

На правах рукописи

**Попов Максим Валерьевич**

**ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
НА УРОВНЕ КРУПНОГО ГОРОДА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

Специальность: 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством:  
экономика, организация и управление  
предприятиями, отраслями, комплексами  
(строительство)

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук



Санкт-Петербург  
2010

Работа выполнена на кафедре экономики и управления проектами в строительстве ГОУ ВПО «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет»

- Научный руководитель - доктор экономических наук,  
профессор Максимчук Ольга Викторовна
- Официальные оппоненты - доктор экономических наук,  
профессор Васильева Наталья Владимировна  
  
доктор экономических наук,  
доцент Строкин Константин Борисович
- Ведущая организация - ГОУ ВПО «Саратовский государственный  
технический университет»

Защита состоится «16» декабря 2010 г. в 11 часов 30 минут на заседании диссертационного совета Д 212.219.01 при ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет», по адресу: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 27, ауд. 422.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по адресу: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Московский пр., д. 103а.

Автореферат разослан «16» ноября 2010 года

Ученый секретарь совета Д 212.219.01,  
доктор экономических наук, доцент



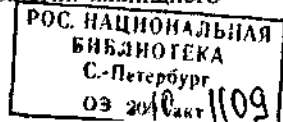
Н.Г. Плетнева

## I. Общая характеристика диссертационной работы

Актуальность темы исследования. Современные крупные города, мегаполисы являются центрами сосредоточения экономических ресурсов, в силу чего являются ядрами социально-экономического развития регионов в многоотраслевом аспекте. 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 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 экономической нестабильностью, а так же 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 в современных условиях.

**Степень разработанности проблемы.** Многие экономисты обращались к разработке теории управления градостроительными комплексами, включая жилищное строительство. Так, исследованию различных подсистем управления посвящены работы Д. Аакера, А. Н. Асаула, А. Н. Бирюкова, В. В. Бузырева, С. Н. Булгакова, Н. В. Варламова, В. М. Васильева, А. И. Вахмистрова, В. Р. Веснина, А. А. Горбунова, В. А. Заренкова, Ф. А. Исляева, В. С. Кабакова, Л. М. Каплана, Л. Лабскера, А. Ю. Молчанова, В. В. Окрепилова, Ю. П. Панибратова, В. Л. Ресина, А. А. Русакова, К. Сно, В. А. Яковлева и других ученых. В работах А. Н. Асаула и А. В. Мухина исследуются факторы организационной устойчивости предприятия: оптимальность организационной структуры предприятия, соответствие количественного и качественного состава структурных подразделений целям функционирования предприятия. Исследованию факторов и показателей устойчивого развития жилищного строительства посвящены работы В.В. Бузырева, М.К. Беляева, В.М. Васильева, Максимчук О.В., В.М. Павлюченко, Ю.П. Панибратова, В.Д. Шапиро, В.В. Шеремета, А. Шахназарова. В частности, этими учеными исследуются теоретические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов и программ, анализа и оценки инвестиционного климата, инвестиционной привлекательности, инвестиционных рисков, инвестиционной адаптивности (регионов, отраслей, предприятий). Однако, несмотря на многообразие разработанных и применяющихся методик по оценке жилищного строительства, по-прежнему существует проблема, связанная с развитием теоретических и методических подходов к формированию стратегии жилищного строительства на уровне крупного города.

Целью диссертационного исследования является развитие теоретических и методических подходов к формированию стратегии жилищного



строительства на уровне крупного города, включая определение приоритетов, принципов и методов развития жилищного строительства для удовлетворения потребностей населения в современных условиях.

Для достижения цели были поставлены и решены задачи:

- уточнить определение жилищного строительства;
- дать определенную стратегию жилищного строительства и определить её типы, наиболее подходящие для крупного города;
- развить методический подход к формированию стратегии жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города в современных условиях;
- выбрать и обосновать стратегию жилищного строительства на уровне типичного крупного города;
- разработать модель и план реализации стратегии жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города в современных условиях;
- дать прогнозную оценку результатов реализации стратегии жилищного строительства на уровне крупного города.

**Предметом исследования** являются системообразующие признаки жилищного строительства на уровне крупного города, определяющие его стратегию.

