

КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ ФОРМИРОВАНИЯ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)

Сарайкина А.А., Хрусталеv Б.Б.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Одной из наиболее актуальных проблем развития строительной отрасли является исследование состояния и перспектив развития различных сегментов строительного рынка. Сегодня в научной литературе и в общественной практике наблюдается повышенное внимание к объектам элитного строительства. Становление рыночных отношений в России стимулировало повышенный интерес к созданию подобных объектов, их идентификации и выявлению тенденций развития. Значимость элитного строительства в экономике города набирает вес, как фактор развития социальной и экономической сферы, отчислений в городской бюджет, развития и своего рода реконструкции центральных районов, улучшения внешнего архитектурного облика города. Изучение региональных особенностей строительного рынка демонстрирует особый дефицит в элитной недвижимости, что подтверждает актуальность выбранной темы. В работе предложена модель развития нового сегмента жилой недвижимости для рассматриваемого региона. Концептуальная модель стратегии развития строительного комплекса на рынке элитного жилья включает в себя предложения как для общей политики региона, так и для отдельных строительных предприятий.

Ключевые слова: концептуальная модель, стратегия развития строительного комплекса, рынок элитного жилья.

ANALYSIS OF INFLUENCE OF LOCATION TO THE MARKET PRICE OF THE PROPERTY (AT THE EXAMPLE OF LANDS OF PENZA)

Saraykina A.A., Hrustalev B.B.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

One of the most pressing problems of the construction industry is to study the status and prospects of development of the various segments of the construction. Today in the scientific literature and in public practice observed increased attention to the objects of elite construction. The significance of elite construction in the city's economy is gaining weight as a factor of social and economic sphere, contributions to the city budget, development and reconstruction of the central districts, enhance the architectural appearance of the city. The study of regional characteristics of the construction market shows a special deficit in luxury real estate, which confirms the relevance of the chosen topic. In this paper we propose a model of a new segment of the residential property in question for the region. Conceptual model of the development strategy of the construction of luxury housing complex includes a proposal for a common policy in the region, and for individual construction companies.

Keywords: conceptual model development strategy, luxury housing , the participants of the strategy.

Тема развития рынка элитного жилья в пензенском регионе на сегодняшний день является актуальной, поскольку проводимый нами опрос жителей города показал, что спрос на жилье с повышенной комфортностью растет с каждым годом, а предложение достойных вариантов несоизмеримо мало. В связи с этим в рамках нашего исследования нами была разработана концептуальная модель формирования стратегии развития предприятий строительного комплекса на рынке элитного жилья г. Пензы.

Цель нашего исследования заключается в формировании стратегии развития предприятий строительного комплекса на рынке элитного жилья.

Предметом исследования выступают механизмы реализации стратегии развития строительных предприятий г. Пензы на рынке элитного жилья.

Объектом исследования являются пензенские предприятия строительного комплекса на рынке элитного жилья.

Основной материал исследования

Госзаказчиком (координатором Стратегии) в предложенном нами варианте выступает Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

Цель Стратегии развития рынка строительного комплекса элитного жилья Пензенской области – обеспечение эффективного управления развитием рынка элитного жилья Пензенской области, направленного на создание системы строительства и обслуживания элитного жилья, отвечающего классификационным требованиям (уникальное местоположение объекта и его площадь; отличные видовые характеристики; престижность жилого квартала; социальная однородность жильцов; однородность жилой застройки; высокое техническое оснащение здания, надежные и эффективные конструктивные решения; только качественные и экологичные строительные и отделочные материалы; высокий уровень и качество прилегающих непосредственно к жилому дому территорий; уникальные архитектурные и объемно-планировочные решения, их индивидуальность; наличие изолированных комнат большой площади с высокими потолками; всего в здании не более 40–50 квартир, высота здания не более 7-ми этажей; автономные системы водо-, энерго- и теплоснабжения; автономная система водо- и воздухоочистки; отдельный кран для питьевой воды; высокий уровень систем вентиляции и кондиционирования; лифты класса «люкс»; система телекоммуникаций и телефонизации; высокий уровень предлагаемого сервиса: инфраструктура дома и сервисные услуги; система безопасности «Умный дом» с домофоном, видеонаблюдением на каждом этаже и по всему контуру здания, адресной противопожарной сигнализацией; хорошая звукоизоляция) и удовлетворяющего конечного потребителя.

В реальном секторе экономики Стратегия направлена на создание обновленного потенциала мощностей и материально-технической инфраструктуры на основе инновационных технологий, архитектурно-строительных систем, структур объемно-планировочных и конструктивных решений для строительства, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений, инженерных сетей.

