

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-2>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/133TVN216.pdf>

DOI: 10.15862/133TVN216 (<http://dx.doi.org/10.15862/133TVN216>)

Статья опубликована 16.05.2016.

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Попов М.В. Выбор и обоснование стратегии жилищного строительства // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/133TVN216.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/133TVN216

**Попов Максим Валерьевич<sup>1</sup>**

ФГБОУ ВПО «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, Волгоград  
Доцент кафедры «Экономики и управления проектами в строительстве»  
Кандидат экономических наук  
E-mail: chaineck@mail.ru

## **Выбор и обоснование стратегии жилищного строительства**

**Аннотация.** Не смотря на тенденцию усиления со стороны государства внимания к проблемам развития крупных городов, городов-миллионников регионов, удаленных от центра РФ, они не решены и по сей день. Особенно остро проблемы проявляются в ключе формирования и развития жилищной инфраструктуры. В связи с этим требуется адаптация и развитие теоретико-методических подходов к выбору и обоснованию стратегий жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города. Это обуславливает актуальность выбранной темы исследования.

Целью исследования, является поиск актуальных путей решения задач повышения адаптивности жилищного строительства крупного города к инвестициям.

В ходе исследования, для решения поставленной задачи был разработан цикл стратегического планирования развития жилищного строительства на уровне крупного города. Автором определены базисные принципы развития инвестиционной политики в области жилищного строительства. Для реализации процедуры по анализу системных признаков жилищного строительства, предложено использование прогрессивных методов современного менеджмента, в том числе стратегического планирования и маркетинга, в частности метод SWOT анализ.

В результате проведенных исследований, автор предлагает применить в основе разработки инвестиционной программы принципы проектирования, что позволит отойти органам местного самоуправления от подготовки концепции инвестиционной политики, традиционно выполняемой в форме декларативного документа, не могущего в полной мере служить руководством к действию.

**Ключевые слова:** стратегия; строительство; инвестиции; ресурсы; анализ; проект; угрозы; возможности

---

<sup>1</sup> 400119, Волгоградская область, город Волгоград, ул. Туркменская 12, кв. 57

## Выбор и обоснование стратегии жилищного строительства

Научно обоснованное предварительное решение комплексов управленческих задач, связанных с разработкой эффективной стратегии жилищного строительства на уровне крупного города и эффективным использованием его инвестиционного потенциала является исходной базой для решения задач повышения адаптивности жилищного строительства крупного города к инвестициям. С чего же начинается процесс «повышения адаптивности к инвестициям?». По мнению автора, адаптивность к инвестициям во многом определяется характером решений (и действий) такого субъекта отношения по поводу инвестиций, как государство, представленного на уровне крупного города органами местного самоуправления. Решения принимаются относительно использования инвестиционных ресурсов (материально-вещественных, финансовых, интеллектуальных (трудовых), информационных). Поскольку главное значение государства в рыночной экономике – не осуществление капитальных вложений в производство (кроме отраслей, связанных с национальной безопасностью), а создание условий для привлечения инвестиций в экономику, регулирование инвестиционных потоков в целях оптимизации движения инвестиционных ресурсов и обеспечения сбалансированного отраслевого перелива капиталов, то в процессе формирования благоприятного инвестиционного климата в жилищном строительстве на уровне крупного города, по мнению автора, должен быть существенно изменен подход к управлению системой инвестиционной деятельности.

