

<https://doi.org/10.17073/2072-1633-2023-2-226-237>

Обоснование стратегических приоритетов повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства (на примере г. Москва)

М.А. Рубес¹, М.К. Алимуратов²  

¹Национальный исследовательский технологический университет «МИСИС»,
119049, Москва, Ленинский просп., д. 4, стр. 1, Российская Федерация

²Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова,
119991, Москва, Ленинские горы, д. 1, Российская Федерация

 amkpro5@gmail.com

Аннотация. Успешность обоснования стратегических приоритетов в жилищном строительстве является ключом развития территориального зонирования и городской инфраструктуры. Одновременно удовлетворяется сразу несколько потребностей населения, которые отражены в обновлении жилищного фонда и создании инвестиционной инфраструктуры для привлечения внешнего и внутреннего капитала. При этом необходимо понимать, что в контексте государственного и муниципального управления стратегическим приоритетом для взаимодействия государства и бизнеса является удовлетворение потребностей обеих сторон. Именно поэтому стратегия развития и благоустройства города имеет ключевое значение с точки зрения комфортности жизни и улучшения качества городской инфраструктуры. Так, привлечение инвесторов к реализации строительных проектов, в которых в первую очередь заинтересованы органы власти, требует создание дополнительных преференций, поскольку рентабельность массовых объектов жилищного строительства не столь высока, но при этом формирует основной спрос среди населения при учете факторов комфортности и интегрированности в городскую среду. В связи с этим, в статье авторами выявлены и проанализированы имеющиеся тенденции в развитии крупного мегаполиса с учетом региональных факторов и обоснованы стратегические приоритеты развития инвестиционной привлекательности строительных объектов для инвесторов.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиционная привлекательность, городская жилищная инфраструктура, застройщики, органы власти, стратегические приоритеты, OTSW-анализ, город Москва

Для цитирования: Рубес М.А., Алимуратов М.К. Обоснование стратегических приоритетов повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства (на примере г. Москва). *Экономика промышленности*. 2023;16(2):226–237. <https://doi.org/10.17073/2072-1633-2023-2-226-237>

Justification of the strategic priorities of raising investment attractiveness of housing construction (on the example of Moscow city case study)

М.А. Rubes¹, М.К. Alimuradov²  

¹National University of Science and Technology “MISIS”,
4-1 Leninskiy Ave., Moscow 119049, Russian Federation

²Lomonosov Moscow State University’ Moscow School of Economics,
1-61 Leninskie Gory, Moscow 119991, Russian Federation

 amkpro5@gmail.com

Abstract. Successful justification of strategic priorities in housing construction is vital for the comprehension of development of territorial zoning and urban infrastructure. Also, it satisfies a number of people’s needs which can be observed in renovation of the housing stock and creation of investment infrastructure for attracting external and internal capital.

At the same time it is essential to understand that in the context of state and municipal administration the strategic priority for state and business interaction is meeting the needs of both parties. That is the reason why the strategy of development and improvement of the city is of vital importance from the viewpoint of the comfort of life and improvement of the quality of urban infrastructure. And in order to attract investors to the realization of construction projects in which the authorities are primarily interested it is necessary to create additional preferences. Due to the fact that profitability of mass housing construction projects is rather low but it forms the main demand among the population, taking into account the factors of comfort and integration into the urban environment, the authors decided to study and justify the existing trends in the development of large megacities with the consideration of the regional factors and justify strategic priorities for raising investment attractiveness of construction objects for investors.

Keywords: housing construction, investment attractiveness, urban infrastructure, property developer, authorities, strategic priorities, OTSW-analysis

For citation: Rubes M.A., Alimuradov M.K. Justification of the strategic priorities of raising investment attractiveness of housing construction (on the example of Moscow city case study). *Russian Journal of Industrial Economics*. 2023;16(2):226–237. (In Russ.). <https://doi.org/10.17073/2072-1633-2023-2-226-237>

提高住房建设投资吸引力战略优先事项论证——以莫斯科为例

M.A. 鲁贝斯¹, M.K. 阿里穆拉多夫²  

¹国立研究型技术大学 “MISIS”，119049，俄罗斯联邦莫斯科列宁斯基大街4号1栋

²莫斯科罗蒙诺索夫国立大学，119991，俄罗斯联邦莫斯科列宁山1号

 amkpro5@gmail.com

摘要: 成功论证住房建设的战略优先事项是理解城市区划和城市基础设施发展的关键。与此同时，满足居民的多样化需求，体现在存量住房更新和创建投资基础设施以吸引外部和内部资本。同时，有必要了解，在国家 and 市政治理方面，国家和企业之间互动的战略重点是满足双方的需求。正因为如此，城市发展和环境改善战略对于提升生活舒适度和提高城市基础设施质量至关重要。同时，吸引投资者实施当局主要感兴趣的建设项目，需要创造额外的优惠。由于大规模住房建设的利润率并不高，而它同时又构成了居民的基本需求（考虑到舒适度和融入城市环境的因素），作者决定研究和论证大都市发展的现有趋势，结合区域因素，论证能够提高建设项目对投资者投资吸引力的战略优先事项。

关键词: 住房建设，投资吸引力，城市基础设施，开发商，当局，战略优先事项，OTSW-分析

Введение

В наблюдаемом чрезвычайно сложном периоде, начавшемся с введения пандемийных ограничений и международных санкций, прослеживается тенденция роста волатильности цен как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости. Колебания курса рубля, введение санкций со стороны зарубежных стран в отношении России, выход с российского рынка многих иностранных организаций и негативные демографические тренды привели к нестабильности ситуации в секторе жилищного строительства. Эти процессы создают условия для сокращения инвестиционной привлекательности строительной отрасли в регионах, поскольку наблюдается сокращение инвестирования в развитие объектов инфраструктуры.