**Объектом исследования** является жилищное строительство на уровне крупного города (на примере города Волгограда).

**Теоретические и методологические основы исследования.**

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования явились труды отечественных и зарубежных экономистов.

Информационной базой работы послужили положения законодательства Российской Федерации, Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ, данные Госкомстата РФ и комитета статистики Волгоградской области, а также результаты авторских исследований на уровне строительного комплекса.

В исследовании использовались комплексный и системный подходы, методы логического, экономико-статистического, сравнительного анализа, методы моделирования.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в следующем:

- дано авторское определение жилищного строительства как организационной, проектной, производственной, инвестиционной деятельности (органов государственного управления, проектных, транспортных, строительных организаций, предприятий материально-технической базы строительства, инвесторов, потребителей, эксплуатационных предприятий), направленной на строительство и эксплуатацию нового, реконструкцию и модернизацию вторичного жилья;
- уточнено понятие стратегии жилищного строительства как гене-

рального плана, увязывающего во времени и пространстве взаимодействие всех субъектов жилищного строительства; определено, что в современных условиях на уровне типичного крупного города приоритетным является строительство нового экономичного жилья и целесообразны стратегии интегрированного и диверсифицированного роста;

- предложена методика формирования стратегии жилищного строительства, которая базируется на принципах стратегического менеджмента (системности, комплексности, многовариантности, иерархичности, альтернативности, сочетания различных методов оптимизации стратегических решений, единства качества и количества параметров, конкретности решений), дополнена методическими процедурами измерения эмпирических данных в SWOT-анализе и позволяет построить динамическую картину жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города;

- выбрана и обоснована стратегия жилищного строительства учетом современного состояния факторов внешней и внутренней среды типичного крупного города, влияющих на организационную, проектную, производственную деятельность субъектов строительного комплекса;

- разработана структурно-логическая модель и план реализации стратегии жилищного строительства на уровне крупного города включая детализированные долгосрочный, среднесрочный, краткосрочный планы, что учитывает специфику развития крупного города в прогнозируемом периоде;

- дана прогнозная оценка результатов реализации стратегии жилищного строительства на уровне крупного города в современных условиях (на примере субъектов жилищного строительства).

#### **Теоретическая и практическая значимость.**

Теоретические результаты диссертационного исследования использованы в преподавании курсов: «Научные проблемы экономики строительства», «Экономика и организация производства», а также могут быть использованы в учебном процессе по дисциплинам «Экономика предприятия», «Управление проектами» по специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)».

Практическая значимость работы заключается в возможности использования ее результатов органами управления на уровне региона, отрасли, города, предприятий жилищного строительства при принятии управленческих и инвестиционных решений, разработке стратегии, планов развития.

#### **Апробация и реализация результатов исследования.**

Основные положения работы докладывались на научных межвузовских, региональных и международных конференциях, были представлены на научно-методических семинарах аспирантов (2007-2010 гг.).

По теме диссертации опубликовано 6 печатных работ, общим объемом 2,54 п.л., в том числе авторский объем 2,29 п.л.

**Структура и объем работы.** Работа состоит из введения, 3 глав, заключения, библиографического списка (содержащего 112 наименований источни-

ков), содержит 18 таблиц и 15 рисунков. Объем основного текста диссертации – 156 страниц основного текста.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационной работы, сформулированы цель и задачи исследования, определены его объект, предмет, методика исследования, отражены научная новизна и значимость проведенных исследований.

В первой главе «Теоретические основы формирования стратегии жилищного строительства» раскрывается сущность и типы стратегии жилищного строительства, исследуется научно-практический опыт формирования стратегии жилищного строительства на уровне крупного города.

Во второй главе «Методические основы формирования стратегии жилищного строительства» проведен анализ и оценка влияния специальных признаков на жилищное строительство, уточнена методика формирования стратегии жилищного строительства, а так же принципы ее выбора и обоснование.

В третьей главе «Организационно-экономическая модель стратегии жилищного строительства на уровне крупного города в современных условиях» разработана и описана организационно-экономическая и экономикоматематическая модель стратегии жилищного строительства и дана прогнозная оценка результатов реализации стратегии жилищного строительства на уровне крупного города.

В заключении сформулированы основные выводы и предложения.

