

Буянов Олег Владимирович

**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
ПОДДЕРЖКИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ**

**Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика предпринимательства; экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами - строительство)**

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Санкт-Петербург - 2021

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого».

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор
Омарова Наталья Юрьевна

Официальные оппоненты: **Асаул Анатолий Николаевич**
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-строительный
университет», профессор кафедры экономики
строительства и ЖКХ

Чекалин Вадим Сергеевич
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный экономический университет»,
профессор кафедры государственного и
территориального управления

Ведущая организация - Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
образования «**Сибирский государственный
автомобильно-дорожный университет**»

Защита состоится «___» _____ 2021 года в _____ часов на заседании диссертационного совета Д 212.354.23 при Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» по адресу: 191023, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д.30/32, лит. А, ауд. _____.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте <http://unescon.ru/dis-sovety> Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет».

Автореферат разослан «___» _____ 2021 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

М.И. Барабанова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Актуальность темы создания системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве обусловлена несоответствием требований значительной части российских граждан к количеству и качеству своего жилища – жилищная проблема, по-прежнему, является одной из острейших социально-экономических проблем современной России.

В целом по стране в настоящее время динамика объемов малоэтажного и высотного домостроения сопоставима и примерно равна между собой. Однако в последнее десятилетие во многих крупных субъектах РФ темпы роста загородного малоэтажного строительства значительно опережают строительство многоквартирных жилых домов в городах и поселках. В этой связи, несмотря на важность снижения себестоимости строительства многоквартирных жилых домов и увеличения объемов их ввода в контексте решения стратегической задачей национальной жилищной политики, проблемы развития малоэтажного строительства и поддержки предпринимательства в этой сфере не менее актуальны и перспективны для национальной экономики.

Данную работу отличает от работ подобного рода реализация системного подхода: в ней изучены не только проблемы предпринимательства как такового, но во взаимосвязи и взаимодействии с ведущей отраслью национальной экономики России – жилищным строительством. В связи с этим, представленное исследование, посвященное выявлению несоответствия между реально сложившимися экономическими отношениями в предпринимательстве в жилищной сфере и правовыми формами их реализации и регулирования, а также анализу и систематизации интересов и ожиданий субъектов предпринимательства в малоэтажном домостроении, призвано заполнить образовавшийся в экономике предпринимательства теоретический пробел.

Степень разработанности проблемы. Проблемы государственного регулирования в различных сегментах национальной экономики, разработки эффективных административных и экономических механизмов стимулирования экономического роста в различные периоды времени исследованы в работах зарубежных и отечественных авторов - Р.К. Горшкова, Дж. М. Кейнса, В.С. Казейкина, М.В. Конотопова, Н.Б. Косаревой, В.С. Лисина, М.А. Меня, М.М. Омарова, А.С. Пузанова, Б.А. Райзберга, Л. Эрхарда, Е.Г. Ясина, В.З. Черняка, В.А. Яковлева.

Научно-методические основы предпринимательской деятельности, особенности государственного регулирования и поддержки предпринимательских инициатив, особенности формирования государственной политики в области предпринимательской деятельности на региональном уровне разрабатывались такими известными учеными, как А.А. Горбунов, В.А. Заренков, Э.Н. Кроливецкий, К.Ю. Лосев, А.В. Лысенко, Е.В. Мезенцева, Н.Ю. Омарова, Е.Б. Смирнов, В.В. Царев.

Труды отечественных исследователей-экономистов А.Н. Асаула, И.А. Авилова, С.А. Баронина, В.В. Бузырева, П.Г. Грабового, В.К. Гуртового, И.В. Денисовой, Ю.Н. Казакова, В.С. Казейкина, С.Н. Максимова, Н.И. Пасяды, Е.В. Песоцкой, Г. Поляковского, С.А. Пригарина, А. Санталова, Г.М. Стерника, М.Ю. Стефановича, М.М. Хайкина, В.С. Чекалина, М.Н. Юденко и других посвящены исследованию проблем и обоснованию перспектив развития современной отрасли строительства, в том числе вопросам государственной поддержки предпринимательской деятельности в условиях малоэтажного строительства.

Вместе с тем очевидно, что интенсификация разработки и реализации проектов и программ малоэтажного домостроения, направленных на улучшение жилищных условий населения, возможна лишь в условиях активизации деятельности органов исполнительной власти всех уровней (федеральной, региональной и муниципальной), направленных на регулирование и поддержку предпринимательства в исследуемой в диссертации сфере.