В Российской Федерации г. Москва является одним из лидеров по вводу жилых объектов строительства. Москва – крупнейший город страны, совокупный экономический потенциал которого формируют как непосредственно жители столицы, так и население Московской области, в том числе те, кто практически ежедневно приезжает в Москву на работу, тем самым создавая значительную часть ВВП страны всего лишь в одном регионе. Потребность ввода нового жилья и реализации вторичного является одной из ключевых особенностей Москвы и вызывает растущий спрос на частные инвестиции. Для поддержки строительной отрасли в чрезвычайный период необходимое финансирование привлекается как за счет государственной поддержки, так и на основе частного инвестирования.

В сфере жилищного строительства сохраняются ряд негативных тенденций, которые снижают инвестиционную привлекательность. Ключевой из них является рост объемов вводимого жилья посредственного качества при его высокой стоимости. Тем самым возникает существенное негативное воздействие на деловую репутацию застройщиков. До недавнего времени решение данной проблемы было затруднено из-за отсутствия каких-либо гарантий по защите прав потребителей со стороны государства.

Теоретические основы анализа стратегической инвестиционной привлекательности жилищного строительства

Согласно методологии профессора В.Л. Квинта: «Стратегия – это результат системного анализа среды, существующих прогнозов будущих условий на основе стратегического мышления, глубоких знаний и интуиции. Конечным продуктом этого анализа является формализованная стратегия, сочетающая предшествующий ей новый прогноз, миссию, видение, приоритеты и долгосрочные цели и задачи с детальным сценарием, требующим осуществления через реализацию стратегического плана с использованием системы стратегического мониторинга его законопослушной реализации» [1].

Исходя из определения концепции стратегии, можно отметить важность и смысловую часть стратегических приоритетов. Теория стратегирования является фундаментальной основой для разработки эффективной практической стратегии для любого экономического объекта [2]. Поэтому необходимо, исследуя любой проект, в том числе и в отрасли жилищного строительства, сформулировать стратегические приоритеты, обеспеченные всеми видами ресурсов и конкурентных преимуществ, ориентированных на удовлетворение ценностей и интересов населения.

Строительство в широком плане является самостоятельной отраслью экономики, регулируемой градостроительным кодексом, и включает, помимо непосредственно строительных работ, еще и дополнительные виды деятельности, такие как реконструкция и техническое перевооружение.

Одним из важнейших приоритетов, имеющих высокую социальную значимость, является обеспечение населения жильем и доступными объектами развитой городской инфраструктуры. Ведь право каждого на жилище закреплено в Конституции РФ¹. Без удовлетворения потреб-

ности в жилье невозможно говорить об удовлетворении других социально-экономических потребностей индивида.

Тенденции в формировании предложений жилья связаны с четырьмя сторонами, которые задействованы в решении данного вопроса: *население*, которое создает спрос на недвижимость; *застройщики*, которые стараются удовлетворить этот спрос; *государство* и *организации*, изготавливающие строительные материалы. Со стороны властей необходимо обеспечить нормативно-правовую базу, которая сможет защитить обе стороны в заключаемых контрактах, а со стороны обеспечивающих организаций своевременно и по приемлемой цене поставить материалы. Если говорить о частных проектах, данные связи могут быть нарушены или затруднены, однако когда тот или иной объект возводится под эгидой государства, то такие риски минимизируются. Формирование предложения жилья в первую очередь связано с объемом и качеством доступного жилья (имеющийся жилищный фонд и его состояние) и рынком капитала (уровень капитализации недвижимости, который определяет цены на жилье и объем производства).

Для определения инвестиционной стоимости объекта недвижимости выделяются четыре группы факторов: социальные, экономические, экологические и административные. Полная картина стоимости определяется только при их совокупном использовании, где каждый фактор может как повысить стоимость, так и понизить ее².

Группа социальных факторов отражает такие показатели территориальных особенностей, как потенциальный спрос на недвижимость и необходимую инфраструктуру для его обеспечения.

Экономические факторы предполагают необходимость анализа платежеспособного спроса и предложения на территории субъекта, а также банковской среды в сфере ипотечного кредитования с точки зрения доступности для населения и своевременности погашения.

Исследование экологических факторов необходимо для определения привлекательности объектов для населения. Характеристики состояния и динамики развития окружающей среды существенно влияют на стоимость и инвестиционную привлекательность объекта недвижимости.

Административные факторы основаны на правоотношениях, формирующих условия вла-

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399

² Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года. 30 сентября 2021. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/18723/>

дения объектом недвижимости. Данная группа необходима в большей части девелоперским компаниям в связи с прохождением процедур получения разрешительных документов для строительства, что определяет, в конечном итоге, сроки реализации проекта.

Стратегический анализ развития экономических факторов в жилищном строительстве г. Москва

На территории Москвы, по состоянию на март 2023 г., количество вводимого в эксплуатацию многоквартирного жилья составило 824 объекта капитального строительства, общая численность жилых помещений – 344 585 ед. (комнаты, блоки, квартиры, апартаменты) с совокупной площадью объектов 18,3 млн м². Структура вводимых в столице жилищных объектов приведена в табл. 1.