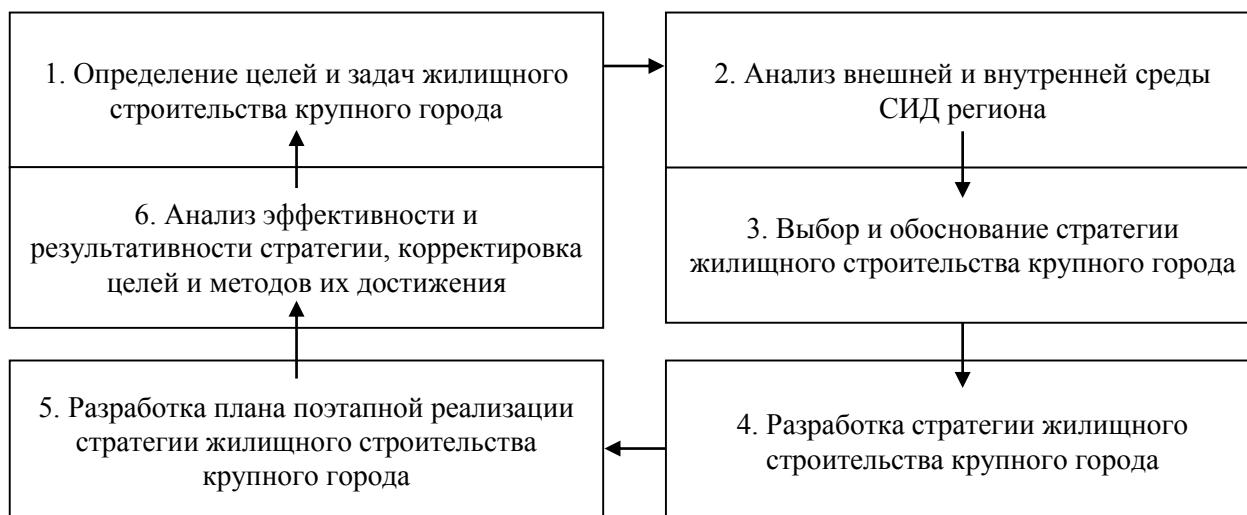
В настоящее время, обеспечивая процесс реализации инвестиционной политики в жилищном строительстве крупного города и его экономического развития в целом, руководители администрации, действующие в большинстве своем как посредники, как «создатели коалиций», как помощники реальных чиновников – действующих лиц, не в силах эффективно управлять самостоятельно этим процессом. Только в кооперации с учеными, руководителями крупнейших предприятий и предпринимателями региона местная администрация может более эффективно решать стратегические задачи, обеспечивающие гармоничное развитие жилищного строительства на уровне крупного города. Целесообразно применение прогрессивных методов современного менеджмента, в том числе стратегического планирования и маркетинга. Цикл стратегического планирования<sup>2</sup> развития жилищного строительства на уровне крупного города (рис. 1) включает следующие элементы:

1. Определение целей и задач жилищного строительства;
2. Анализ системных признаков жилищного строительства (в т.ч. определение сильных и слабых сторон (конкурентных преимуществ и анализ использования имеющихся преимуществ);
3. Разработка стратегии жилищного строительства на уровне крупного города, в том числе:
  - 3.1. Определение цели и задач жилищного строительства;
  - 3.2. Определение условий и факторов реализации стратегии жилищного строительства;
  - 3.3. Информационное обеспечение жилищного строительства;
  - 3.4. Нормативно-правовое обеспечение жилищного строительства;
  - 3.5. Принципы организационного обеспечения жилищного строительства;

---

<sup>2</sup> М.Х. Мескон, М. Альберт, Ф. Хедоури. Основы менеджмента: пер. с англ.–М., 1993. с. 258, интерпретация автора, в т.ч. и добавление смысловой разработки.

- 3.6. Принципы и методы финансово-экономического обоснования стратегии жилищного строительства;
- 3.7. Принципы ресурсного обеспечения жилищного строительства;
- 3.8. Определение и описание ожидаемых научных, производственно-технических и социально-экономических результатов реализации стратегии жилищного строительства;
- 3.9. Определение инновационного потенциала жилищного строительства;
- 3.10. Анализ и оценка эффективности и результативности жилищного строительства с последующей корректировкой целей и методов их достижения;
- 3.11. Определение кадрового потенциала жилищного строительства;
- 3.12. Мобилизация факторов улучшения жилищного строительства.
4. Определение приоритетных направлений стратегии жилищного строительства;
5. Разработка механизма управления стратегией жилищного строительства.



**Рисунок 1.** Цикл стратегического планирования развития жилищного строительства на уровне крупного города

Автором предлагается для реализации второй процедуры по анализу системных признаков жилищного строительства (в т.ч. определение сильных и слабых сторон, конкурентных преимуществ и анализа использования имеющихся преимуществ) в качестве основы метод SWOT анализ.

Из исследованных факторов, влияющих на жилищное строительство крупного города (на примере города Волгограда) выбираются те, которые являются сильными и слабыми сторонами, возможностями и угрозами и заносятся в соответствующую таблицу. Эффективность составляющих внутренней среды и сила воздействия внешних факторов оцениваются с помощью бальной оценки (от 1 до 5) таблица 1. Важность слабых и сильных сторон, возможностей и угроз оценивается с помощью значимости в долях, т.е. сумма значимостей по каждой компоненте равна единице. Далее рассчитывается ранг каждой сильной и слабой стороны, возможностей и угроз – нормирование по каждой компоненте как произведение значимости на оценку, т.е. сумма рангов по каждой компоненте равна единице.