Для реализации цели развития строительного комплекса Пензенской области определены следующие стратегические направления:

1. Устойчивое, конкурентоспособное развитие строительства элитного жилья для обеспечения реализации проектов своевременного и полного удовлетворения спроса населения и делового сообщества.

2. Развитие промышленности строительных материалов и минерально-сырьевой базы строительного комплекса на основе лучшей международной практики для повышения его конкурентоспособности на рынке строительных материалов и конструкций.

3. Создание потенциала будущего развития строительного комплекса на основе повышения эффективности государственного управления, внедрения информационных технологий и практического взаимодействия со смежными отраслями.

Задачи Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской обл. на 2015–2025 гг.:

- обеспечение устойчивого развития рынка элитного жилья Пензенской области;
- уточнение емкости рынка элитного жилья Пензенской области на 2015–2025 гг.;
- расчет корректной рыночной стоимости объекта элитной недвижимости в целях налогообложения и пополнения доходных статей бюджета Пензенской области;
- обеспечение строгого соответствия объектов элитной жилой недвижимости критериям элитности жилища;
- увеличение объемов строительства объектов элитной жилой недвижимости;
- планирование и реализация комплекса мероприятий по обеспечению установленных стандартов эксплуатации и содержания объектов элитной жилой недвижимости объектов элитной жилой недвижимости;
- проектирование и обеспечение инженерной подготовки территорий для возведения элитных поселков;
- формирование планов развития территорий посредством согласованного строительства объектов элитной жилой недвижимости;
- строительство новой инженерно-коммунальной инфраструктуры;
- создание автономных инженерно-коммунальных сетей;
- создание условий для развития малого и среднего предпринимательства в рамках рынка элитного жилья;
- создание новых рабочих мест при строительстве и последующей эксплуатации и обслуживании объектов элитной жилой недвижимости;
- пополнение бюджета Пензенского региона за счет развития строительства элитного жилья и смежных отраслей, создания новых рабочих мест, вводимого с 1 января 2014 года налога на роскошь;

– планирование и выполнение комплекса мероприятий по обеспечению установленных стандартов эксплуатации и содержания объектов элитной жилой недвижимости.

Сроки реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области: 2015–2025 годы.

Перечень подпрограмм и основных мероприятий в рамках реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области на 2015–2025 гг.:

- формирование законодательной и нормативной базы для развития рынка элитного жилья Пензенской области;
- повышение уровня жизни и доходов граждан через развитие малого бизнеса и предпринимательства в сфере строительства и эксплуатации элитного жилья;
- привлечение внебюджетных ресурсов и средств частных инвесторов для реализации рынка элитного жилья Пензенской области.

Ожидаемые конечные результаты реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области на 2015–2025 гг.:

- привлечение инвестиций в рынок элитного жилья с целью увеличения предложения объектов рынка элитной жилой недвижимости;
- обновление инженерно-коммунальных сетей;
- обновление существующей застройки;
- сокращение безработицы и развитие рынка труда в Пензенской области;
- пополнение доходных статей бюджета Пензенской области.

Исполнители Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области: органы исполнительной власти Правительства Пензы, Правительства Пензенской области, Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области, участвующие в реализации мероприятий, а также строительные организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию объектов элитного жилья и отобранные по конкурсу.

Система контроля за исполнением Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области: Правительство Пензы, Правительство Пензенской области, Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

Мероприятия в рамках реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области будут выполняться поэтапно в 2015–2025 гг.

На первом этапе реализации Стратегии (2015 г.) будут осуществляться:

- нормативно-правовое обеспечение мероприятий Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области по всем направлениям ее реализации, в т.ч. внесение

необходимых поправок в действующее законодательство, регулирующее правоотношения в сфере недвижимости;

- расчет емкости рынка элитного жилья Пензенской области на 2015 г.;
- реализация подпрограмм, включенных в состав Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области;
- отбор основных исполнителей: девелоперских компаний, инвесторов, застройщиков.

На втором этапе (2016–2025 гг.) намечается:

- расчет емкости рынка элитного жилья Пензенской области на 2016–2025 гг.;
- совершенствование и развитие механизма отбора и оценки эффективности жилищных проектов на рынке элитного жилья с учетом цели и задач реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области;
- широкомасштабное внедрение инновационных организационных, финансовых и экономических методов реализации мероприятий Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области по всем направлениям;
- расчет корректной рыночной стоимости объектов элитной жилой недвижимости в целях налогообложения и пополнения доходных статей бюджета Пензенской области;
- дополнительный отбор исполнителей: инвесторов, девелоперов, застройщиков для дальнейшей реализации стратегии и расширения масштабов застройки.

