

**Василенко Жанна Андреевна**

Vasilenko Janna Andreevna

Ростовский государственный строительный университет, РГСУ

Rostov State University of Civil Engineering

Доцент/Канд. экон. наук

Assistant professor/ Candidate of Economic Sciences

08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством

E-Mail: [Jannamary@Yandex.ru](mailto:Jannamary@Yandex.ru)

## **Разработка алгоритма стратегического управления развитием жилищного строительства в регионе**

Algorithm development of strategic management of housing in the region

**Аннотация:** В статье представлены управленческий цикл формирования стратегии управления развитием жилищного строительства в регионах, возможности организационной структуры управления, направленные на повышение организационной и экономической эффективности развития жилищного строительства в регионах, а также построен алгоритм стратегического управления развитием жилищного строительства в регионе.

**The Abstract:** This paper presents the management cycle of strategy management for housing construction in the regions, the possibility of management structure to improve organizational efficiency and cost housing development in the regions, and the algorithm of the strategic management of housing development in the region.

**Ключевые слова:** Стратегия, управление, жилищное строительство, регион

**Keywords:** Strategy, management, housing, the region

\*\*\*

Первым, следовательно, наиболее важным, стратегическим направлением повышения качества жизни россиян к 2020 году до показателей, характерных для развитых экономик, является обеспечение населения доступным и качественным жильем, создание комфортной городской среды для человека и эффективного жилищно-коммунального хозяйства, формирование гибкой системы расселения населения, учитывающей многообразие региональных и национальных укладов жизни [1].

Основным условием реализации направления в сфере жилищной обеспеченности, а именно увеличения темпов жилищного строительства и снижение доли ветхого и аварийного жилья, является развитие строительного комплекса и кластера производства строительных материалов. Достижение стратегической цели государственной целевой политики в целом возможно за счет разработки методологии формирования и реализации стратегического управления развитием жилищного строительства в регионах.

Например, жилищный фонд Ростовской области на 01.01.2006г. составил 85 млн.кв.м., в том числе жилищный фонд в городской местности – 56 млн.кв.м.; сельской – 29 млн.кв.м. Чтобы к 2020 году довести среднюю обеспеченность населения жильем до 28 кв.м. на человека (что является ниже жилищной обеспеченности развитых европейских стран) с учетом роста показателя выбытия жилищного фонда, который к 2020 году составить не менее 1,8-2%, необходимо в период 2010-2015 гг. вводить не менее 2,2-2,4 млн. кв.м. в год, а с 2015 г. – 3-3,5 млн.кв.м [2].

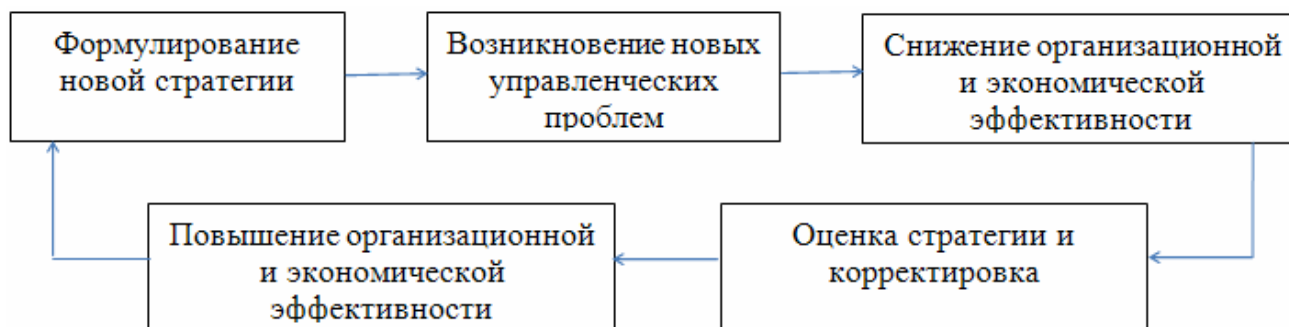
Общие проблемы управления исследуются такими зарубежными учеными как: И. Ансофф, Дж. Кейнс, М. Портер, С. Тейлор, М. Трейси, Й.Шумпетер. Работы современных отечественных исследователей таких, как А.Н. Асаул, В.В. Бузырев, В.М. Васильев, А.И. Вахмистров, Ю.Н. Казанский, Л.А. Косолапов, А.Н. Ларионов, И.И. Мазур, С.Н. Соколов, А.В.Черняк и др., посвящены особенностям управления в строительном комплексе.