## II. Основное содержание работы

1. Дано авторское определение жилищного строительства как организационной, проектной, производственной, инвестиционной деятельности (органов государственного управления, проектных, транспортных, строительных организаций, предприятий материально-технической базы строительства, инвесторов, потребителей, эксплуатационных предприятий), направленной на строительство и эксплуатацию нового, реконструкцию и модернизацию вторичного жилья.

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.

В диссертации «жилищное строительство» определено как организационная, проектная, производственная, инвестиционная деятельность (органов государственного управления, проектных, транспортных, строительных организаций, предприятий материально-технической базы строительства, инвесторов, потребителей, эксплуатационных предприятий), направ-

ленная на строительство и эксплуатацию нового, реконструкцию и модернизацию вторичного жилья.

На современном этапе ситуация в области жилищного строительства в крупных городах ЮФО сложилась таковая. Среди городов с численностью населения более 1 млн. человек (гг. Ростов-на-Дону, Самара и др.) показатель ввода в действие общей площади жилых домов был максимальным в Волгограде, несмотря на снижение показателя к уровню 2008 года. Так, если процент снижения объемов ввода жилья на территории Волгограда за 2009 год по сравнению с аналогичным периодом 2008 года составил 13,4%, то, например, в Омске – 47,1%, в Челябинске – 39,8%, в Уфе – 30,3%, в Самаре – 29,4%. На рисунке 1 приведены объемы финансирования программ и непрограммных мероприятий жилищной политики.

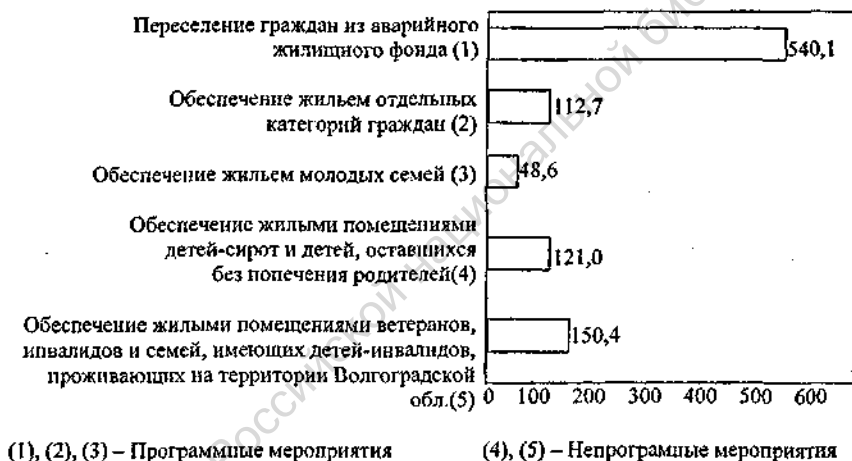


Рис. 1. Объемы финансирования программ и непрограммных мероприятий жилищной политики млн. руб.

Ни в одном из 10-ти крупных городов РФ (Казани Омске, Ростове-на-Дону, Екатеринбурге, Самаре, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Уфе, Волгограде) роста объемов жилищного строительства в 2009 году не наблюдалось. Сокращение объемов производства, портфелей заказов предприятий, ужесточение условий кредитования и другие факторы повлияли на значительное снижение инвестиционной активности в реальном секторе экономики городов-«миллионников»: наибольшее сужение индекса физического объема инвестиций по крупным и средним организациям в 2009 г. было отмечено в Екатеринбурге (на 36,6%), Волгограде (на 32,7%) и Новосибирске (на 32,1%); наименьшее сужение – в Казани (на 10,0%) и Омске (на 22,4%). На волне финансового кризиса в крупных городах увеличилась

доля убыточных организаций. Наибольшие значения данного показателя были отмечены в Омске (32,7%), Волгограде (30,8%) и Челябинске (30,7%). Максимальное значение было зафиксировано в Новосибирске – 72,5% (в 2008 году этот показатель составлял 21,8%), минимальное, как и в 2008 г., – в Уфе (16,7%).

**2. Уточнено понятие стратегии жилищного строительства как генерального плана, увязывающего во времени и пространстве взаимодействие всех субъектов жилищного строительства; определено, что в современных условиях на уровне типичного крупного города приоритетным является строительство нового экономичного жилья и целесообразны стратегии интегрированного и диверсифицированного.**

Известны основные эталонные стратегии: концентрированного, диверсифицированного и интегрированного роста, стратегия сокращения. Любая эталонная стратегия, детализируется функциональными, отражающими конкретные пути достижения тактических целей. Каждая функциональная стратегия имеет определенный объект, на который она направлена.

