

ция возможностей и угроз.

Формулы реализации и потенциала:

$$R_i^0 = v_i \left\{ \sum_j (f_j k_j^s) + \sum_l (g_l k_l^w) \right\}$$

$$R_i^t = u_i \left\{ \sum_j (f_j k_j^s) + \sum_l (g_l k_l^w) \right\} \quad (1)$$

$$P_i^s = f_i \left\{ \sum_j (v_j k_j^s) + \sum_l (u_l k_l^w) \right\}$$

$$P_i^w = -g_i \left\{ \sum_j (v_j k_j^s) + \sum_l (u_l k_l^w) \right\} \quad (2)$$

Результаты обработки данных измерений факторного пространства жилищного строительства крупного города (на примере города Волгограда) показывают, необходимость в проведении следующих мероприятий:

1) разработка нормативной базы позволяющей реализовать целевые программы по обновлению производственных фондов участников жилищного строительства;

2) повышение уровня использования инноваций участниками жилищного строительства для улучшения качества продукции, сокращения сроков строительства и увеличения прибыли с целью уменьшения степени зависимости от муниципальных властей;

3) использование потенциала квалифицированных управленческих кадров администрации города для развития большего количества строительных организаций;

4) пересмотр политики администрации города в области предоставления льгот по аренде земельных участков находящихся в муниципальной собственности под застройку и выделении субсидий за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на уплату процентов по кредитам в целях увеличения темпов ввода жилья в эксплуатацию;

5) помощь участникам жилищного строительства в разработке мероприятий позволяющих решить проблемы связанные с неравномерностью в обеспечении жильем районов города со стороны квалифицированных управленческих кадров администрации города

6) применение современных методов управления участниками жилищного строительства, с целью снижения зависимости от управленческих решений администрации города

7) разработка эффективных мероприятий по использованию и реализации имеющихся строительных материалов

В результате проведенного анализа выяв-

лено, что в процессе развития современного жилищного строительства на уровне крупного города, происходит постоянное изменение конфигурации обусловивших это развитие факторов, появляются новые факторы, которые трансформируют ролевые функции уже существующих. По реализации возможностей и угроз и потенциалу сильных и слабых сторон жилищного строительства крупного города, для различных сценариев развития, выбираются наиболее оптимальные стратегии.

#### Список литературы

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. Березин В.П., Сборщиков С.Б., Кузнецов В.С., Шумейко Н.М. Основные параметры и показатели развития жилищной сферы и жилищного строительства в РФ // Экспресс-информация «Зарубежный и отечественный опыт в строительстве», ВНИИИТПИ, Москва. Сводный том №2, 2005. — С.10-12.

### ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УРОВНЕ КРУПНОГО ГОРОДА

**Попов М.В.**

*Волгоградский государственный  
архитектурно-строительный  
университет  
Волгоград, Россия*

Современные крупные города, мегаполисы являются центрами сосредоточения экономических ресурсов, в силу чего являются точками, ядрами социально-экономического развития регионов в многоотраслевом аспекте. Несмотря 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 ключевых формированиях и развитии жилищной инфраструктуры. В современных условиях, когда миграционные и эмиграционные потоки стали чрезвычайно активными, эта проблема усложняется. Развитие жилищной инфраструктуры должно базироваться на научно обоснованной стратегии жилищного строительства. Отсутствие таковой чревато не только экономи-

ческой нестабильностью, но в большей степени социальной, и даже политической. В связи с этим требуется адаптация и развитие теоретико-методических подходов к выбору и обоснованию стратегий жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города.

Жилищное строительство является одной из важнейших сфер народно-хозяйственного комплекса, поскольку способствует реализации конституционного права российских граждан — права на жилище. Поэтому понятие жилищное строительство необходимо рассматривать не только с точки зрения воспроизводства объектов жилого назначения, но и учитывать взаимоотношения и намерения участников процесса возведения объектов недвижимости, органов государственной власти и конечных потребителей.

