

УДК 332

Чикишева Наталья Михайловна,

доктор экономических наук,

профессор,

заведующая кафедрой Управление строительством и жилищно-

коммунальным хозяйством,

ФГБОУ ВО "Тюменский индустриальный университет"

e-mail: chikishevanm@tsogu.ru

г. Тюмень, Россия

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ПРИМЕРЕ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)

Аннотация:

В статье рассматриваются вопросы разработки стратегического плана развития малоэтажного жилищного строительства Тюменской области до 2020 года, исследуется влияние внешней и внутренней среды. Намн выбрана стратегия роста на основе широкомасштабной интеграции и диверсификации производства. Выявлены возможности и угрозы малоэтажного жилищного строительства Тюменской области. К 2022 году должна быть выполнена основная цель - сформирован конкурентоспособный сегмент жилищного строительства. Разработаны три возможных сценария развития ситуации ввода малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области. Разработана документационно-информационная модель формирования стратегии развития малоэтажного жилищного строительства.

Ключевые слова:

Стратегический план, внешняя и внутренняя среда, стратегия роста, конкурентно-способный сегмент, сценарий развития

Стратегическое планирование сосредоточено на высшем уровне управления и имеет целью определение тенденций развития различных сторон деятельности предприятия, расчет и выбор наиболее благоприятных условий его деятельности. Стратегическое планирование обеспечивает основу для всех управленческих решений.

Стратегическое планирование становится все более актуальным для российских предприятий и организаций, которые вступают в жесткую конкуренцию, как между собой, так и с иностранными субъектами хозяйственной деятельности.

Стратегические планы должны быть разработаны таким образом, чтобы они оставались не только целостными в течение длительного времени, но и сохраняли гибкость. Общий стратегический план следует рассматривать как программу, направляющую деятельность отрасли в течение продолжительного периода времени, с учетом постоянных корректировок в связи с постоянно меняющейся деловой и социальной обстановкой.

В разработке стратегического плана развития малоэтажного жилищного строительства Тюменской области центральным документом явилась Стратегия строительного комплекса Тюменской области до 2020 года. В этой связи, автором предлагается внести ряд изменений в стратегический план инвестиционно-строительного комплекса Тюменской области, с упором на малоэтажное жилищное строительство.

Разрабатывая стратегический план также необходимо учитывать влияние внешней и внутренней среды.

Таким образом, нами была выбрана стратегия роста на основе широкомасштабной интеграции и диверсификации производства. При ее реализации малоэтажное жилищное строительство Тюменской области будет иметь как возможности, так и угрозы (таблица 1).

Чтобы снизить или ликвидировать возможности возникновения данных угроз малоэтажному домостроению Тюменской области необходимо принять следующие меры:

- 1) развивать и укреплять мощный научно – технический потенциал отрасли, позволяющий удовлетворять потребности потребителей в новой продукции;

- 2) развивать и улучшать имидж малоэтажного домостроения региона за счет контроля качества продукции, развития рекламных технологий, дающих возможности успеть за модернизацией рынка;

- 3) увеличивать квалификацию персонала;

- 4) ориентироваться на потребности государства в сфере возведения малоэтажных жилых домов с целью получения государственных инвестиций, а также государственной защиты, как на внутреннем, так и на международном рынке.

В результате представленного усовершенствованного стратегического плана развития малоэтажного жилищного строительства региона (в общем виде), а также разработке предложений по устранению рисков и угроз при реализации стратегии, к концу 2022 года должна быть выполнена основная цель - сформирован конкурентоспособный сегмент жилищного строительства - малоэтажное жилищное домостроение Тюменской области, активно внедряющий инновации и успешно конкурирующий с другими регионами.

Таблица 1

Возможности и угрозы малоэтажного жилищного строительства Тюменской области

Угрозы	Возможности
<p>1. Расширение присутствия на местном рынке иностранных компаний с вытеснением действующих предприятий – производителей строительных материалов;</p> <p>2. Сокращение объемов банковского и инвестиционного финансирования строительной отрасли;</p>	<p>1. Развитие транспортных коридоров (ж/д, автомобильный «Север-Юг» с выходом на Казахстан, водный с выходом на «Северный морской путь»), позволяющих расширить рынки сбыта продукции предприятий строительного комплекса Тюменской области;</p> <p>2. Возможность создания на территории Тюменской области отвечающих современным технологическим требованиям производств строительных материалов (сухие строительные смеси, опалубочные конструкции) при активной государственной поддержке;</p> <p>3. Участие в федеральных экспериментальных и пилотных проектах Минстроя РФ по внедрению принципа комплексной застройки территорий;</p> <p>4. Перепрофилирование мощностей строительной базы на производство экологически чистых и современных материалов;</p> <p>5. Рост конкуренции предприятий промышленности строительных материалов других регионов, увеличение объемов отрасли промышленности строительных материалов Тюменской области.</p>

