Главное внимание в инновационном менеджменте уделяется выработке стратегии и технической политики нововведений, которые можно разделить на два основных типа: технические и организационные.

К *техническим* нововведениям в строительстве относятся: новые строительные материалы и конструкции, новые технологии строительного производства. Базовые и прикладные нововведения оказывают наиболее радикальное влияние при выработке стратегии реализации инвестиционных программ жилищного строительства в Республике Беларусь, основой которых являются новые технические возможности и новые потребности.

Организационные нововведения (новые методы организации строительства, маркетинга, структурные и финансовые нововведения) окупаются, как правило, быстрее технических и потому также имеют важное значение. Представленные типы нововведений взаимосвязаны и не существуют один без другого.

На современном этапе экономического развития особое внимание уделяется повышению уровня комфортности и эксплуатационных характеристик жилья. В 80—90-е гг. прошлого столетия начали формироваться современные стандарты комфортности жилья. Проектно-планировочные параметры жилья приблизились к некоторому рациональному уровню. Так, в Минске возникла необходимость в модернизации строительства крупнопанельных 5—19-этажных многосекционных домов по типовым проектам (серии: М-464, М-111-90). В этой связи УП “Минск-проект” произведена модернизация проектных решений и внесены изменения в проектно-сметную документацию с целью внедрения новых конструкций эркеров с увеличением площадей кухонь и ванных комнат.

На конец 90-х гг. прошлого столетия пришлось становление в республике наиболее прогрессивной в домостроении технологии — монолитно-каркасного домостроения, позволяющего применять между вертикальными несущими монолитными колоннами кирпичные перегородки с любым вариантом планировок, а наружные стены — из пенобетонных блоков с прослойкой утеплителя. Наружные ограждающие конструкции испытывают ограниченную механическую нагрузку только в пределах этажа и обеспечивают наиболее эффективную защиту здания. Поэтому в таких домах наружные стены можно возводить из любых малопрочных местных строительных материалов, соответствующих требованиям пожарной безопасности и морозостойкости.

Экспериментальное строительство жилья последних лет и опыт западных стран показывают, что удельная масса наружных стен не должна превышать 200 кг/м^2 , а в настоящее время этот показатель в республике для домов высотой до 5 этажей составляет $500—700 \text{ кг/м}^2$. Таким образом, можно сделать вывод о том, что без создания и распространения инноваций (трансфер) задачу снижения материалоемкости в жилищном строительстве решить не представляется возможным. В Республике Беларусь с образованием рынка жилья наиболее часто инвесторам предлагаются следующие варианты проектов строительства жилых зданий: крупнопанельное, кирпичное, каркасное домостроение. В современных условиях выбранный вариант должен обеспечивать ми-

нимальную стоимость строительства, высокие потребительские качества, и минимальные затраты на эксплуатацию зданий.

При разработке инвестиционных программ жилищного строительства особую актуальность приобретают вопросы определения видовой структуры жилья в зависимости от материала стен. Для решения этой задачи предлагается использовать метод SWOT-анализа для различных вариантов домостроения, который позволяет выявлять сильные и слабые стороны каждого из возможных вариантов строительства в условиях трансфера инноваций. Как показал анализ, для Минска наиболее перспективным на ближайших 5 лет для строительства жилья типовых потребительских качеств является вариант крупнопанельного домостроения по модернизированным проектам серий М-464, М-111-90.

В то же время в строительстве процесс трансфера технологий обладает специфическими особенностями, обусловленными необходимостью его организации на двух уровнях. *Первый* уровень трансфера обеспечивает процессы перестройки внутри одной системы строительного производства. При этом инновационное изменение первоначально возникает в одном из звеньев технологической цепочки, например, изготовление монолитных зркеров. В дальнейшем возникает необходимость распространения инновации в силу технологической зависимости на другие звенья одного предприятия. *Второй* уровень трансфера вызван необходимостью распространения инновации для использования другими предприятиями, производящими такую же строительную продукцию.

Основной целью внедрения инноваций являются повышение уровня качества строительства, увеличение объемов строительно-монтажных работ, снижение издержек при создании и эксплуатации строительной продукции, что невозможно без использования прогрессивных технологий и объемно-планировочных решений. Учитывая тенденции развития жилищного строительства в Республике Беларусь, при формировании инвестиционных программ на период до 2010 г. необходимо в общем объеме строительства жилья в крупных городах республики увеличить долю каркасного домостроения, что обосновано результатами, полученными при проведении SWOT-анализа технико-экономических показателей несущих каркасов зданий для различных известных конструктивных схем на указанный период.