Однако в работах данных авторов исследуются общие и конкретные проблемы управления в капитальном строительстве, рассматриваются конкретные проблемы и опыт структур, функционирующих в жилищно-строительном производстве субъектов Российской Федерации.

Стратегическое управление развитием жилищного строительства в регионах должно учитывать следующие области стратегического менеджмента:

- идеология управления (ценности и принципы, влияющие на такие элементы системы управления, как развитие горизонтальных связей, масштаб управляемости, количество уровней иерархии, звенность организационной структуры, централизацию и децентрализацию);
- потребители (стратегия, ориентированной на удовлетворение потребностей потребителей объектов жилой недвижимости);
- рынки сбыта и территориальное размещение строительного производства.

Управленческий цикл формирования стратегии управления развитием жилищного строительства в регионах можно представить в виде следующих последовательных этапов (рис.1)



*Рис. 1. Управленческий цикл формирования стратегии управления развитием жилищного строительства в регионах*

При моделировании организационных структур управления развитием жилищного строительства в регионах с учетом вышеизложенного целесообразно придерживаться следующих принципов:

- простота (обеспечение минимально возможного числа иерархических ступеней);
- адаптивность (способность изменяться в определенных пределах при изменении внешних и внутренних условий);
- увеличение самостоятельности при принятии решений;
- кратчайшие пути прохождения информации;
- рациональная степень централизации, при которой достигается специализация и обеспечивается оперативность;
- разделение стратегических и оперативных функций;

– сочетание вертикальных (функциональных) и горизонтальных (программно-целевых) связей в управлении.

Таким образом, модель совершенствования организационных структур управления развитием жилищного строительства в регионах должна предусматривать:

- резервы, связанные с применением адаптируемой организационной структуры к социально-экономическим и производственным условиям развития региона;
- резервы, связанные с повышением эффективности горизонтальных связей, т.е. взаимодействием участников жизненного цикла строительства объектов жилой недвижимости;
- резервы, связанные с созданием организационной структуры, ориентируемой на изменения в нормативно-правовой базе РФ.

При этом автор отмечает, что резервами будут считаться возможности организационной структуры управления, направленные на повышение организационной и экономической эффективности развития жилищного строительства в регионах. Для того, чтобы величина выявленных резервов была точной и обоснованной необходимо использовать результаты корреляционного анализа. С этой целью полученные коэффициенты уравнения регрессии при соответствующих факторных показателях необходимо умножить на возможный прирост последних (формула 1) [4].

$$P \uparrow Y = P \uparrow x_i \cdot b_i, \quad (1)$$

- где  $P \uparrow Y$  – резерв увеличения результативного показателя;  
 $P \uparrow x_i$  – резерв прироста факторного показателя ( $x_i$ );  
 $b_i$  – коэффициенты регрессии уравнения связи.

В данном случае (при моделировании организационной структуры управления развитием жилищного строительства в регионах) будет использоваться производственная функция вида:

$$y = a_0 x_1^{a_1} x_2^{a_2}, \quad (2)$$

- где  $a_0, a_1, a_2$  – параметры производственной функции (это положительные постоянные; часто  $a_1, a_2$  таковы, что  $a_1 + a_2 = 1$ ).

Применяемая при расчетах эффектов от реализации резервов производственная функция Кобба-Дугласа структурно проста и мультипликативна. В указанном случае  $x_1$  рассматривается как объем используемого основного капитала ( $K$ ) для организации формы управления развитием жилищного строительства, а  $x_2$  – затраты живого труда  $L$  (т.е.  $x_2=L$ ). Верификация указанной функции показала, что при ее помощи можно рассчитывать величину максимальной экономической эффективности для региона, получаемой в результате организационных преобразований структуры управления развитием жилищного строительства в регионах с использованием минимального объема денежных и трудовых ресурсов.

Анализ организационной формы с позиций реализации стратегии направлен на получение ответа на два вопроса:

- в какой мере существующая организационная структура может способствовать или мешать реализации выбранной стратегии;
- на какие уровни в организационной структуре должно быть возложено решение определенных задач в процессе осуществления стратегии [3].