Целью исследования является разработка теоретических и методических основ совершенствования системы государственного регулирования и поддержки предпринимательской деятельности на рынке малоэтажного строительства в контексте необходимости увеличения объемов и повышения уровня доступности и качества вновь вводимого жилья для различных категорий населения в российских регионах.

В соответствии с целью диссертации были сформулированы следующие **задачи исследования:**

– исследовать отечественный и зарубежный опыт государственного управления предпринимательством в строительстве, выявить специфику и особенности государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья;

– изучить ресурсные возможности и ограничения действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья с целью выработки концептуальных подходов к ее модернизации в условиях цифровой экономики;

– разработать прогноз развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья вследствие модернизации системы государственного регулирования и поддержки,

– предложить практические рекомендации по повышению эффективности системы государственного регулирования и алгоритмизации процесса формирования политики малоэтажного строительства в контексте определения возможных индикаторов эффективности управления;

– определить перспективные направления стратегического планирования и прогнозирования предпринимательской деятельности в сфере строительства малоэтажного жилья с учетом необходимости повышения инновационной активности субъектов предпринимательской деятельности.

Объект исследования – органы государственной власти и субъекты предпринимательства, осуществляющие организационно-экономическое

взаимодействие в процессе формирования и развития рынка строительства малоэтажного жилья в Российской Федерации.

Предметом исследования являются социально-экономические отношения, возникающие в процессе государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья в России.

Теоретической основой исследования стали труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам реализации государственной жилищной политики в России, теории предпринимательства, совершенствования методов поддержки предпринимательства, развития организационно-экономических механизмов регулирования рынка малоэтажного строительства.

Базовой парадигмой и управленческими подходами диссертации являются теория предпринимательства, системный подход, а также теории, концепции и гипотезы, представленные в классических произведениях и современных разработках отечественных и зарубежных ученых по теме настоящего исследования.

Методологической основой диссертации стали общенаучные методы исследования, системный подход, экспертный метод, статистическая обработка данных и другие.

В качестве **информационной базы исследования** выступили данные Федеральной службы государственной статистики РФ, Национального рейтингового агентства, территориальных органов Федеральной службы государственной статистики по субъектам РФ, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Агентства стратегических инициатив, Фонда «Институт экономики города». Кроме того, в данном исследовании были использованы нормативно-правовые и законодательные акты Российской Федерации, информационные ресурсы сети «Интернет».

Соответствие диссертации Паспорту специальности. Диссертационное исследование по своему содержанию, предмету и методам исследования соответствует:

-п. 8.8. Государственное регулирование и поддержка предпринимательской деятельности, (сущность, принципы, формы, методы); основные направления формирования и развития системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства; п. 8.13. Стратегическое планирование и прогнозирование предпринимательской деятельности; 8.20. Организация взаимодействия властных и предпринимательских структур Паспорта специальностей ВАК по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика предпринимательства);

-п. 1.3.54. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов, п. 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики Паспорта специальностей ВАК по специальности 08.00.05 - Экономика и

управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - строительство).

Обоснованность и достоверность результатов исследования, Обоснованность выдвинутых научных положений, сформулированных выводов и рекомендаций определяется соответствием диссертации общей логике научных исследований. Достоверность диссертационного исследования подтверждается использованием в качестве методологической базы фундаментальных трудов отечественных и зарубежных учёных, сформировавших теоретические основы реализации государственной жилищной политики в России.

Научная новизна исследования заключается в развитии теоретических принципов, методологических подходов и методических рекомендаций по совершенствованию и повышению эффективности функционирования системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья в условиях цифровой экономики.

Наиболее существенные результаты, определяющие научную новизну исследования и полученные лично соискателем, состоят в следующем:

1. Выявлены специфика и особенности развития рынка малоэтажного строительства в современных условиях, сформулированы и научно обоснованы принципы формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, к числу которых можно отнести: стратификации населения по уровню платежеспособности; стратегического планирования и прогнозирования предпринимательской деятельности; государственной регулируемости рынка малоэтажного домостроения при рыночных ограничениях; делегирования части государственных функций строительства малоэтажного жилья предпринимательским структурам; экологизации малоэтажного жилищного строительства; технологичности малоэтажного домостроения. (п.8.8).