Оценка оптимальности механизмов формирования и реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области осуществляется на основе следующих критериев:

- согласованность механизмов формирования и реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области со стратегией экономического развития Пензы и Пензенской области (исследуется согласованность целей, направлений и этапов реализации стратегий);
- согласованность механизмов формирования и реализации Стратегии с внешней средой. При этом оценивается, насколько существующие механизмы формирования и реализации Стратегии соответствуют прогнозируемым изменениям экономического развития и инвестиционного климата Пензы и Пензенской области, а также конъюнктуре рынков жилья и инвестиций;
- реализуемость механизмов формирования и реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области с учетом имеющегося ресурсного потенциала. В процессе такой оценки, в первую очередь, рассматриваются потенциальные инвестиционные возможности строительных предприятий, осуществляющих строительство и последующее обслуживание объектов элитной жилой недвижимости.

– приемлемость уровня риска, связанного с функционированием механизмов формирования и реализации Стратегии рынка элитного жилья Пензенской области. В процессе такой оценки рассматриваются уровни основных инвестиционных рисков и их возможные финансовые последствия для региона;

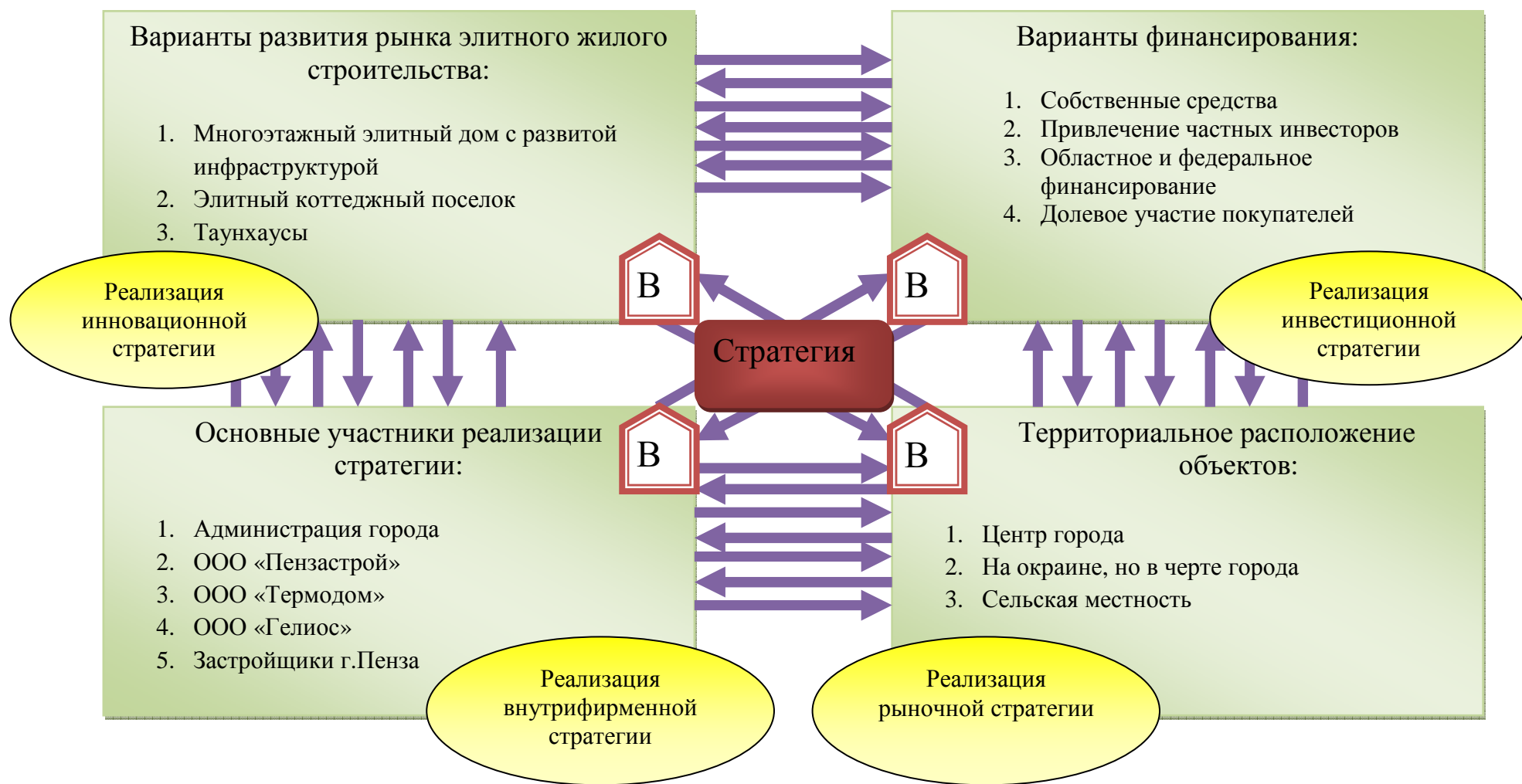
– результативность построения и функционирования механизмов формирования и реализации Стратегии рынка элитного жилья Пензенской области. Оценка результативности базируется, прежде всего, на определении экономической эффективности реализации основных процедур согласования инвестиционных планов посредством механизмов формирования и реализации Стратегии. Наряду с этим оцениваются и внеэкономические результаты, достигаемые в процессе построения механизмов формирования и реализации Стратегии развития рынка элитного жилья Пензенской области (рост доверия потребителей, повышение качества принятия стратегических и инвестиционных решений).