Таблица 1

SWOT анализ

			Сильные стороны						Слабые стороны					
			S1	S2	S3	S4	S5	S6	W1	W2	W3	W4	W5	W6
<b>Угрозы</b>	ограниченные муниципальные финансовые ресурсы	<b>T1</b>	5	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4
	низкий уровень муниципальных гарантий	<b>T2</b>	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	5
	использование неэффективных подходов к управлению со стороны муниципальной власти	<b>T3</b>	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	4	4
<b>Возможности</b>	развитие нормативной базы	<b>O1</b>	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4
	наличие квалифицированных управленческих кадров	<b>O2</b>	5	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4
	предоставление льгот по аренде помещений и земельных участков находящихся в муниципальной собственности	<b>O3</b>	4	4	5	4	4	5	5	4	4	4	4	5
	субсидии за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на уплату процентов по кредитам	<b>O4</b>	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	5	5
наличие большого количества строительных организаций						<b>S1</b>	низкий уровень использования инноваций						<b>W1</b>	
наличие высококвалифицированных кадров						<b>S2</b>	недостаток собственных средств						<b>W2</b>	
наличие строительных материалов						<b>S3</b>	высокая степень износа производственных фондов						<b>W3</b>	
наличие строительного потенциала						<b>S4</b>	низкие темпы ввода жилья в эксплуатацию						<b>W4</b>	
возможность малоэтажного строительства						<b>S5</b>	неравномерность в обеспечении жильем районов города						<b>W5</b>	
многоотраслевая структура экономики						<b>S6</b>	проблемы с привлечением инвестиций						<b>W6</b>	

Далее на пересечении сильных и слабых сторон, возможностей и угроз эксперты проставляют коэффициенты взаимосвязи сильных и слабых сторон с возможностями и угрозами. Эти коэффициенты могут меняться от -1 до +1. Если коэффициент равен 0, связь отсутствует. Связь сильных сторон с возможностями и слабых сторон с угрозами всегда не отрицательна. Связь слабых сторон с возможностями и сильных сторон с угрозами не всегда положительна. Далее рассчитывается потенциал сильных и слабых сторон и реализация возможностей и угроз.

Формулы реализации и потенциала:

$$R_i^0 = v_i \left\{ \sum_j (f_j k_{ji}^{so}) + \sum_l (g_l k_{li}^{wo}) \right\} \quad R_i^t = u_i \left\{ \sum_j (f_j k_{ji}^{st}) + \sum_l (g_l k_{li}^{wt}) \right\}, \quad (1)$$

$$P_i^s = f_i \left\{ \sum_j (v_j k_{ji}^{so}) + \sum_l (u_l k_{li}^{st}) \right\} \quad P_i^w = -g_i \left\{ \sum_j (v_j k_{ji}^{wo}) + \sum_l (u_l k_{li}^{wt}) \right\}, \quad (2)$$

По реализации возможностей и угроз и потенциалу сильных и слабых сторон для различных сценариев развития выбираются наиболее оптимальные стратегии. По мнению автора (применительно к городу Волгограду) такими стратегиями являются стратегии интегрированного и диверсифицированного роста. Как ранее было отмечено, политика местных органов самоуправления предполагает целенаправленную деятельность по формированию и использованию инвестиционных ресурсов для укрепления инвестиционного потенциала жилищного строительства на уровне крупного города.

В частности инвестиционная политика в области жилищного строительства базируется на следующих принципах:

- переход субъектов инвестиционной деятельности и отдельных предпринимателей от разовых сделок к постоянным инвестиционным связям, зафиксированных в долгосрочных договорах и намерениях;
- ориентация инвестиционной деятельности на долгосрочную перспективу;
- защита рынка жилищного строительства и стимулирования прямых инвестиций;
- разграничение функций управления инвестиционной деятельностью в жилищном строительстве между органами регионального и местного управления и отдельными субъектами (предприятиями);
- рассмотрение инвестиционной политики в жилищном строительстве как важной составной части общеэкономической политики крупного города;
- мобилизация всех факторов улучшения инвестиционного климата в жилищном строительстве.

На данном этапе, по мнению автора, целью инвестиционной политики в области жилищного строительства крупного города (в т.ч. и города Волгограда) является разработка комплексной стратегии жилищного строительства, с целью привлечения внимания крупных корпораций и предпринимателей к инвестиционной деятельности в жилищное строительство. Отсюда наиболее важные задачи инвестиционной политики в области жилищного строительства (на примере города Волгограда):

- разработка четких приоритетов и направлений инвестиционной политики, формирование системы критериев поддержки инвестиционных проектов и программ предприятий города, а также действенного механизма ее реализации;