Объем задач, которые предстоит решить в рамках реализации новой стратегии развития жилищного строительства в области, огромный. Но их реализация позволит поставить на новый качественный уровень проблему улучшения жилищных условий населения области за счет предоставления более комфортных условий для проживания, создаст новые экономические условия для роста производства и объема предоставляемых услуг на территории области за счет значительного увеличения объемов строительства жилья на период до 2022 г. Это будет новым этапом воплощения в жизнь программы дальнейшего улучшения качества жизни населения Тюменской области.

Прогнозные сценарии развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области (ввода жилья)

При разработке стратегии рассматривались три возможных сценария развития ситуации ввода малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области, представленных в таблице 2.

1) директивный сценарий, предусматривает в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. №1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» выполнение рекомендаций Министерства регионального развития РФ по объемным показателям ввода жилья;

2) оптимистический сценарий основывается на прогнозных оценках по росту численности постоянного населения Тюменской области, предусматривает достижение в 2020 году уровня жилищной обеспеченности в Тюменском регионе 24,2 кв.м. на 1 человека;

3) реалистический сценарий, учитывает реализацию стратегии инвестиционного развития строительного комплекса Тюменской области до 2020 г.

В соответствии с первым сценарием, малоэтажное жилищное строительство в Тюменской области рассматривается, исходя из общих требований к регионам, а объемные показатели определяются в рамках решения общегосударственных задач без учета специфики развития Тюменского региона.

По второму сценарию объемы ввода жилья определяются расчетным путем. Целью жилищного строительства в соответствии с ФЦП «Жилище» является достижение к расчетному сроку жилищной обеспеченности 24,2 кв.м. на 1 человека.

Таблица 2

Прогнозные сценарии развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области (ввода жилья)

Ввод малоэтажного жилья (тыс. кв. м) по годам реализации стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (2014-2022)									Примечание
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сценарий №1: Директивный									
550	600	600	600	600	600	600	600	600	В соответствии с целевыми индикаторами ФЦП «Жилище» на 2011-2015» гг. (в целом по РФ, без учета специфики региона)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Сценарий №2: Оптимистический										
882	882	882	882	882	882	882	882	882	882	Для достижения уровня жилищной обеспеченности 24,2 кв.м./чел. (установлено ФЦП «Жилище» в целом по РФ) по Тюменскому региону (Тюмень и Тюменская область) требуется иметь в 2020 году жилищный фонд в объеме 15,8 млн. кв. м. (из них малоэтажный жилой фонд – 7,94 млн.кв.м)
Сценарий №3: Реалистический										
650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	Ввод жилья осуществляется за счет горбюджета и по инвестиционным контрактам. В соответствии с принятой инвестиционной стратегией развития строительного комплекса Тюменской области до 2020 г, ввод малоэтажного жилья планируется в объеме: 4,0 тыс.кв.м. (с 2012 – 2020 гг по 500 тыс.кв.м ежегодно). В имеющихся инвестиционных предложениях по развитию строительного комплекса Тюменской области (составленных Департаментом инвестиционной политики и государственной поддержке предпринимательства Тюм.обл), на сегодняшний день осуществляется 30% из 45% предложенных инвестиционных проекта по развитию комплексной малоэтажной застройке в регионе. При сохранении этих пропорций суммарный объем подтвержденных инвестиционных контрактов оценивается в 5,85 тыс. кв. м. или 650 тыс. кв. м. ежегодно.

Для достижения целевого показателя необходимо спрогнозировать численность населения региона и размер жилищного фонда к 2022 году

Росстат, с учетом предварительных итогов Всероссийской переписи населения 2010 г., произвел оценку численности постоянного населения Тюмени на 1 января 2012 г. – 581,8 тыс. чел., на 1 января 2013 г. – 619 тыс. чел. Прирост населения за 2011 год составил 37,2 тыс. человек (0,6%). При сохранении темпов прироста численность населения Тюменской области к 2022 г. – 656,2 млн. человек.

За годы реализации стратегии развития малоэтажного жилищного строительства Тюменской области 2014-2022 гг. необходимо обеспечить прирост малоэтажного жилого фонда в размере 7,94 млн. кв. м.

При условии равномерного прироста по годам этот показатель составит при успешном функционировании стратегии 882,2 тыс. кв. м ежегодно.

Третий сценарий основан на лимитах выделяемых на строительство жилья по городскому бюджету и предварительном анализе ожидаемого выполнения инвестиционных контрактов.