Большая часть жилых единиц в Москве является квартирами и другими объектами жилого назначения, что делает их существенно более привлекательными для потребителя, но увеличивает стоимость. Порядка 12 % объектов явля-

ются апартаментами, которые потенциально могут стать неликвидными. Отличия апартаментов от квартир и выделение их в отдельную графу имеют обоснование как с точки зрения прав собственности, так и распоряжения. Апартаменты де-факто могут быть жилым помещением, но де-юре они являются коммерческой собственностью [3]. Кроме того, есть ряд и второстепенных особенностей этого вида жилья – регистрация может быть только временная:

- решения об общем имуществе и его обслуживании могут приниматься непосредственно без участия жильцов;
- ставка налога на имущество применима как к коммерческому помещению – 0,5–2 %;
- отсутствие налоговых вычетов при приобретении недвижимости;
- отсутствие государственной поддержки в приобретении данного вида недвижимости;
- может быть изъята в случае просроченных долговых обязательств.

Также необходимо рассмотреть динамику ввода жилья в многоквартирных домах на территории Москвы за январь–декабрь 2022 г. (рис. 1).

Таблица 1 / Table 1

Совокупная площадь жилых единиц на территории г. Москва

The total area of residential units in the territory of Moscow

Вид дома	Строящиеся дома		Жилые единицы		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Многokвартирный	736	89,3	310823	90,2	16 563 868	90,4
Дом с апартаментами	88	10,7	33 762	9,8	1 755 841	9,6
Всего	824	100	344 585	100	18 319 709	100

Источник: [3]

Source: [3]

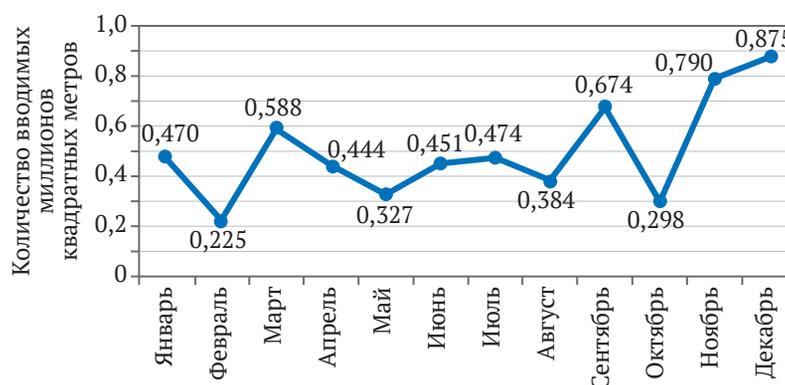


Рис. 1. Ввод жилья в многоквартирных жилых домах в Москве за 2022 г., млн м² общей площади

Источник: [3]

Fig. 1. Commissioning of housing in multi-apartment residential buildings in Moscow for 2022, million m² of total area

Source: [3]

Исходя из данных графика, можно заметить волнообразную структуру ввода жилья в многоквартирных жилых домах. Влияние на подобные колебания оказывают сезонность и задержки сроков реализации объектов, что не отражается на снижении предложения жилых единиц. В среднем ежемесячно в течение данного периода было введено около 0,5 млн м² жилья [4].

Несмотря на то, что с течением времени количество строительных объектов уменьшается, а в течение исследуемого периода их количество снизилось на 100 ед. объектов жилищного строительства, постепенно (волнообразно) увеличивается количество строящихся квадратных метров. Данная ситуация объясняется несколькими факторами [3]:

- завершение долгостроящихся и уже технически устаревших строительных объектов;
- частичная монополизация рынка жилищного строительства г. Москва;
- отсутствие архитектурного разнообразия и типичность строящихся зданий застройщиками-монополистами, нацеленными на максимизацию прибыли путем минимизации издержек;
- расположение зданий многоквартирных домов застройщиками – монополистами на крупных земельных участках возле МКАД, которые создают целые кварталы и микрорайоны недвижимости.

Благодаря развитию жилищного фонда Москвы появляется стратегическая возможность улучшения жилищных условий нуждающихся категорий населения. Данный фактор повышает инвестиционную привлекательность строительного сектора путем взаимодействия с государством и получением дополнительных преференций.

Объемы сдачи объектов жилищного строительства в эксплуатацию объявлены в Москве в проектных декларациях застройщиков на ближайшие 5 лет (табл. 2). Однако на развитие строительной отрасли влияют и внешние факторы, повышающие неопределенность потенциала рынка. Глобальные тенденции (как положительные, так и негативные) могут в значительной мере повлиять на строительную отрасль [3].

Конечно, данные показатели не могут являться окончательными, так как стоит принимать во внимание возможность появления новых проектов, которые предполагают другие сроки завершения работ. Также может измениться срок выполнения работ на существующих объектах.

К современным рискам строительной отрасли для организации можно отнести изменение финансового климата, который непостоянен и зависит от большого количества факторов. Но при этом можно соизмерить среднюю значимость некоторых показателей для компаний в течение года с учетом стратегических трендов (рис. 2).

Исходя из представленного графика, можно утверждать, что многие факторы оказывают в течение года на финансовую активность строительной организации негативное воздействие, тем самым понижая инвестиционную привлекательность компании. Несмотря на цикличность этих факторов, они могут нанести существенный вред девелоперам. При этом показатели, вносящие положительные изменения, составляют всего лишь треть от всех факторов и имеют наименьшую процентную зависимость от финансового климата [5].