- тесная увязка инвестиционной программы с общей стратегией жилищного строительства на уровне крупного города;
- формирование сети инвестиционного банка с ориентацией на финансирование инвестиционных программ в жилищном строительстве под гарантии местной администрации;
- переход от распределения бюджетных ассигнований на капитальное строительство между отраслями и районами к избирательному финансированию конкретных объектов и формированию состава этих объектов исключительно на конкурсной основе в целях повышения роли государственных инвестиций в структурной политике города;
- развитие договорно-правовой основы участия местных властей в межрегиональном и международном инвестиционном сотрудничестве (соглашения о поощрении и взаимной защите капиталовложений, участие в подготовке многосторонних соглашений по инвестициям и другие);
- развитие инвестиционного сотрудничества со странами ближнего зарубежья на основе создания международных финансово-промышленных групп, консорциумов для осуществления инвестиционной деятельности в области жилищного строительства, расширения совместного государственно-коммерческого финансирования инвестиционных проектов, международного финансового лизинга;
- обеспечение результативности системы экономической ответственности в области правового регулирования, оформление договорных отношений между субъектами инвестиционной деятельности и выполнению ими договорных обязательств, а также по определению форм ответственности субъектов за реализацию проектов и возможные негативные последствия (нарушение экологической среды, зонального земельного планирования и др.);
- создание системы обеспечения безопасности инвестиционной деятельности, в том числе: системы адекватного реагирования на изменения экономической (внешней) среды; системы оценки надежности партнеров – субъектов отношения по поводу инвестиций; системы информационно-аналитического обеспечения процедуры инвестиционного проектирования;
- обеспечение связи с общественностью через средства массовой информации для широкой демонстрации предлагаемого проекта с целью привлечения общественных организаций и населения к участию в принятии решения о целесообразности его реализации (т.е. проведение общественной экспертизы);
- разработка альтернативных схем кредитования на основе показателей «структурообразующая значимость предприятия – величина предприятия» и система оказания адресной поддержки конкретным предприятиям (с частичным или полным участием государства);
- создание системы экспертно-консультационного обеспечения инвестиционных проектов и оказанию услуг в подготовке и оформлении инвестиционных предложений и проектов в соответствие с мировыми стандартами;
- осуществление инвестиционного маркетинга в области жилищного строительства города и его «продвижения», а также использование

коммерческого маркетинга для привлечения новых экономических агентов, прежде всего стратегических инвесторов;

- мобилизация факторов улучшения инвестиционного климата.

В целом инвестиционная политика жилищного строительства города еще только начинает приобретать вид сбалансированного комплекса инвестиционных проектов, которые, с точки зрения автора, должны оцениваться не по критерию их абсолютной эффективности, а с точки зрения возможной «провокации» ими синергетического эффекта. Эти эффекты могут быть получены при реализации комплекса проектов, усиливающих и увеличивающих эффективность друг друга и далее по цепочке – занятость и т.д., на основе оптимизации их выбора и включения в программу при реализации комплексного подхода к оценке их целесообразности. Без разработки такого комплекса практически невозможно успешное внедрение инвестиционных проектов, даже самых совершенных с точки зрения полноты и точности описания желаемых результатов социально-экономических преобразований. В этой связи автор предлагает применить в основе разработки инвестиционной программы принципы проектирования, что позволит отойти органам местного самоуправления от подготовки концепции инвестиционной политики, традиционно выполняемой в форме декларативного документа, не могущего в полной мере служить руководством к действию.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2003. – 406 с.
2. Асаул, А.Н. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе / А.Н. Асаул, А.В. Батрак. – М.; СПб.: Изд-во АСВ, 2001. – 168 с.
3. Багриновский К.А., Исаева М.К. Анализ и моделирование механизмов инвестирования в инновационное развитие // Экономика и математические методы. – 2005. – №4. – С. 3-13.
4. Балабанов И.Т. Инновационный менеджмент. – СПб: Питер, 2001. – 304 с.
5. Бузырев В.В., Березин А.О., Кияткина Е.П. Региональное жилищное строительство: прогнозирование и стратегическое планирование / СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009.
6. Вахмистров, А.И. Имитационная модель стратегического планирования развития мегаполиса (на примере Санкт-Петербурга) / А.И. Вахмистров. – СПб.: Стройиздат СПб, 2003. – 68 с.
7. Вахмистров, А.И. Роль корпоративных объединений в системе управления региональным строительным комплексом / А.И. Вахмистров, Н.А. Асаул. – СПб.: Стройиздат СПб, 2003. – 296 с.
8. Заворухин В.П. Бутоны инноваций // Российское предпринимательство. – 2002. – №7, 8, 10, 11, 12, – 2003. - №1.
9. Заренков, В.А. Современные конструктивные решения, технологии и методы управления в строительстве (отечественный и зарубежный опыт) / В.А. Заренков, А.Ю. Панибратов. – М.; СПб.: Стройиздат СПб, 2000. – 336 с.
10. Зенкина М.В., Васильев В.Д., Тютрина М.А. Формирование стратегии развития строительного предприятия на основе использования резервов внешней и внутренней среды. – СПб.: СПбГУЭФ, 2001. – 151 с.
11. Зинченко В.И., Губин Е.П., Монастырный Е.А., Пушкаренко А.Б., Тюльков Г.И. Принципы разработки и применения методики комплексной оценки инновационного потенциала промышленного предприятия // Инновации. – 2005. – №5. – С. 58-63.
12. Кабалина В., Кларк С. Инновации на постсоветских промышленных предприятиях // Вопросы экономики. – 2001. – №7. – С. 18 – 33.
13. Казакова Н.В. Некоторые подходы к управлению знаниями и интеллектуальным капиталом в современной экономике // Инновации. – 2003. – №1. – С. 54 – 60.