При формировании стратегии жилищного строительства на уровне крупного города точно так же, как и в случае с отдельной организацией или с более крупной экономической системой, необходимо исходить из целей и критериев ее 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 актуальной является разработка стратегии жилищного строительства, под которой автор понимает генеральный план, увязывающий во времени и пространстве взаимодействие всех субъектов жилищного строительства. Из эталонных стратегий для жилищного строительства в современных условиях крупного города являются целесообразными стратегии интегрированного и диверсифицированного роста.

В зависимости от метода и цели воздействия влияния государства на жилищную политику, можно выделить различные методы управления стратегией жилищного строительства: непосредственное воздействие; стимулирование и контроль; стабилизация; социальная поддержка. Предполагается, что инструменты регулирования и содержания 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).

**3. Предложена методика формирования стратегии жилищного строительства, которая базируется на принципах стратегического менеджмента (системности, комплексности, многовариантности, иерархичности, альтернативности, сочетания различных методов оптимиза-**



ции стратегических решений, единства качества и количества параметров, конкретности решений), дополнена методическими процедурами измерения эмпирических данных в SWOT-анализе и позволяет построить динамическую картину жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города.

В стратегии жилищного строительства на уровне крупного города 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-исследовательских 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 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.

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.

Автором дополнена вторая процедура по анализу системных признаков жилищного строительства (в т.ч. определение сильных и слабых сторон, потенциальных конкурентных преимуществ и анализ использования имеющихся) в части детализации и расширения математического аппарата для сбора, обработки и верификации эмпирических измерений. Используя в качестве основы метод SWOT анализ, автор вносит элементы новизны в части обработки данных. Сильные и слабые стороны, возможности и угрозы заносятся в соответствующую таблицу. Эффективность составляющих внутренней среды и сила воздействия внешних факторов оцениваются с помощью бальной оценки (от 1 до 5) (табл. 1).

Важность слабых и сильных сторон, возможностей и угроз для жилищного строительства в современных условиях 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	
Угрозы	ограниченные муниципальные финансовые ресурсы	T1	5	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4
	низкий уровень муниципальных гарантий	T2	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	5
	использование неэффективных подходов к управлению со стороны муниципальной власти	T3	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	4	4
Возможности	развитие нормативной базы	O1	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4
	наличие квалифицированных управленческих кадров	O2	5	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4

Окончание табл. 1

Возможности	предоставление льгот до аренды помещений и земельных участков находящимся в муниципальной собственности	03	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	04	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	5	5
наличие большого количества строительных организаций		S1	низкий уровень использования инноваций										W1	
наличие высококвалифицированных кадров		S2	недостаток собственных средств										W2	
наличие строительных материалов		S3	высокая степень износа производственных фондов										W3	
наличие строительного потенциала		S4	низкие темпы ввода жилья в эксплуатацию										W4	
возможность малоэтажного строительства		S5	неравномерность в обеспечении жильем районов города										W5	
многоотраслевая структура экономики		S6	проблемы с привлечением инвестиций										W6	

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:

$$R_i^0 = v_i \left( \sum_f (f_j k_{jf}^{00}) + \sum_g (g_j k_{ig}^{00}) \right), \quad (1)$$

где:  $v$  – ранг возможности

$f$  – ранг сильной стороны

$g$  – ранг слабой стороны

$k$  – коэффициент взаимосвязи (корреляции) сильных и слабых сторон и возможностей и угроз;

$$R_i^1 = u_i \left( \sum_f (f_j k_{jf}^{10}) + \sum_g (g_j k_{ig}^{10}) \right), \quad (2)$$

где:  $u$  – ранг угрозы

$f$  – ранг сильной стороны

$g$  – ранг слабой стороны

$k$  – коэффициент взаимосвязи (корреляции) сильных и слабых сторон и возможностей и угроз;

$$P_i^1 = f_i \left( \sum_v (v_j k_{jv}^{10}) + \sum_g (u_j k_{ig}^{10}) \right), \quad (3)$$

где:  $f$  – ранг сильной стороны

$v$  – ранг возможности

$u$  – ранг угрозы

$k$  – коэффициент взаимосвязи (корреляции) сильных и слабых сторон и возможностей и угроз;

$$P_i^v = -g_i \left\{ \sum_j (v_j k_{jv}^{sv}) + \sum_r (u_r k_{ir}^{ur}) \right\}, \quad (4)$$

где:  $g$  – ранг слабой стороны

$v$  – ранг возможности

$u$  – ранг угрозы

$k$  – коэффициент взаимосвязи (корреляции) сильных и слабых сторон и возможностей и угроз.