Таблица 2 / Table 2

Распределение жилищного строительства застройщиков в Москве по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

Distribution of housing construction by developers in Moscow according to the planned dates for putting objects into operation or transferring apartments to equity holders

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящиеся дома		Жилые единицы		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	221	26,2	57 701	16,5	3 196 596	17,1
2023	252	29,9	107 416	30,7	5 753 558	30,7
2024	250	29,7	113 614	32,4	5 859 920	31,3
2025	104	12,3	62 347	17,8	3 391 828	18,1
2026	12	1,4	7 424	2,1	412 165	2,2
2027 и позже	4	0,5	1 800	0,5	101 780	0,5
Всего	843	100	350 302	100	18 715 847	100

Источник: [3]

Source: [3]

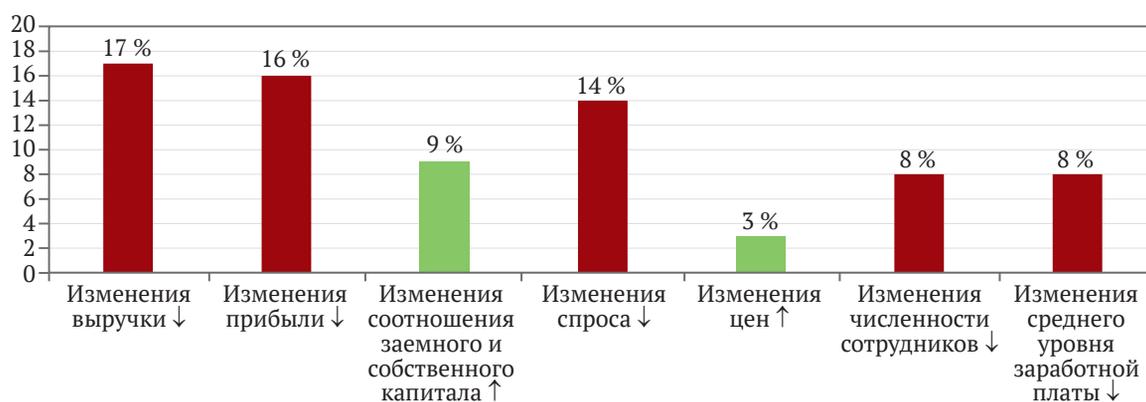


Рис. 2. Значимость влияния показателей на финансовый климат строительной организации в течение года

Источник: [5]

Fig. 2. The significance of the impact of indicators on the financial climate of a construction organization during the year

Source: [5]

Помимо экономических рисков, есть также негативно влияющие факторы, относящиеся к экологической безопасности субъекта, которая является одной из составляющих для формирования инвестиционной привлекательности строительного объекта. Отрицательными факторами влияния строительной отрасли на экологию являются [6]:

- загрязнение атмосферного воздуха газопылевыми выбросами от строительной техники и используемых строительных материалов;
- загрязнение подземных и сточных вод в результате использования различных растворов и возможности их проливания;
- негативные воздействия на акустическую среду;
- нарушение естественного ландшафта местности.

В качестве главной особенности инвестиций на рынке жилищного строительства выделяют возможность охвата одновременно нескольких экономических сфер, тем самым занимая место сразу на трех связанных рынках: рынке строительных услуг, капитала и жилищной недвижимости. Данный факт возможен только благодаря тому, что каждая жилая единица становится объектом рыночных отношений для каждого отдельно взятого рынка в момент разных фаз воспроизводственного цикла. Дополнительным преимуществом недвижимости является то, что она выступает как в качестве потребительского блага, так и в качестве товара [7].

Стоит отметить, что инвестиции наиболее остро реагируют на все негативные изменения

в экономике, в том числе и инвестиции в жилищное строительство, так как многие считают данный вид финансирования наиболее надежным вложением своего капитала, что подтверждается динамикой изменения объемов вложения инвестиций и количества производимых строительных работ. Тенденция развития данных показателей наглядно демонстрирует важнейшие процессы в экономике наряду, например с ВВП, который является основным показателем развития экономики страны [8].

Существуют четко выделенные принципы формирования комфортной жилой среды в контексте как отдельных субъектов строительства, так и целого города [9]:

- плотность уличных сетей, которая выражается в расположении улиц с шагом от 250 до 1000 м;
- ориентированность уличных сетей для повышения инсоляции;
- взаимодействие нового жилищного строительства с уже имеющимися объектами в рамках территориального зонирования;
- наличие общественных пространств как стратегический фактор повышения привлекательности для объектов недвижимости и повышения инвестиционной привлекательности;
- озеленение прилегающих к домам территорий, которое также повышает привлекательность среди потребителей, тем самым увеличивая инвестиции в объекты строительства;
- уровень высотности здания, который ограничен градостроительным зонированием на каждом участке;

– соблюдение пропорциональности общественных дворовых пространств для повышения комфортности граждан;

– поквартальная навигация в едином стиле как фактор привлечения внимания;

– разнообразный функционал первых этажей жилых домов как фактор перспективности объектов в частном порядке;

– единый дизайн-код, размеченный территориально в рамках городского зонирования для выделения его границ.

Соблюдение этих необходимых принципов значительно повышает комфортность жилых объектов, создавая дополнительный спрос не только с позиции потребления как конечного продукта, но и как возможность долгосрочной инвестиции денежных средств в недвижимость.