2. Разработаны концептуальные подходы к государственному управлению малоэтажным жилищным строительством с учетом отраслевых особенностей, основных предпосылок развития сегмента с выявлением системных проблем и новых трендов с учетом объемов и темпов развития рынка малоэтажного строительства, обуславливающиеся растущими потребностями в строительной индустрии, что позволило сформировать систему индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья (п. 1.3.70).

3. Предложен и обоснован экономико-математический прогноз развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья на период до 2024 года вследствие модернизации системы государственного регулирования и поддержки отрасли, позволяющий малым и средним предприятиям, работающим в этой сфере рассчитывать на организационную, финансовую и юридическую поддержку (п. 1.3.54).

4. Сформирован алгоритм регионального развития малоэтажного жилищного строительства, обеспечивающий эффективную работу в области привлечения инвестиций в сферу строительства малоэтажного жилья с учетом необходимости интенсификации взаимодействия и повышения эффективности сотрудничества властных и предпринимательских структур (п.8.20).

5. Сформулирован комплекс мероприятий по стратегическому развитию предпринимательской деятельности на рынке малоэтажного жилищного строительства на основе использования возможностей инновационных технологий, в том числе: внедрение и развитие новых форм цифрового управления комплексной застройкой на рынке малоэтажного строительства, сопряженных с системами «Умный город»; создание системы многоуровневой подготовки инновационных кадров для развития рынка малоэтажного строительства; содействие техническому перевооружению и внедрению ресурсосберегающих технологий в условиях комплектного деревянного малоэтажного домостроения и т.д. (п.8.13).

Теоретическая значимость исследования заключается в формировании и совершенствовании теоретических основ создания и развития принципов, инструментов и методов государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья, которые позволят повысить эффективность государственной жилищной политики и обеспечить выполнение приоритетных задач национального проектирования на федеральном и региональном уровне с учетом необходимости обеспечения баланса спроса и предложения на исследуемом рынке.

Практическая значимость диссертации заключается в том, что предлагаемые методические и практические подходы, разработки и рекомендации целесообразно использовать в ходе обоснования перспективных организационно-экономических инструментов и методов государственного регулирования и поддержки предпринимательства, формирования нормативно-правовой документации и совершенствования институциональной структуры взаимодействия государства и предпринимательского сектора в сфере строительства малоэтажного жилья .

Апробация результатов исследования. Основные результаты диссертационного исследования представлены на научно-практических конференциях: V Международной конференции «Наука, бизнес, власть – триада регионального развития (В. Новгород) и Международной научно-практической конференции «Россия-2020 - новая реальность: экономика и социум» (В. Новгород).

Публикации. Основные результаты диссертации отражены в 8 работах общим объемом 4,2 п. л., авторский объем – 2,8 п. л., в том числе в 5 статьях в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Выявлены специфика и особенности развития рынка малоэтажного строительства в современных условиях, сформулированы и научно обоснованы принципы формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья.

В условиях меняющегося социума и его требований к качеству и количеству жилья, по-прежнему, актуальным является исследование различных сегментов рынка жилья и управления процессами его строительства. В частности, необходимость понимания сущности и специфики строительства малоэтажного жилья требуется для корректной оценки результативности действующей в настоящее время российской системы государственной поддержки предпринимательства в этой сфере и выработки методических рекомендаций по развитию системы государственного регулирования и поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья.

В диссертации выявлены специфика и особенности развития рынка малоэтажного строительства, среди которых:

- некорректные статистические данные, по которым показатели по индивидуальным жилым домам занижены ввиду строгих критериев для этой категории домов;
- уменьшение общей жилой площади индивидуальных домов до 120-150 м² при слабом росте числа вводов жилья;
- рост доли деревянных домов в структуре объемов ввода объектов малоэтажного домостроения;
- рост покупок готового жилья, т.к. возведение дома «с нуля» останавливает многих покупателей из-за кропотливой работы, длительной и затратной не только по финансовым, но и по временным ресурсам;
- ошибочное мнение частных застройщиков по вопросу экономии при самостоятельном строительстве загородного дома, практика показывает, что часто запланированный бюджет существенно меньше итоговых сумм.

В рамках формирования системы государственного регулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья автором предложены нижеследующие принципы:

1. Принцип стратификации населения по уровню платежеспособности на приобретение или строительство объектов малоэтажной застройки. Сущностным содержанием этого принципа является учет органами исполнительной власти (федерального и регионального уровня) платежеспособности различных слоев (групп) населения при согласовании класса проектов коттеджной застройки (индивидуального жилищного строительства): эконом, комфорт, бизнес, элит, эко и пр.