Методика формирования стратегии жилищного строительства базируется на принципах стратегического менеджмента (системность, комплексность, многовариантность, иерархичность, альтернативность, сочетание различных методов оптимизации стратегических решений, единство качества и количества параметров, конкретность решений), дополнена процедурами SWOT анализа.

4. Выбрана и обоснована стратегия жилищного строительства учетом современного состояния факторов внешней и внутренней среды типичного крупного города, влияющих на организационную, проектную, производственную деятельность субъектов строительного.

По результатам SWOT анализа, а именно 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.

При формировании стратегии жилищного строительства крупного города, прежде всего, необходимо проанализировать и оценить факторы, влияющие на жилищное строительство. Такими факторами являются следующие: географическое положение, инвестиционная привлекательность, обеспеченность граждан жильем, состояние строительной отрасли, доходы населения, экологическая ситуация, экономическое состояние. Ниже приведена характеристика этих факторов на примере города Волгограда.

**Географическое положение.** Одной из особенностей Волгограда является значительная его протяженность. Он вытянут более чем на 80 км узкой полосой по правому берегу Волги. Великая русская река связывает город и область с центром европейской части России, с Уралом, а через Каспийское море и Волго-Донской канал со странами СНГ. Географическое положение города обеспечивало удобные экономические связи центра с регионами Кавказа, Урала и Донбасса. Через Волгоград осуществлялся выход к Северному Прикаспию и Астрахани. Волгоград имеет особую экономико-географическую значимость как связующее звено между центральной Рос-

сией и южным зарубежьем. Выгодное географическое положение обусловлено пересечением важнейших транспортных магистралей. Лишь узкий Астраханский коридор связывает Центр России с Каспийским морем. Узловым центром этого коридора является Волгоград. Через Волгоград проходят водный, железнодорожный и автомобильный пути в Казахстан и страны Центральной Азии, а через них – в Иран, Афганистан, Пакистан, Индию и Китай. Это открывает широкие возможности для создания здесь крупнейших логистических центров, международной торговой биржи и других институтов для обслуживания торгового оборота России и стран Евросоюза.

**Инвестиционная привлекательность.** В Волгограде сложилась мощная инфраструктура, которая создавалась для обслуживания межрегиональных потоков. Это Волгоградский речной порт, международный аэропорт «Волгоград», мощный железнодорожный узел, магистральная автодорога Москва – Волгоград – Астрахань, Волго-Донской судоходный канал, входящий в девятый международный транспортный коридор. Ключевое значение в направлении, связывающем регионы европейской части России со странами Средней и Центральной Азии через территорию Казахстана.

В качестве преимуществ Волгограда по сравнению с другими городами ЮФО выделяются следующие экономико-географические характеристики: выгодное экономико-географическое положение; многоотраслевая структура экономики; относительно развитый малый бизнес; мощный транспортный узел на Юге России (перекресток железнодорожных, автомобильных, речных, авиационных и трубопроводных магистралей); относительно высокий туристский потенциал; относительная удаленность от точек конфликтов (зон рискованных инвестиций); международная известность города.

**Обеспеченность граждан жильем.** За 2009 г. на территории Волгограда были введены в эксплуатацию объекты капитального строительства общей площадью 467,6 тыс. кв. метров (без учета реконструкции квартир физическими лицами), из них жилищного строительства – 348,9 тыс. кв. метров, возведенные строительными организациями различных форм собственности и физическими лицами. В целом в структуре введенных объектов капитального строительства на территории Волгограда преобладали многоэтажные жилые дома, возведенные строительными организациями для населения, общей площадью 183,8 тыс. кв. метров (39,3%), кроме того, общая площадь встроенных помещений в новых домах составила 14,0 тыс. кв. метров (3,0%). В отчетном периоде физическими лицами построено 165,1 тыс. кв. метров (35,3%) индивидуальных жилых домов, что на 6,4% больше показателя 2008 г.