Исследовав, предложенный В.Г. Поляковым, итерационный алгоритм стратегического управления развитием промышленного строительства в регионе, основанный на методике оценки эффективности стратегического плана развития промышленного строительства в регионе, характеризующей управляемость как степень оптимальности выбора системы показателей стратегии [5], нами разработан и предложен алгоритм стратегического управления развитием жилищного строительства в регионе.

Ограничения модели формирования стратегии развития жилищного строительства в регионе целесообразно рассматривать как обеспечивающие стратегии с выделением ключевых показателей эффективности соразмерных целевой функции:

1. Обеспечивающая стратегия «Рост уровня специализации, концентрации, кооперирования и комбинирования строительного производства».

Показатели уровня специализации, кооперирования и комбинирования характеризуются равнозначностью для целей обеспечивающей стратегии, так как имеют одинаковую размерность. Плотность обслуживания характеризует объем работ на единицу площади. Поэтому первые три показателя можно рассматривать как коэффициенты к четвертому показателю. Учитывая также затраты на реализацию стратегии жилищного строительства на единицу площади региона ( $3C_{ед}$ ), можно получить целевую функцию вида:

$$Kэф_1 = \frac{(Y_{nc} + Y_{кооп} + Y_{комб}) П_{ос}}{3C_{ед}} \rightarrow max \quad (1)$$

2. Обеспечивающая стратегия «Создание стимулов для приобретения или строительства жилья различными категориями населения». В данном случае, первоочередное значение необходимо уделять первичному рынку объектов жилой недвижимости, а далее уже вторичному рынку.

Сумма субсидий вместе с финансовой возможностью для приобретения или строительства жилья, должны способствовать увеличению количества домохозяйств, способных приобрести жилье по предлагаемой рынком стоимости. Тогда:

$$Kэф_3 = \frac{C_{жил}}{S + K} \rightarrow max \quad (2)$$

3. Обеспечивающая стратегия «Повышение степени удовлетворения потребностей потребителя жильем». В качестве локального показателя эффективности можно использовать коэффициент активности населения ( $K_a$ ) с учетом его уровня доходности и оценка ответственности потребителей как критерий правильности выбора направления удовлетворения потребностей потребителя жильем.

4. Обеспечивающая стратегия «Рост агломерационного эффекта» учитывает показатель затрат на проведение мероприятий по модернизации системы функциональных факторов территориальной организации экономики региона -  $I_{ТОЭ}^{st}$  и совокупные дисконтированные инвестиции в проекты жилищного строительства -  $ЧДД_{сов}$ . Данная стратегия позволяет оценить целесообразность взаимоотношений участников жилищного строительства. Тогда целевая функция примет вид:

$$Kэф_2 = \frac{F(X, \alpha)^{st} \cdot ЧДД_{сов}}{I_{ТОЭ}^{st}} \rightarrow max \quad (3)$$

Весовые коэффициенты рассчитываются в результате ранжирования экспертных оценок влияния каждого из частных показателей на конечную цель стратегического плана развития жилищного строительства в регионе (на примере Ростовской области).

Также необходимо учитывать индекс управляемости системы управления развитием жилищного строительства в регионе  $K_{yl}$ .