2. Принцип стратегического планирования и прогнозирования предпринимательской деятельности в малоэтажном домостроении. Основан на учете жизненного цикла объекта недвижимости и перспективы развития предпринимательства в малоэтажном домостроении: доход от этого вида предпринимательской деятельности предполагается не только и не столько от результата создания и реализации объекта, сколько от его эффективной, с экономической точки зрения, эксплуатации.

3. Принцип государственной регулируемости рынка малоэтажного домостроения при рыночных ограничениях. Предполагает глобальную социализацию – ликвидацию первенства между производственной (предпринимательской) и непроизводственной (социальной) сферами в малоэтажном домостроении. Учитывает ресурсные возможности и ограничения действующей системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья. Позволяет посредством решения острой социальной проблемы страны развивать национальную экономику и получать значительный мультипликационный эффект. Исключает конкуренцию государственных монополий (корпораций) с частным бизнесом и способствует активизации и развитию малого и среднего бизнеса в жилищном строительстве.

4. Принцип делегирования части государственных функций. Предполагает разграничение зон ответственности частного и публичного партнеров при реализации программ строительства малоэтажного жилья.

5. Принцип учета природно-климатических условий при проектировании и возведении объектов малоэтажного домостроения. Предполагает при безусловном соблюдении строительных норм и правил эффективное использование местных строительных материалов и трудовых ресурсов; учет местных обычаев и менталитета коренных жителей региона; срочность (проектную продолжительность) эксплуатации и пр.

6. Принцип экологизации малоэтажного жилищного строительства. В его основе находится понимание органами власти и населением необходимости создания экологичной среды обитания человека, проживающего в коттедже или индивидуальном жилом доме, как внутренней (строительные и отделочные материалы, конструкции, инженерные сети и оборудование, технологии возведения), так и внешней (степень защищенности от шума, загазованности, высоковольтных ЭМИ, выбросов от промышленных предприятий, автотранспорта).

7. Принцип технологичности малоэтажного домостроения. Учет этого принципа позволяет оптимизировать применение различных технологий, конструкций и материалов в зависимости от назначения, сроков эксплуатации, платежеспособности конечных потребителей, жизненного цикла зданий и сооружений, приоритетов собственников предпринимательских структур.

Представленные выше принципы позволяют повысить уровень результативности оценки российской системы государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья и

сформировать возможные комплексные решения по ее модернизации в условиях цифровой экономики.

2. Разработаны концептуальные подходы к государственному управлению малоэтажным жилищным строительством с учетом отраслевых особенностей, основных предпосылок развития сегмента с выявлением системных проблем и новых трендов с учетом объемов и темпов развития рынка малоэтажного строительства, обуславливающиеся растущими потребностями в строительной индустрии, что позволило сформировать систему индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья.

В целях повышения эффективности государственного управления малоэтажным жилищным строительством предлагается:

1. Рекомендовать Минстрою России создать в своей структуре «Федеральное агентство по малоэтажному строительству» с представительствами во всех субъектах РФ со своим бюджетом, которое будет организовывать и контролировать исполнение всего комплекса вопросов, связанных с землеотводом, проектированием, финансированием и строительством малоэтажного жилья на всей территории РФ.

2. Наделить «Федеральное агентство по малоэтажному строительству» правом и обязанностью бесплатного (или за символическую плату) выделения земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также финансирования не менее 50 % затрат на транспортную, инженерную и социальную инфраструктуры организованных коттеджных поселков, предназначенных для постоянного проживания в них граждан.

3. На федеральном и региональном уровне предусмотреть возможность предоставления гражданам субсидий для возмещения части процентной ставки коммерческим банкам при строительстве или покупке объектов малоэтажной застройки (коттеджей, дуплексов, индивидуальных жилых домов, таунхаусов и пр.) в зависимости от количества и качества приобретаемого жилья, уровня их доходов и прочих критериев.

4. Создать и на федеральном уровне законодательно закрепить систему жилищного ипотечного кредитования строительства малоэтажного жилья на селе с учетом уровня платежеспособного спроса населения на его строительство и/или покупку и отечественного (белгородского) опыта.