Исходя из вышеизложенного, предлагается следующая трактовка понятия «жилищное строительство» — это организационная, проектная, производственная, инвестиционная деятельность (органов государственного управления, проектных, транспортных, строительных организаций, предприятий материально-технической базы строительства, инвесторов, потребителей, эксплуатационных предприятий), направленная на строительство и эксплуатацию нового, реконструкцию и модернизацию вторичного жилья.

При формировании стратегии жилищного строительства на уровне крупного города точно так же, как и в случае с отдельной организацией или со страной в целом, необходимо исходить из целей и критериев этого развития. Общей целью социально-экономического развития региона и города является повышение уровня жизни населения. Наряду с ней можно рассматривать частные, относительно самостоятельные цели, определяющие экономические, экологические, социальные и другие условия, обеспечивающие достойную жизнь и благосостояние людей. В связи с этим по нашему мнению особенно актуальной является разработка стратегии жилищного строительства.

Очевидно, что жилищная политика государства должна быть гибкой и в зависимости от изменений тенденций сферы жилищного строительства во времени, учитывать, наиболее, важные направления регулирования исходя из требований участников данной сферы, то есть как потенциальных инвесторов, так и конечных потребителей.

Методы регулирования рынка жилищного строительства могут быть двух типов: рыночными (экономическими) и государственными (административно-правовыми).

В зависимости от метода и цели воздействия влияния государства на жилищную политику, можно выделить различные стратегии ре-

гулирования жилищного строительства: непосредственное воздействие; стимулирование и контроль; стабилизация; социальная поддержка.

Предполагается, что инструменты регулирования и содержание методов их использования должны быть приспособлены к конкретному сегменту рынка (земельным участкам, жилью, отрасли производства строительных материалов, финансовой сфере и т.д.), а так же уровню воздействия (региональному или федеральному).

В стратегии жилищного строительства на уровне крупного города чрезвычайно важное место занимает проблема развития мощностей и потенциальных возможностей участников жилищного строительства в удовлетворении потребностей в своей продукции и услугах. В стратегию развития входит оценка в перспективе: использования местных источников сырья и энергии для жилищного строительства; привлечения трудовых ресурсов для участия в жилищном строительстве; возможностей привлечения трудовых ресурсов извне для участия в жилищном строительстве; развития материально-технической базы промышленности строительных материалов, конструкций и деталей; развития мощностей транспортных и снабженческих организаций, обслуживающих жилищное строительство; развития мощностей строительных, монтажных, ремонтно-строительных предприятий; развития сети проектно-изыскательских и научно-исследовательских организаций по жилищному строительству; возможностей финансирования и кредитования жилищного строительства.

Алгоритм выработки и обоснования стратегии жилищного строительства на уровне крупного города, таков:

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 в том числе:

3.1. Определение цели и задач жилищного строительства;

3.2. Определение условий и факторов реализации стратегии;

3.3. Информационное обеспечение жилищного строительства;

3.4. Нормативно-правовое обеспечение жилищного строительства;

3.5. Принципы организационного обеспечения жилищного строительства;

3.6. Принципы и методы финансово-экономического обоснования стратегии;

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.

*Стратегический план* — это обязательный и признанный в мире элемент в системе документов, обеспечивающих регулирование процесса развития жилищного строительства крупного города. Он формирует обстоятельства для перспективного развития, помогает принимать текущие



**Рис. 1. Цикл стратегического планирования жилищного строительства**

Источник: 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.

решения с учетом стратегических целей.

Стратегический план жилищного строительства крупного города включает детализированные планы (долгосрочный, среднесрочный, краткосрочный) по тем вариантам (оптимальному, среднему, не желательному), что учитывает специфику развития крупного города в прогнозируемом периоде. Такой план должен быть адекватным инструментом руководителей строительных предприятий для внедрения современных строительных технологий и использования пространства крупного города для жилищного строительства. Он должен содействовать упрочению взаимоотношений строительных предприятий крупного города со структурами и институтами государственной власти.

Стратегический план должен быть обязательно востребован и применен при осуществлении крупных инвестиционных проектов и привлечения инвестиций в крупный город.