**Состояние строительной отрасли.** Строительство в самом широком понимании слова является основой развития всей городской инфраструктуры. В отчетном периоде лидирующую позицию по объемам введенных в эксплуатацию объектов жилья занял Советский район: в 2009 г. на территории района введено 106,8 тыс. кв. метров (1114 квартир), из них 32,27 тыс.

кв. метров (30,2%) приходится на индивидуальное жилищное строительство. Второе и третье место принадлежало – Дзержинскому (63,8 тыс. кв. метров) и Краснооктябрьскому (37,6 тыс. кв. метров) районам. Причем в Краснооктябрьском районе ввод жилья увеличился в 3,2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2008 г.

Таблица 2

## Денежные доходы населения города Волгограда

Среднедушевые денежные доходы (в месяц), тыс. руб.					Реальные денежные доходы, в процентах к предыдущему году				
2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г
4648,2	5914,6	7911,5	9453,5	10866,4	109,9	110,1	120,2	109,7	100,0

**Экологическая ситуация.** Волгоград – один из крупнейших промышленных центров России, в котором остро стоят проблемы обеспечения экологической безопасности. На долю промышленности города приходится около 11,0% объема промышленного производства Южного федерального округа и 46,0% объема промышленного производства Волгоградской области. Высокая концентрация населения, производства и транспорта обусловили наличие в городе целого комплекса экологических проблем.

**Экономическое состояние.** Финансовый кризис внес свои отрицательные коррективы в общую тенденцию роста объемов инвестиций крупных и средних организаций Волгограда в развитие экономики и социальной сферы, наблюдавшуюся до 2008 г. В 2009 г. на развитие экономики и социальной сферы города крупными и средними организациями использовано 19,2 млрд. рублей инвестиций в основной капитал (26,4% от общего объема инвестиций, освоенных организациями области), что в сопоставимой оценке на 32,7% ниже уровня января-декабря 2008 г.

5. Разработана структурно-логическая модель и план реализации стратегии жилищного строительства на уровне крупного города включая детализированные долгосрочный, среднесрочный, краткосрочный планы, что учитывает специфику развития крупного города в прогнозируемом периоде.

В результате проведенного анализа действующего законодательства в области строительства и выявления проблем с его исполнением в современных условиях, автором были получены следующие результаты:

**I этап** – предоставление земельного участка, согласно Земельному кодексу РФ (исполнитель: администрация города). Сроки: по закону – 30 дней, фактически – 90 дней;

**II этап** – получение разрешения на проектирование (оформление и выдача градостроительного плана земельного участка) (в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ) (исполнитель: Горком-архитектура г.Волгограда). Сроки: по закону – 30 дней, фактически – до 180 дней;

**III этап** – разработка рабочей проектно-сметной документации в т.ч.

- а) топогеодезические работы;  
сроки: по закону – 30 дней, фактически – 60 дней;
- б) инженерно-геологические работы;  
сроки: по закону – 45, фактически – 60 дней;
- в) гидрологические работы (по необходимости);
- г) рабочая проектно-сметная документация;  
сроки: по закону – 90 дней, фактически – от 180 до 240 дней;
- д) спец разделы, без промежуточного согласования в службах – МЧС и ГО, экология, БДД (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ).

Исполнитель: лицензированная организация.

**IV этап** – согласование рабочего проекта и получение разрешения на строительство.

В соответствии с частью 11 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ уполномоченный на выдачу разрешения орган:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;
- проверяет наличие Государственной экспертизы проекта или её отсутствие согласно Градостроительному кодексу, а не по отказному письму какой либо службы;
- выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин.

Очевидно, что исполнение данных полномочий укладывается в десятидневный срок, включая указанную проверку (не согласование) и заполнение формы разрешения на строительство, установленной в соответствии с частью 17 Градостроительного кодекса РФ Правительством РФ. При этом в том же федеральном законе приводится исчерпывающий список возможных причин отказа в выдаче разрешения: отсутствие документов, рассмотренных частями 7,9 ст. 51 кодекса; несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Исполнитель: местные органы самоуправления.

Сроки: по закону – 14 дней, фактически – 30 дней.

Государственная экспертиза, для объектов, которым она необходима согласно Градостроительному кодексу РФ.