Территориальная расположенность Москвы по отношению к европейскому региону, большой объем инвестиций в строительство и низкие или умеренные предпринимательские риски создают благоприятные условия для иностранных инвесторов. Следует отметить, что строительный сектор является одной из крупнейших, растущих и динамичных сфер в мировой экономике: около 10 трлн долл. США в год тратится на строительство зданий промышленных объектов и инфраструктуру. Согласно европейским прогнозам, эта сумма увеличится до 14 трлн долл. США к 2025 г. Исходя из этого, перспективы строительной отрасли в Европе выглядят многообещающими [10].

По уровню развития мегаполисов Москва имеет срединные значения, но при этом с высокой положительной динамикой³. В мегаполисах существует ряд преимуществ для жизни населения: многоотраслевая экономика как фактор развития уровня занятости населения, мобильность граждан в силу развитости городской транспортной инфраструктуры, рост взаимоотношений и взаимосвязей среди населения в силу возможности коммуникаций среди большого потока людей в городе.

Объем инвестиций бюджета Москвы, направленных на развитие городской инфраструктуры, составляет около 20–22 % от общего объема инвестиций, что является средним показателем относительно других мегаполисов, однако для китайских городов данный показатель чуть более высок и составляет от 30 до 40 % в таких городах, как Шанхай и Пекин [11].

В Москве преимущественным является ввод большого количества жилых и нежилых зданий,

причем жилье составляет около половины строительных объектов. При этом стоимость жилья является одной из самых высоких среди других мегаполисов, за исключением Сеула, Шанхая, Гонконга и Сан-Паулу [11]. Увеличение же темпов застройки земельных участков является ключевым преимуществом столицы.

Показатель введения в эксплуатацию коммерческой недвижимости в Москве является одним из самых высоких в России, что обеспечивает удовлетворение спроса на торговые помещения для предпринимателей. По уровню обеспечения офисными помещениями Москва лидирует, преимуществом в данном сегменте является низкая арендная ставка [11].

В сфере потребления коммунальных услуг, несмотря на низкую стоимость электричества и воды в перерасчете на покупательную способность, счета за пользование ими в Москве становятся в среднем выше, чем в других городах. Одновременно Москва демонстрирует один из самых низких в стране показателей использования коммунальных услуг: в среднем 959 кВт·ч электричества на человека и 147 литров воды в день на душу населения. Также Москва лидирует по показателям благоустройства территорий, становясь при этом одним из самых зеленых городов мира [11].

Уровень градостроительного развития в Москве намного выше среднемирового, что объясняется рядом факторов:

- низкая арендная ставка и доступность офисных помещений;
- большое количество торговых центров;
- развитие инфраструктуры улично-дорожной сети;
- доступность общественного транспорта для всех категорий населения;
- развитость системы метрополитена и железнодорожного транспорта;
- доступность, стоимость и эффективность потребления коммунальных услуг населением;
- обеспеченность бесплатной сетью Интернет на основе Wi-Fi;
- высокий уровень зеленых насаждений на душу населения.

При этом по ряду показателей Москва демонстрирует значения ниже среднего:

- общий объем инвестиций;
- степень доступности жилья из-за ценового ограничения;
- загруженность дорожных сетей личным транспортом.

В Москве существует большое количество жилых районов, которые в глазах москвичей

³ UN-Habitat's City Prosperity Index (CPI). URL: <https://data.unhabitat.org/pages/city-prosperity-index>

имеют негативную репутацию и не привлекательны для них как место проживания. Помимо всего прочего, многие такие районы являются плохими примерами городского благоустройства с отсутствием современной транспортной и социальной инфраструктуры, например, Западное и Восточное Бирюлево. Однако помимо неблагополучных районов, этническая мозаичность распространяется на отдельные районы города, например Дорогомилово. В условиях различных этнокультурных особенностей взаимодействие между людьми может проявляться по-разному и иметь различные последствия, тем самым снижая инвестиционную привлекательность строящихся там жилых объектов.

Обоснование стратегических приоритетов повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства

Разработка и реализация стратегии играют ключевую роль в любом секторе экономики, поэтому важно грамотно определять последовательность действий на несколько лет вперед с учетом влияния всевозможных факторов внешней и внутренней среды. Важно отметить, что разрабатываемая стратегия должна включать практико-ориентированную и адаптивную методологическую основу [2].

Рассмотрим процесс разработки стратегии развития строительного сектора. Сектор включает сложную цепочку логистических связей, обеспечивающую распределение стратегических ресурсов. Логистический фактор является ключевым в разработке стратегии развития бизнеса в данном секторе, игнорирование которого влечет за собой значительные финансовые траты и потерю доверия со стороны заказчиков [14].

Жилищное строительство, как подкатегория строительства в целом, является трудоемким и затратным процессом, начиная с получения необходимых лицензий, заключений и разрешений, заканчивая грамотным благоустройством жилых зон, распределение которых зависит от градостроительного зонирования. Строительство зданий и сооружений имеет свои ограничения в плане выбора площадей.

Необходимо провести анализ объекта стратегирования, исследовав различные внутренние и внешние факторы, а также комплексно проанализировав выбранную отрасль экономики. В качестве необходимой, практико-ориентированной методологической основы предлагается использование OTSW-анализа, разработанного профессором В.Л. Квинтом [15].

Благодаря OTSW-анализу возможно проведение комплексного анализа внешней и внутренней среды для выявления факторов влияния на развитие объектов жилищного строительства, которые необходимо учитывать при разработке стратегии.