На рисунке 1 представлена графическая модель формирования стратегии развития строительного комплекса на региональном рынке элитного жилья. В модели систематизированы основные варианты развития строительного комплекса: участники, варианты финансирования и районы реализации, в рамках реализации 4-х стратегий (инновационной, инвестиционной, рыночной и внутрифирменной).

На уровне инновационной стратегии предполагается выбор варианта развития рынка элитной жилой недвижимости: многоэтажное строительство, коттеджные поселки или таунхаусы.

В рамках инвестиционной стратегии необходимо выбрать один из источников финансирования: собственные средства; привлечение частных инвесторов; областное и федеральное финансирование; долевое участие покупателей.

Реализуя внутрифирменную стратегию, необходимо определиться с исполнителем. Нами были определены самые перспективные строительные компании, на которых мы выстраиваем пилотные проекты в рамках реализации обоснованной нами Стратегии: ОАО «Пензастрой», ООО ПКФ «Темодом», ООО «Гелиос». Однако исполнителем может быть любой другой местный или иногородний застройщик. Кроме того, возможна вариативность союзов участников: застройщик, застройщик + инвестор, застройщик + городская администрация, застройщик + инвестор + городская администрация.



Модель формирования стратегии развития строительного комплекса на региональном рынке элитного жилья

Заключение

Территориальное расположение объектов элитной жилой недвижимости определяется при реализации рыночной стратегии. В многоэтажном строительстве выбор чаще всего склоняется в пользу центра города, реже на городскую периферию. Коттеджные поселки могут располагаться как в сельской местности, так и в пригороде. Концепция таунхаусов рассчитана на окраины города.

Каждый шаг на пути к реализации Стратегии развития предприятий строительного комплекса на рынке элитного жилья обеспечивается множеством новых и перспективных вариантов.

Список литературы

1. Baronin S.A. Assessing the cost of real estate lifecycle contracts in Russia's present-day economy and the characteristics of the European experience [Статья]. Acta Zhengzhou University Overseas Edition «Life Science Journal»2014, 11(8s): P. 249-253.
2. Резник С.Д., Турчаева Р.Ю. Социально-экономические механизмы обеспечения благосостояния молодой семьи: моногр. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 132 с.
3. Романова И.В. Формирование стратегии развития рынка элитного жилья: диссертация. – М., 2012. – 170с.
4. Турчаева А.А. Хрусталеv Б.Б. «Актуальность проблемы развития регионального рынка элитного жилья». Материалы Международной научно-практической конференции. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 250с.
5. Турчаева Р.Ю., Рыбалкина З.М. Факторы эффективности использования человеческих ресурсов на предприятиях строительной сферы // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2014. – № 6. – С. 207-217.
6. Хрусталеv Б.Б., Турчаева А.А. Тенденции развития строительства элитного жилья на региональном рынке недвижимости. Материалы I Международной научно-практической конференции «Инновации как источник развития национальной экономики – 2014». – Прага: Экономические учения. Издательский дом «Образование и наука». – 120 с., С.86.
7. Хрусталеv Б. Б., Демьянова В. С. Теоретические и методические основы формирования стратегии развития предприятия // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2012. – № 2. – С. 261-266.

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.

Кондратьев Э.В., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Менеджмент» ИЭиМ ПГУАС, г. Пенза.