5. Разработать и реализовать экономико-правовые механизмы, стимулирующие интенсификацию индустриального малоэтажного жилищного строительства за счет разработки (или закупки) и внедрения в хозяйственную практику предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии новейших технологий создания и сборки типовых домов -комплектов как эконом, так и бизнес-класса.

6. Рекомендовать региональным органам исполнительной власти, инвестирующим бюджетные средства в развитие инженерной, социальной и транспортной инфраструктур загородных организованных коттеджных

поселков, способствовать обеспечению развития предпринимательства в них через создание новых рабочих мест в местах компактного проживания граждан (в т.ч., в строительстве и эксплуатации малоэтажного жилья).

На основании предложенного автором сформирована система индикаторов оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья (таблица 1).

Таблица 1

Индикаторы оценки состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья (составлено автором)

Индикаторы	Уровень состояния элементов		
	Сильные стороны	Слабые стороны	Нейтральные стороны
I. Ресурсная группа индикаторов			
1.1. Природные ресурсы (перечень, объемы разведанных ресурсов и их добычи)			
1.2. Местные и привозные из других регионов материально-технические ресурсы (строительные материалы, машины, механизмы, оборудование и пр.)			
1.3. Трудовые ресурсы, их квалификация			
1.4. Уровень занятости и безработицы в регионе			
1.5. Производительность труда в строительстве			
1.6. Информационные ресурсы			
1.7. Топливо-энергетические ресурсы			
1.8. Транспортная инфраструктура			
Итого по ресурсной группе индикаторов			
II. Нормативно-правовая база в регионе			
2.1. Состояние экономико-правовой базы, гарантирующей предпринимателям возврат инвестиций			
2.2. Институциональная среда в регионе			
2.3. Социально-политическая стабильность региона			
2.4. Инвестиционная привлекательность региона			
2.5. Предприятия государственного сектора			
2.6. Риски не завершения строительства			
Итого по нормативно-правовой базе в регионе			
III. Продуктовая группа индикаторов			
3.1. Оценка рентабельности продукции в сфере строительства малоэтажного жилья			
3.2. Оценка объема продаж продукции в сфере строительства малоэтажного жилья			
3.3. Оценка качества продукции в сфере строительства малоэтажного жилья			

3.4. Оценка экологичности продукции в сфере строительства малоэтажного жилья			
3.5. Потенциал регионального спроса на малоэтажное жилье в регионе			
Итого по продуктовой группе индикаторов			
IV. Управленческая группа индикаторов			
4.1. Процессы управления в сфере строительства малоэтажного жилья			
4.2. Функции управления в сфере строительства малоэтажного жилья			
4.3. Стилль управления в сфере строительства малоэтажного жилья			
4.4. Управленческие риски в сфере строительства малоэтажного жилья			
4.5. Уровень квалификации управленческих кадров в сфере строительства малоэтажного жилья			
Итого по управленческой группе индикаторов			
V. Финансовая группа индикаторов			
5.1. Финансовые ресурсы			
5.2. Финансовая устойчивость регионального и муниципальных бюджетов			
5.3. Налоговые льготы предпринимателям, работающим в сфере строительства малоэтажного жилья			
5.4. Субсидирование процентной ставки по кредитам предпринимателям, работающим в сфере строительства малоэтажного жилья			
5.5. Региональный государственный долг			
5.6. Кредиторская задолженность предпринимателей, возводящих малоэтажное жилье			
5.7. Дебиторская задолженность предпринимателей, возводящих малоэтажное жилье			
Итого по финансовой группе индикаторов			
Итоговая оценка состояния предпринимательского потенциала в сфере строительства малоэтажного жилья			

Следует отметить, что предлагаемый подход к оценке состояния элементов предпринимательского потенциала субъекта РФ в сфере строительства малоэтажного жилья обуславливается высокой степенью сложности выбора соответствующей количественной шкалы оценки. Поэтому для целей проведения экспресс-анализа следует использовать экспертные оценки характеристики уровня состояния показателей каждой из представленных пяти групп из таблицы 1.

При этом основными методами диагностики различных составляющих предпринимательского потенциала предприятия, занимающегося строительством малоэтажного жилья, являются экспертный, балльный, рейтинговый сравнительный анализ и факторный анализ.