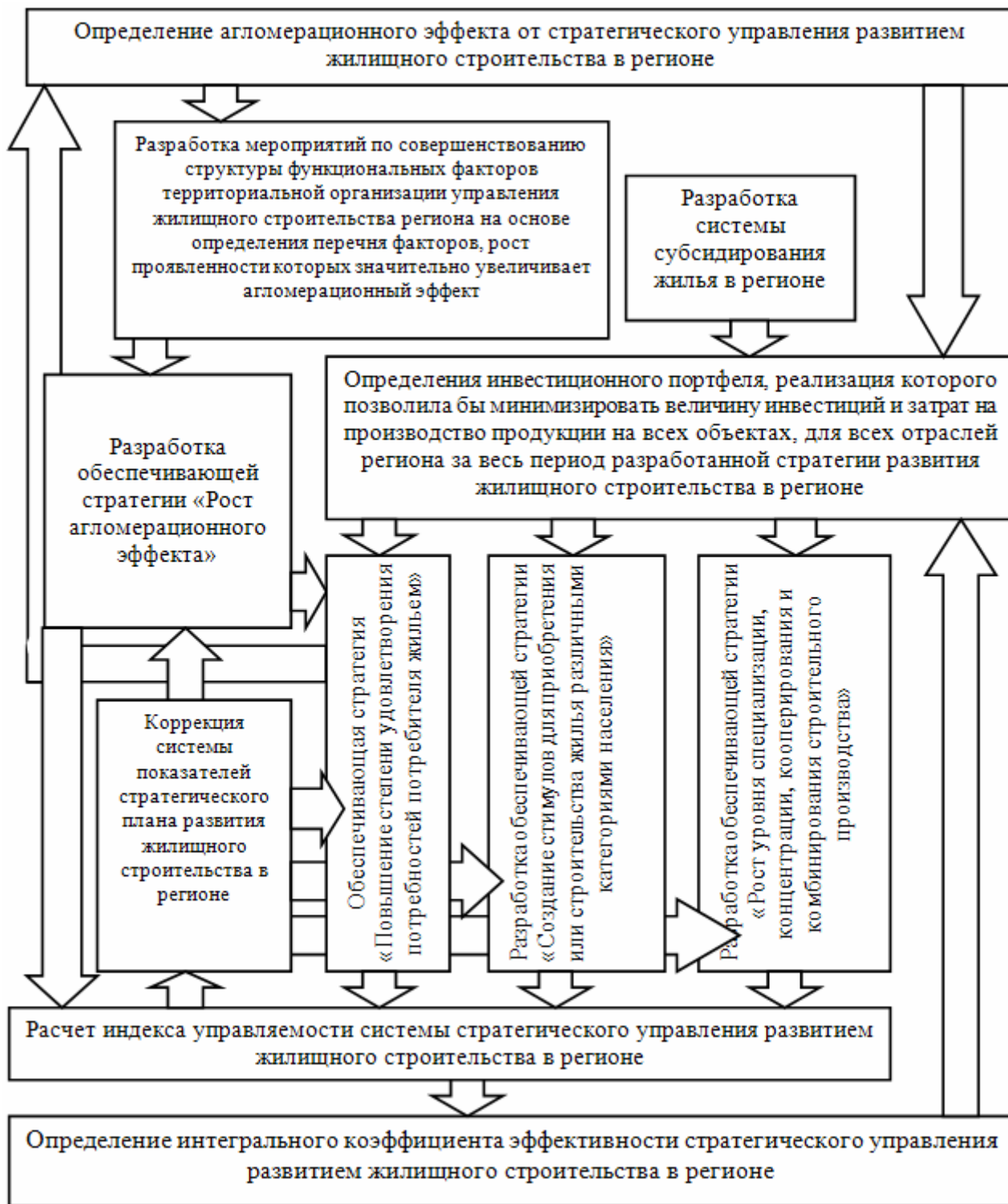
Тогда результирующий показатель эффективности стратегического плана развития жилищного строительства в регионе примет вид:

$$\mathcal{E}\phi_{интегр}^{ynp} = (0,25K\mathcal{E}\phi_1 + 0,28K\mathcal{E}\phi_2 + 0,27K\mathcal{E}\phi_3 + 0,20K\mathcal{E}\phi_4) K_{yl}. \quad (4)$$

На основании вышесказанного представлен алгоритм стратегического управления развитием жилищного строительства в регионе (рис.2).

В предложенном алгоритме использован механизм пошаговой итерации (от лат. iteratio - повторение) - это организация обработки данных, при которой действия повторяются многократно.

При формировании стратегического управления развитием жилищного строительства в регионе определенные действия необходимо будет повторить большое количество раз, используя циклы. Данный алгоритм позволит сократить затраты времени и облегчить процедуру формирования стратегии управления развитием жилищного строительства в регионе.



*Рис. 2. Алгоритм стратегического управления развитием жилищного строительства в регионе*

## ЛИТЕРАТУРА

1. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года».
2. Постановление Законодательного Собрания Ростовской области от 30.10.2007 № 2067 (в редакции от 24.11.2011) «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ростовской области на период до 2020 года» - <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=85416>
3. Арутюнова Д.В. Стратегический менеджмент. Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТТИ ЮФУ, 2010. 122 с.
4. Габибов Н.О. Теория и методология формирования и реализации гибких организационных структур управления в сельском строительстве // Автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. – СПб.: ГОУ ВПО СПбГУСиП, 2007 - 38 С.
5. Поляков В.Г. Теория и методология стратегического управления развитием промышленного строительства в регионе // Автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. – СПб.: ГОУ ВПО СПбГИЭУ, 2011. – 40 С.