**Popov Maksim Valer'evich**

Volgograd state university of architecture and civil engineering, Russia, Volgograd  
E-mail: chaineck@mail.ru

## **Selection and justification housing strategy**

**Abstract.** Despite the tendency of growing state attention to the problems of development of large cities, cities regions, remote from the center of the Russian Federation, they have not been resolved to this day. Particularly acute problem is manifested in the formation and development of housing infrastructure. This requires the adaptation and development of theoretical and methodical approaches to the selection and justification of strategies of housing taking into account specificity of development of a big city. This leads to the relevance of the chosen research topics.

The aim of the study is to find relevant ways to improve the adaptability of housing the major cities for investment.

In the study, for the task was developed by the strategic planning cycle for the development of housing construction in large cities. The author defines the basic principles for the development of investment policy in the field of housing construction. To implement the procedures for the analysis of systemic characteristics of housing construction, proposed the use of advanced methods of modern management, including strategic planning and marketing, in particular the method of SWOT analysis.

As a result of the conducted research the author proposes to apply the development of investment program design principles that will allow you to withdraw local governments from preparation of the investment policy, traditionally performed in the form of a declarative document, not able to fully serve as a guide to action.

**Keywords:** strategy; development; investment; resources; analysis; project; threats; opportunities.

## REFERENCES

1. Asaul, A.N. Real estate Economics: textbook / A.N. Asaul. – SPb.: Humanistica, 2003. – 406 p.
2. Asaul, A.N. Corporate structures in regional investment and construction complex / A.N. Asaul, A.V. Farmhand. M.; SPb.: Publishing house of the DIA, 2001. – 168 p.
3. Bagrinovsky K.A., Isaeva M.K. Analysis and modeling of the mechanisms of investments into innovative development // Economy and mathematical methods. – 2005. – No. 4. – P. 3-13.
4. Balabanov I.T. Innovation management. – SPb: Peter, 2001. – 304 p.
5. Busarev V.V., Berezin A.O., Kiyatkina E.P. Regional housing construction: forecasting and strategic planning / SPb.: Publishing house Spbguef, 2009.
6. Vakhmistrov A.I. Simulation model for strategic planning of city development (on the example of St. Petersburg) / A.I. Vakhmistrov. – SPb.: Stroyizdat SPb, 2003. – 68 p.
7. Vakhmistrov A.I. the Role of corporate associations in the system of management of regional construction complex / A.I. Vakhmistrov, N.A. Asaul. – SPb.: Stroyizdat SPb, 2003. – 296 p.
8. Zavarukhin V.P. the Buds of innovations // journal of Russian entrepreneurship. – 2002. – №7, 8, 10, 11, 12, – 2003. - №1.
9. Zarenkov, V.A. Modern designs, technologies and management methods in construction (domestic and foreign experience) / V.A. Zarenkov, Andrei panibratov. M.; SPb.: Stroyizdat SPb, 2000. – 336.
10. Zenkin M.V., Vasiliev V.D., cotrina M.A. Formation of strategy of development of construction enterprises based on the use of reserves to internal and external environment. – SPb.: Spbguef, 2001. – 151 S.
11. Zinchenko V.I., Gubin E.P., E.A. Vorobeva, Pushkarenko A.B., Chulkov G.I. Principles of development and application of methods of complex estimation of innovative potential of industrial enterprises // Innovations. – 2005. – No. 5. – P. 58-63.
12. Kabalina, V., Clark S. Innovations in post-Soviet industrial enterprises // problems of Economics. – 2001. – No. 7. – S. 18 – 33.
13. Kazakova N.In. Some approaches to knowledge management and intellectual capital in the modern economy // Innovations. – 2003. – No. 1. – S. 54 – 60.