Ввод малоэтажного жилья, на основании принятой инвестиционной стратегии развития строительного комплекса Тюменской области до 2020 г планируется в объеме: 4,0 млн. тыс.кв.м. (с 2012 – 2020 гг. по 500 тыс.кв.м ежегодно).

В имеющихся инвестиционных предложениях по развитию строительного комплекса Тюменской области (составленных Департаментом инвестиционной политики и государственной поддержке предпринимательства Тюменской области), на сегодняшний день осуществляется 30% из 45% предложенных инвестиционных проекта, по развитию комплексной малоэтажной застройке в регионе. При сохранении этих пропорций суммарный объем ввода малоэтажного жилищного строительства оценивается в 5,85 млн. тыс. кв. м. или 650 тыс. кв. м. ежегодно.

Таким образом, на основании вышесказанного, можно сделать вывод, что с учетом принятого реалистического сценария, при условии успешного функционирования разработанной стратегии, прогнозный объем ввода малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области составит 650 тыс. кв.м. ежегодно.

В результате проведенного исследования, была разработана документально-информационная модель формирования стратегии развития малоэтажного жилищного строительства; предложен ряд мероприятий по упрощению процедур оформления документации и сокращению сроков согласования в области малоэтажного жилищного строительства, позволяющих решить задачу радикального наращивания объемов строительства в сжатые сроки при соблюдении современных требований к качеству жилья и градостроительной среды.

Усовершенствован стратегический план развития малоэтажного жилищного строительства Тюменской области на период 2014-2022 гг. (в общем виде), учитывающий специфику развития Тюменской области в прогнозируемом периоде.

Выявлены основные риски и угрозы, в проведенном комплексном SWOT-анализе, при реализации предложенных стратегических мероприятий, а также предложены способы снижения негативного воздействия или ликвидации.

Составлены и рассчитаны прогнозные сценарии развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области (ввода жилья): реалистический сценарий, оптимистический сценарий, директивный сценарий; было установлено, что с учетом принятия реалистичного сценария, при условии успешного функционирования разработанной стратегии, прогнозный объем ввода малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области составит 650 тыс. кв.м. ежегодно.

Список использованных источников

1. Асаул А.Н. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России: монография/ Казакова Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В. - СПб.: «Гуманистика», 2005. — 563 с;
2. Бузырев В.В., Суворова А.П., Федосеев А.В., Чепаченко Н.В.. Экономика строительства: учебное пособие: Академпресс, 2010. – 336 стр.
3. Купцов М.М. Стратегический менеджмент. Учебное пособие. – М.: РИОР, Инфра-М, 2011. - 184с.
4. Стратегия инвестиционного развития строительного комплекса Тюменской области до 2020 года. – 2008г.
5. Стратегия социально-экономического развития Тюмени до 2020 года. – 2010г.
6. Интернет - портал Тюменской области. Жилищная политика Тюмени/[Электронный ресурс]/Режим доступа: www.tyumen-city.ru;
7. Официальный сайт Департамента инвестиционной политики и государственной поддержки предпринимательства Тюменской области/[Электронный ресурс]/Режим доступа: www.investintyumen.ru;
8. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики/[Электронный ресурс]/Режим доступа: www.gks.ru;
9. Официальный печатный орган Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства /[Электронный ресурс]/Режим доступа: <http://www.mks-mg.ru/>;
10. Официальный сайт Госстрой РФ – Федеральное агентство по строительству и жилищно – коммунальному хозяйству /[Электронный ресурс]/Режим доступа: <http://www.gosstroy.gov.ru>;

11. Официальный сайт Приоритетных национальных проектов /[Электронный ресурс]/Режим доступа: <http://www.rost.ru>;
12. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации/[Электронный ресурс]/Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru>;

Natalia Chikisheva,

doctor of Economics,

professor,

head of Department of Management of construction and housing and communal services,

Industrial University of Tyumen

e-mail: chikishevanm@tsogu.ru

Tyumen, Russia

STRATEGIC PLAN OF DEVELOPMENT OF LOW HOUSING CONSTRUCTION (BY THE EXAMPLE OF TYUMEN REGION)

Abstract:

The article discusses development of the strategic plan of development of low housing construction in Tyumen region till 2020, examines the impact of external and internal environment. We have chosen a growth strategy based on large-scale integration and diversification of production. Identified opportunities and threats for low-rise housing in Tyumen region. By 2022 must be met the main goal - established a competitive residential construction. Developed three possible scenarios of input of low-rise housing construction in the Tyumen region. Developed documentation and information model of forming of strategy of development of low housing construction.

Keywords:

Strategic plan, external and internal environment, growth strategy, competitive segment scenario