При стратегическом планировании в жилищном строительстве крупного города необхо-

димо:

1. установить стратегические цели и приоритеты развития;

2. установить закономерности и принципы стратегического планирования в управлении;

3. определить стратегию экономического развития крупного города и программы действий администрации города по развитию экономики;

4. воплотить в жизнь координацию разработки стратегического планирования жилищного строительства с другими направлениями развития крупного города.

Основными элементами стратегического плана должны быть:

глобальная цель развития жилищного строительства; главные стратегические направления (частные стратегии) достижения глобальной цели, а также цели и подцели их выполнения.

На начальном этапе стратегического плана развития жилищной стратегии крупного города следует сформулировать опорные вари-

анты этого плана исходя из глобальной цели и частных стратегий ее достижения. Определяется полный перечень мер по реализации целей, подцелей и задач; потребности в финансовых и других видах ресурсов; экономический и социальный эффекты. Разработка опорных вариантов стратегического плана развития жилищного строительства крупного города выполняется в следующей последовательности:

- определение конкурентных возможностей;
- построение дерева целей при разработке стратегического плана;
- установление и утверждение главных стратегических направлений,
- от которых в значительной степени зависит развитие крупного города;
- разработка частных стратегий плана жилищного строительства, отдельных целей и подцелей;
- определение перечня типовых задач по реализации целей стратегических направлений развития ;
- разработка перечня мероприятий по реализации целей и задач каждого стратегического направления развития крупного города;
- определение типовых задач по реализации намеченных целей;
- формирование опорных вариантов стратегического плана;
- оценка опорных вариантов плана жилищного строительства крупного города путем сравнения затрат и суммарного эффекта.
- формирование опорных вариантов стратегического плана;
- оценка опорных вариантов плана жилищного строительства крупного города путем сравнения затрат и суммарного эффекта.

При оценке мер, направленных на реализацию целей и задач стратегического плана, рекомендуются *группы критериев*:

1. соответствие главной цели по стратегическим направлениям;
2. масштабность и значимость последствий, положительное влияние
3. на достижение нескольких целей;
4. партнерство и согласие разных сил для их реализации;
5. конкретность или отсылка к имеющимся отдельным программам и проектам;
6. реалистичность, наличие количественных оценок затрат, эффекта и представления об источниках финансирования.

Осуществить оптимизацию выбранного опорного варианта можно с учетом ограничений по его финансированию и вероятности возникновения рисков (экономических, финан-

совых, экологических и др.), которые могут повлиять на воплощение в жизнь программ, входящих в опорный стратегический план развития жилищного строительства крупного города. Последовательность оптимизации опорного варианта плана жилищного строительства крупного города:

1) прогнозирование возможностей финансирования плана жилищного строительства от всех источников;

2) сравнительная оценка потребностей для финансирования выбранного опорного варианта плана жилищного строительства и потенциальных возможностей. Если финансовые возможности обеспечивают потребности по финансированию опорного варианта плана жилищного строительства мегаполиса, то он может быть принят для практической реализации при условии, что учет рисков не влияет на изменение его основных показателей;

3) оптимизация стратегических решений при корректировке опорного варианта плана жилищного строительства, если финансовые возможности не обеспечивают потребностей его финансирования. В этом случае имитационная модель обоснования и выбора стратегических решений используется для распределения финансовых ресурсов между стратегическими направлениями, программами и подпрограммами с учетом максимальной эффективности выбранных мер при реализации задач;

4) установление причин возникновения рисков и мероприятий по снижению степени их влияния на оптимизацию стратегических решений, расчет количественных значений показателей рисков;

5) формирование (корректировка) плана жилищного строительства на основе оптимизации стратегических решений с учетом рисков;

6) рассмотрение и утверждение оптимального варианта плана жилищного строительства.

#### Список литературы

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. — СПб.: Гуманитика, 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. Березин В.П., Сборщиков С.Б., Кузнецов В.С., Шумейко Н.М. Основные параметры и показатели развития жилищной сферы и жилищного строительства в РФ // Экспресс-информация «Зарубежный и отечественный опыт в строительстве», ВНИИИТПИ, Москва. Сводный том №2, 2005. — С.10-12.