Концепт OTSW-анализа в стратегировании объектов жилищного строительства основан на исследованиях научной школы стратегирования [1] и позволяет легко определить порядок действий для разработки стратегии развития, включающий анализ всех стратегических возможностей, угроз, сильных и слабых сторон по отношению к объекту стратегирования, последующую систематизацию общих результатов и определение перспективных стратегических направлений на их основе, выбор и обоснование вектора развития стратегизируемого объекта.

Процесс стратегирования рассмотрим на примере жилищного строительства. Грамотное использование OTSW-анализа (табл. 3) позволит повысить уровень доверия и увеличить получаемую прибыль в исследуемом секторе экономики.

Исходя из направления стратегических приоритетов, которые были выявлены благодаря OTSW-анализу, необходимо разработать основные элементы концепции повышения инвестиционной привлекательности. Рассматривая возможности, выявленные при проведении OTSW-анализа, предлагаемые меры будут являться решением непосредственно только к одному из пунктов. Однако впоследствии имеется возможность создания комплексных мер повышения инвестиционной привлекательности отрасли.

В контексте появления возможности создания новых инженерных и архитектурных технологий для повышения качества инвестиций в жилищное строительство необходимо провести за счет заинтересованных застройщиков конкурсные мероприятия по поддержке малых архитектурных и конструкторских бюро для поиска инновационных идей. Данная методика позволит развить инновационную среду в строительстве и привлечь дополнительный капитал в уникальные инвестиционные проекты, затраты на которые превышают типовую застройку, имея при этом больший процент возвратности инвестиций. Также данная методология позволит снизить инертность в инновационной сфере, так как появляется мотивация к росту собственной организации и улучшению последующих проектов.

Таблица 3 / Table 3

OTSW-анализ инвестиционной деятельности в строительной отрасли

OTSW-analysis of investment activity in the construction industry

Возможности	Угрозы
<ol style="list-style-type: none"> 1. Новые технологии в сфере инженерии и архитектуры. 2. Инертность конкурентов в сфере инновационных технологий. 3. Наличие большого количества свободных территорий и мест для реновации. 4. Необходимость реализации стратегии территориального развития. 5. Реализация многофункциональной работы подрядных организаций. 6. Подготовка новых высококвалифицированных кадров 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокий уровень конкуренции в Московском регионе. 2. Дополнительные издержки, связанные с недобросовестными поставщиками строительных материалов. 3. Низкая окупаемость затянувшихся строительных проектов
Сильные стороны	Слабые стороны
<ol style="list-style-type: none"> 1. Постоянный спрос на услуги строительных организаций. 2. Спрос на улучшение качества и количества общественных пространств. 3. Повышение общего качества среды всего города за счет реализации новых проектов жилищного строительства. 4. Сотрудничество с местными органами власти 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая стоимость многоквартирных жилых домов. 2. Необходимость страхования девелоперскими компаниями своей ответственности перед дольщиками. 3. Необходимость интеграции жилого объекта в городскую инфраструктуру

Наличие большого количества территорий и мест для застройки является одной из ключевых возможностей повышения инвестиционной привлекательности строительного объекта. При наличии земельного участка достаточных размеров существует потенциал появления квартальной застройки с учетом социальных потребностей и привлечением дополнительного финансирования со стороны представителей малого и среднего бизнеса в рамках развития инфраструктуры квартала. Также данный способ помогает в решении стратегического территориального развития на основе сопоставления смежных квартальных зон и создания определенных территорий с каким-либо специфическим уклоном, что позволяет развивать периферийную часть городов и городских агломераций с учетом необходимых потребностей для развития субъекта.

Необходимость в подготовке новых высококвалифицированных кадров является наиболее важной задачей. Требуется создание в рамках групп компаний крупных девелоперов специализированных учебных заведений, выпускники которых будут зачисляться в штат компании на требуемые должности.

Для нейтрализации выявленных угроз нужно комплексное развитие девелоперских пред-

приятий, которые будут включать дополнительные добывающие и логистические компании для своевременных поставок необходимых строительных материалов. Однако применение данной методик развития требует дополнительных инвестиций.

Анализируя сильные стороны развития жилищного строительства, нужно понимать фактор соотношения цены и качества конечного жилья с использованием грамотного градостроительного зонирования. При этом необходимо тесное сотрудничество с государственными и муниципальными органами власти, тем самым повышая стабильность реализации строительных объектов.

Помимо увеличения инвестиционной привлекательности при обосновании стратегических приоритетов также приоритетным является развитие притока инвестиций в жилищное строительство. Существенную роль в этом играет государственное и муниципальное управление и взаимодействие с подрядными организациями. Подобное сотрудничество может выразиться в многоуровневой взаимосвязи, при которой девелоперы будут выступать в роли ключевых участников инвестиционно-строительного процесса, а органы государственной и муниципальной власти предлагать вспомогательный инструментарий для застройщиков.

На первом уровне взаимодействия между сторонами необходимо внедрить юридическую помощь для застройщиков на безвозмездной основе с ускоренными сроками рассмотрения запросов. Данная особенность заключена в упрощении деятельности строительных организаций, позволяя при этом снизить конечную стоимость жилых помещений путем вычета юридических издержек. Так как все эти функции будут переданы органам власти, то возникает система государственно-частного партнерства, которая также позволяет ввести дополнительный контроль над строительными компаниями.