Исполнитель: государственная экспертиза.

Сроки: по закону – 30-90 дней, фактически – 90 дней и более.

**Итого: по закону – 324 дня, по фактическому состоянию – 810.**

Из вышеуказанного следует, что по новому порядку возможно получение исходной разрешающей документации в течение 114 дней, за исключением времени разработки проектно-сметной документации, поскольку период её разработки зависит от объема и сложности рабочего проекта. Данный порядок осуществим при наличии градостроительной и кадастровой

вой документации, в случае отсутствия данной документации, необходимо дополнительное время на ее разработку силами и средствами муниципального органа власти, либо силами инвесторов.

Стратегический план жилищного строительства крупного города включает долгосрочный, среднесрочный, краткосрочный, и учитывает специфику развития крупного города в прогнозируемом периоде (табл. 3). Такой план является адекватным инструментом руководителей строительных предприятий для внедрения современных строительных технологий и использования пространства крупного города для жилищного строительства. В ходе исследования разработаны формы такого плана для города и структурно-логическая модель реализации стратегии жилищного строительства в современных условиях (рис. 2).

*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 решения с учетом стратегических целей.

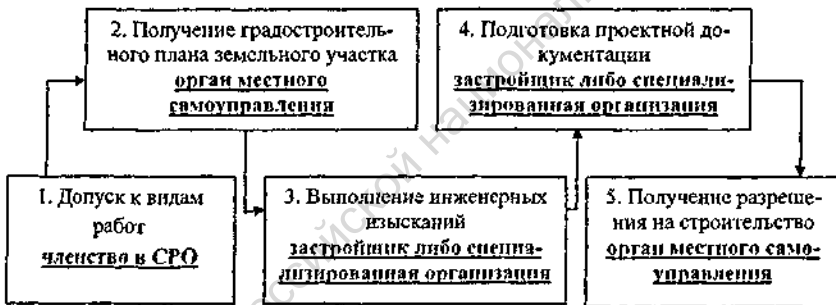


Рис. 2. Структурно-логическая модель формирования стратегии жилищного строительства на уровне крупного города

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГСК РФ) строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных указанной статьей.

6. Дана прогнозная оценка результатов реализации стратегии жилищного строительства на уровне крупного города (на примере субъектов жилищного строительства).

Апробация разработанных в диссертационном исследовании методических подходов осуществлялась на базе одного из крупнейших строительных предприятий города Волгограда – ОАО «Волгограднефтегазстрой». Участие предприятия в жилищном строительстве является примером стратегии интегрированного роста. Реализация данного проекта позволит обеспечить дополнительным жильем жителей города Волгограда. В свою оче-



редь работники ОАО «Волгограднефтегазстрой» смогут приобрести в собственность квартиры на выгодных для них условиях. Проект положительно отразится на ситуации с жилищным фондом города Волгограда, принесет дополнительные отчисления в бюджет. В прогнозном периоде произойдет увеличение выручки на 15 103 тыс.руб.

Осуществление стратегии горизонтальной диверсификация требует от предельной концентрации финансовых, материальных, трудовых ресурсов от участников реализуемого проекта. При условии предоставления оборудования со стороны поручителей, затраты организации значительно сокращаются, но такие затраты как амортизационные отчисления, заработная плата рабочих, ремонт и обслуживание машин, горюче-смазочные материалы будут включены в себестоимость выполненных работ и оказанных услуг ОАО «Волгограднефтегазстрой».

Осуществление стратегии диверсифицированного роста требует от ее участников необходимых денежных вложений. В стоимость выполняемых работ и оказываемых услуг будут включены следующие расходы: амортизационные отчисления; заработная плата рабочих; ремонт и обслуживание оборудования (запасные части, комплектующие и т.д.); горюче-смазочные материалы; накладные расходы; получение и оформление необходимых лицензий и разрешений.

Данные расчетов показывают, что для реализации проекта, предполагающего выпуск нового вида продукции, а именно высококачественного многокомпонентного бетона, ОАО «Волгограднефтегазстрой» должно располагать денежными средствами в размере 120 миллионов 778620 рублей. С учетом прогнозируемых объемов продаж, в течении первого года выпуска новой продукции планируется получить доход в размере 130 миллионов 845676 рублей.

В результате осуществления стратегии горизонтальной диверсификации, ОАО «Волгограднефтегазстрой» затратит на осуществление данного проекта 120 миллионов 778620 рублей и получит прибыль в размере 1 миллион 67056 рублей. Данный пример может быть приложим к другим предприятиям, функционирующим в сфере жилищного строительства, и в целом дает представление об эффективности выбранных стратегий.

#### **Основные результаты исследования.**

1. Дано авторское определение жилищного строительства как организационной, проектной, производственной, инвестиционной деятельности (органов государственного управления, проектных, транспортных, строительных организаций, предприятий материально-технической базы строительства, инвесторов, потребителей, эксплуатационных предприятий), направленной на строительство и эксплуатацию нового, реконструкцию и модернизацию вторичного жилья.

2. Обосновано, что системные признаки жилищного строительства следует учитывать при разработке стратегии. Из эталонных стратегий для

жилищного строительства в современных условиях крупного города являются целесообразными стратегии интегрированного и диверсифицированного роста.

3. Исследован зарубежный и отечественный научно-практический опыт (теории И.Ансоффа, М.Мескона, Г.Минтцберга, М.Портера и др.) формирования стратегии жилищного строительства на уровне крупного города.

4. Проведен анализ и дана оценка влияния факторов на жилищное строительство с использованием SWOT анализа на данных по г. Волгограду в период 2005-2010 гг.

5. Обосновано, что методика формирования стратегии жилищного строительства базируется на принципах стратегического менеджмента (системность, комплексность, многовариантность, иерархичность, альтернативность, сочетание различных методов оптимизации стратегических решений, единство качества и количества параметров, конкретность решений). Методика дополнена процедурами SWOT анализа и позволяет построить динамическую картину жилищного строительства с учетом специфики развития крупного города.

6. Обосновано, что для современных условий жилищного строительства в г. Волгограде как типичном крупном городе Юга России, являются целесообразными стратегии диверсификации (направленная на развитие как можно большего количества видов строительства) и селективного роста (при которой администрация города оказывает поддержку лишь тем участникам жилищного строительства которые самостоятельно реализуют стратегии направленные на экономии затрат).

7. Выявлены проблемные зоны в процедурах принятия решений по жилищному строительству и разработаны инструменты реализации стратегии жилищного строительства.

8. Сделаны прогнозные оценки на период 2011-2012 гг. результатов реализации стратегии жилищного строительства на примере предприятий-участников жилищного строительства г. Волгограда.

## **СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

**Статьи, опубликованные в рекомендованных ВАК изданиях**

1. *Попов М.В.* Формирование стратегии жилищного строительства на уровне крупного города в современных условиях // Журнал «Предпринимательство», № 5. – М.: 2010. С.80-83. – 0,25 п.л.

2. *Попов М.В.* SWOT – анализ как инструмент выработки и обоснования стратегии жилищного строительства на уровне крупного города в современных условиях // Журнал «Предпринимательство», № 5. – М.: 2010. С.56-58. – 0,25 п.л.

**Статьи, опубликованные в прочих научных изданиях**

3. *Попов М.В.* Актуальные проблемы развития жилищного строитель-

ства крупного города // Материалы Международной научной конференции «Мировой экономический кризис в условиях глобализации: проблемы и перспективы выхода» М.: МИЭП, 2010. – 1,13 п.л.

4. *Попов М.В.* Инвестиционная привлекательность и ее повышение // Материалы 2-ой Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы теории и практики финансово-кредитной системы», Волгоград, ВолгГАСУ, 2007. – 0,38 п.л.

5. *Попов М.В., Максимчук О.В.* Проблемы развития современного города // «Ученые Волгограда – развитию города», Волгоград, МУП «Городские вести», 2009. – 0,25 п.л.

6. *Попов М.В.* Актуальные проблемы развития жилищного строительства в России // Материалы научно-технической конференции «Энерго-ресурсосбережение в строительной индустрии. Организационно-экономические и социальные проблемы хозяйствования в строительстве», Волгоград-Михайловка, ВолгГАСУ, 2010. – 0,28 п.л.

Подписано в печать 15.11.2010  
Формат 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub> Печ. л. 1,0 Тираж 100 экз. Заказ 1112

ИЗЛК СПбГИЭУ 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 31

10 - 27706

1010A  
27706

Из фондов Российской национальной библиотеки