Второй уровень – повышение качества и доступности жилья большим слоям населения путем пересмотра градостроительного зонирования городских территорий с учетом сохранения значимых объектов инфраструктуры, и предоставление участков из публичной собственности на безвозмездной основе, но с передачей части построенных жилых и нежилых помещений на баланс муниципалитетов. Данный подход уже используется во многих субъектах, однако зачастую пересмотру подвергаются земли, расположенные на границах городов или городских агломераций. Однако подобные меры должны быть использованы и в центральных частях города для преобразования его внешнего вида с учетом современных тенденций.

Третий уровень – расширение градостроительной деятельности путем развития государственных строительных организаций, необходимых для формирования инвестиционных комплексных проектов по развитию новых районов.

Многие факторы увеличения инвестиционной привлекательности жилищного строительства связаны с государственным сектором и необходимостью внедрять дополнительные технологии самими строительными организациями. Поэтому также необходимо рассмотреть технические улучшения в области строительства.

Использование деревянного строительства в многоэтажной застройке может стать положительным опытом в нашей стране. Прочные композитные материалы, состоящие из древесины, такие как LVL-брус и CLT-панели, активно используются в странах Скандинавии. Данная тенденция соответствует мировым трендам энергоэффективности и нормам безопасности. Использование дерева в многоэтажном строительстве позволяет снизить денежные и временные затраты на возведение объектов [17].

Помимо применения экологических материалов для постройки зданий необходи-

мо уделять внимание улучшению качества придомовых территорий с улучшением озеленения пространств. В данном случае ключевой особенностью может стать мобильная система озеленения, которая успешно решает проблемы развития, эстетические, коммунальные, санитарно-гигиенические проблемы городов и повышает привлекательность общей среды.

Также дополнительной возможностью для развития инвестиционной привлекательности жилищного строительства является введение квартальной застройки с единой архитектурной тенденцией. При использовании квартального формата создается уникальная среда путем унификации зданий и общественных зон с интеграцией социально и культурно значимых объектов [18].

Заключение

Рассмотрение вопроса формирования жилищного фонда в рамках одного субъекта РФ с применением основных нормативных правовых актов в данной сфере позволило определить границы ведения государственного и муниципального управления в рамках взаимодействия с частными застройщиками.

Изучение методологии оценки инвестиционной привлекательности строительных объектов, которая выражена в различных макроэкономических показателях, позволила определить наиболее значимые факторы для определения возвратности и рентабельности первоначальных инвестиций, сроков окупаемости проекта и получения будущего дохода.

В исследовании проанализированы основные показатели ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства на территории г. Москва, показатели, характеризующие социально-экономическую составляющую привлекаемых инвестиций. В работе рассмотрены стратегические приоритеты привлекательности многоквартирного жилищного строительства для государственного и муниципального управления, для частных инвесторов и конечного потребителя.

Отмечена тенденция роста вводимого объема объектов жилищного строительства, объема используемых и накопленных денежных средств, выданных населению ипотечных жилищных кредитов, структуры инвестиционной обеспеченности многоквартирного жилищного строительства.

Проведенный OTSW-анализ жилищного строительства позволил определить основные

стратегические приоритеты для дальнейшего развития сектора жилищного строительства в г. Москва.

Результаты исследования необходимы для качественной оценки показателей привлекательности того или иного города как благоприятной и комфортной среды для проживания.

Поэтому в первую очередь следует выделять общие показатели социально-общественной значимости жилищного строительства для города, рассматривая факторы, которые действуют на развитие взаимоотношений внутри общества в целом и непосредственно на каждого человека как субъекта получения общественных благ.

Список литература / References

1. Квинт В.Л. *Концепция стратегирования*. Кемерово: Кемеровский государственный университет; 2020. 170 с. <https://doi.org/10.21603/978-5-8353-2562-7>
2. Квинт В.Л. Теоретические основы и методология стратегирования Кузбасса как важнейшего индустриального региона России. *Экономика промышленности*. 2020;13(3):290–299. <https://doi.org/10.17073/2072-1633-2020-3-290-299>
Kvint V.L. Theoretical basis and methodology of strategizing of the private and public sectors of the Kuzbass region as a medial subsystem of the national economy. *Russian Journal of Industrial Economics*. 2020;13(3):290–299. (In Russ.). <https://doi.org/10.17073/2072-1633-2020-3-290-299>
3. *Строительство жилья профессиональными застройщиками: Аналитический обзор*. ЕРЗ-аналитика. 05.07.2017. URL: <https://erzrf.ru/images/repfile/22420164001REPFILE.pdf>
4. *Ввод жилья в многоквартирных жилых домах*. ЕМИСС. Государственная статистика. Минцифры России. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/59262>
5. Шиндикова И.Г. Современная строительная деятельность: анализ с позиций угроз и рисков экономической безопасности. *Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета*. 2021;(1(127)):201–206.
Shindikova I.G. Modern construction activities: analysis from position of the economic security threats and risks. *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*. 2021;(1(127)):201–206. (In Russ.)
6. Глушенко Р.С. Влияние строительного процесса на экологию. В кн.: *Сб. науч. статей. 7-й Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых «Молодежь и системная модернизация страны»*. Курск, 19–20 мая 2022 г. В 5-ти тт. Курск: Юго-Западный государственный университет; 2022. Т. 1. С. 136–139.
7. Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Югова И.В. Исследование субъектно-объектных взаимосвязей рынка жилищных инвестиций со смежными рынками. В кн.: *Сб. ст. XIV Осенней конф. в Новосибирском Академгородке. «Актуальные вопросы экономики и социологии»*. Новосибирск, 22–24 октября 2018 г. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН; 2018. С. 220–225.
8. Овсянникова Т.Ю., Качаева Д.С. Сравнительный анализ динамики и тенденций развития инвестиционной деятельности в России и Томской области. В кн.: Овсянникова Т.Ю., Салагор И.Р. (ред.) *Материалы 11-й Междунар. науч.-практ. конф. «Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения»*. Томск, 02–04 марта 2021 г. В 2-х ч. Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет; 2021. Ч. 1. С. 162–171.
9. Камалова К.В. Принципы формирования современной жилой среды в условиях общегородского центра. *Современная архитектура мира*. 2021;(1(16)):234–250. URL: <https://niitiag.ru/file/2470.pdf>
Kamalova K.V. Principles for organization of contemporary residential areas into the city center. *Sovremennaya arkhitektura mira*. 2021;(1(16)):234–250. (In Russ.). URL: <https://niitiag.ru/file/2470.pdf>
10. Саенко И.А. Теоретико-методологические аспекты определения инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства. *Экономика строительства*. 2019;(2(56)):25–37.
Sayenko I.A. Theoretical, methodological and methodological aspects of determining the investment attractiveness of housing construction objects. *Ekonomika stroitel'stva = Construction economy*. 2019;(2(56)):25–37. (In Russ.)
11. *Сравнительный анализ Москвы относительно других мегаполисов мира по показателям градостроительного развития территории городов*. Исследование PricewaterhouseCoopers. 25.07.2017. URL: <https://www.mos.ru/dgp/documents/bazadokumentov/view/70087220/>
12. PricewaterhouseCoopers. *Cities of opportunity* 7. 108 p. URL: <https://www.pwc.nl/nl/assets/documents/pwc-cities-of-opportunity-7.pdf>
13. Вендина О.И., Панин А.Н., Тикунов В.С. Социальное пространство Москвы: особенности и структура. *Известия РАН. Серия географическая*. 2019;(6):3–17. <https://doi.org/10.31857/S2587-5566201963-17>
Vendina O.I., Panin A.N., Tikunov V.S. Social space of Moscow: peculiarities and patterns. *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya*.

- 2019;(6):3–17. (In Russ.). <https://doi.org/10.31857/S2587-5566201963-17>
14. Михеев Д.В., Гурьев В.В., Дмитриев А.Н., Бачурина С.С., Яхкинд С.И. Развитие индустриального гражданского строительства и типового проектирования на современном этапе. *Жилищное строительство*. 2022;(7):41–52. <https://doi.org/10.31659/0044-4472-2022-7-41-52>
Mikheev D.V., Guryev V.V., Dmitriev A.N., Bachurin S.S., Yakhkind S.I. Development of industrial civil engineering and standard design at the present stage. *Zhilishchnoe stroitel'stvo = Housing Construction*. 2022;(7):41–52. (In Russ.). <https://doi.org/10.31659/0044-4472-2022-7-41-52>
15. Козырев А.А. Исследуя методологические основы стратегирования социально-экономического развития. *Экономика промышленности*. 2020;13(4):434–447. <https://doi.org/10.17073/2072-1634-2020-4-434-447>
Kozyrev A.A. Study of methodological basis of strategizing of social and economic development. *Russian Journal of Industrial Economics*. 2020;13(4):434–447. (In Russ.). <https://doi.org/10.17073/2072-1634-2020-4-434-447>
16. Балыбердин В.А., Белевцев А.М., Бендерский Г.П. *Прикладные методы оценки и выбора решений в стратегических задачах инновационного менеджмента*. М.: Дашков и К°; 2020. 240 с.
17. Бойтемирова И.Н., Паутова Е.П., Артамонова Е.А. Многоэтажное деревянное строительство. В кн.: *Россия: тенденции и перспективы развития: Ежегодник*. М.: ИНИОН РАН; 2021. Вып. 16. Ч. 2. С. 458–461. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mnogoetazhnoe-derevyannoe-stroitelstvo>
18. Иванченко Е.А., Косилов М.С. Проблемы микрорайонной застройки в современном градостроительстве. *Молодой исследователь Дона*. 2018;(6(15)):96–103.
Ivanchenko E.A., Kosilov M.S. Problems of microdistrict development in modern urban planning. *Molodoi issledovatel' Dona*. 2018;(6(15)):96–103. (In Russ.)

Информация об авторах

Матвей Антонович Рубес – бакалавр, Национальный исследовательский технологический университет «МИСИС», 119049, Москва, Ленинский просп., д. 4, стр. 1, Российская Федерация; e-mail: matveu-2013@mail.ru

Мурад Камилович Алимуратов – канд. экон. наук, доцент, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Московская школа экономики, 119991, Москва, Ленинские Горы, д. 1, стр. 61, Российская Федерация; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6512-2613>; e-mail: amkpro5@gmail.com

Information about authors

Matvey A. Rubes – Bachelor, National University of Science and Technology “MISIS”, 4-1 Leninskiy Ave., Moscow 119049, Russian Federation; e-mail: matveu-2013@mail.ru

Murad K. Alimuradov – PhD (Econ.), Associate Professor, Lomonosov Moscow State University' Moscow School of Economics, 1-61 Leninskie Gory, Moscow 119991, Russian Federation; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6512-2613>; e-mail: amkpro5@gmail.com

Поступила в редакцию 26.04.2023; поступила после доработки 04.06.2023; принята к публикации 07.06.2023
Received 26.04.2023; Revised 04.06.2023; Accepted 07.06.2023