Необходимо отметить, что государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья должна сопоставляться с ресурсными возможностями и ограничениями существующих систем реализации подобных программ, поскольку разрабатываемые формы поддержки без учета таких ограничений становятся практически невыполнимыми. При этом весьма значимым фактором развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья является обязательное наличие доли личного финансового участия граждан, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий. Что касается размера этой доли, то его (размер) следует определять на основе андеррайтинга в каждом конкретном случае (например, в зависимости от уровня доходов таких граждан; потребности в количестве и качестве жилья; степени его экологичности и качества).

3. Предложен и обоснован экономико-математический прогноз развития предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья на период до 2024 года вследствие модернизации системы государственного регулирования и поддержки отрасли, позволяющий малым и средним предприятиям, работающим в этой сфере рассчитывать на организационную, финансовую и юридическую поддержку.

С помощью инструментов пакета Excel в диссертационном исследовании на основе ретроспективных данных за последние семь лет с 2013 по 2019 составлены уравнения трендов, определена величина достоверности аппроксимации R^2 и в соответствии с правилами прогнозирования составлен прогноз на максимально возможное количество будущих периодов – на три года, до 2022 г. (таблицы 2-3)

Таблица 2

Прогноз ввода в эксплуатацию жилья в Российской Федерации, млн. м²
(составлено автором)

Название модели	Уравнение	R^2	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Линейная	$y = 0,0643x + 45,3$	$R^2 = 0,0013$	45,8	45,9	45,9
Степенная	$y = 43,28x^{0,0396}$	$R^2 = 0,0999$	46,99	47,21	47,41
Полиномиальная	$y = 0,3972x^3 - 5,5524x^2 + 22,636x + 21,571$	$R^2 = 0,9921$	50,67	65,11	89,89
Экспоненциальная	$y = 44,922e^{0,0027x}$	$R^2 = 0,0047$			
Логарифмическая	$y = 1,5824\ln(x) + 43,63$	$R^2 = 0,0812$	46,71	46,83	46,93

Таблица 3

Прогноз ввода в эксплуатацию индивидуального жилья в Российской Федерации, млн. м² (составлено автором)

Название модели	Уравнение	R ²	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Линейная	$y = -0,1179x + 33,557$	R ² = 0,0164	32,61	32,49	32,38
Степенная	$y = 32,785x^{0,0062}$	R ² = 0,0052	33,21	33,23	33,26
Полиномиальная	$y = 0,2222x^3 - 2,8726x^2 + 10,641x + 23,086$	R ² = 0,6161	38,13	48,15	64,43
Экспоненциальная	$y = 33,414e^{-0,003x}$	R ² = 0,0107			
Логарифмическая	$y = 0,1322\ln(x) + 32,925$	R ² = 0,0021	35,13	35,25	35,35

Использование инструмента линейной фильтрации показало, что в ближайшие три года прогноз объемов индивидуального жилищного строительства будет варьироваться в пределах 32-33 млн. м².

Разработка концепции управления малоэтажным жилищным строительством, с учетом предложенного прогноза, приобретает особое значение на региональном уровне. При ее разработке в первую очередь необходимо:

- определить фактическую и прогнозную потребность региона в строительстве с разбивкой по категориям жителей с высоким комфортом и доступными ценами;
- определить требования к качеству жилья с учетом региональной специфики и особенностей, особенно климатических условий с минимальными сроками строительства. При этом особое значение придается факторам долговечности, экологической чистоты и ресурсосберегающих технологий при эксплуатации;
- материально-техническое и ресурсное обеспечение концепции с формированием нормативно-правовой базы, информационного обеспечения, кадрового и технико-технологических составляющих;
- в процессе формирования концепции отдельным разделом рекомендовано выделить инвестиционную обеспеченность с ресурсным содержанием, разработкой бюджета, с обеспечением привлекательности для привлечения потребителей из других регионов и стратегических потребителей.

4. Сформирован алгоритм регионального развития малоэтажного жилищного строительства, обеспечивающий эффективную работу в области привлечения инвестиций в сферу строительства малоэтажного жилья с учетом необходимости интенсификации взаимодействия и повышения эффективности сотрудничества властных и предпринимательских структур.

Проведя анализ развития индивидуального жилищного строительства за последние годы и учитывая возможность использования метода индустриального строительства индивидуальных жилых домов, в работе определены основные проблемы, сдерживающие развитие данной сферы:

- Высокие ставки и сложности в получении ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, реализуемое подрядным способом по ставкам, соответствующим средним на первичном рынке жилья. Объем ипотечного кредитования индивидуального жилья в настоящее время составляет менее 1%.

- Высокая стоимость 1 м² жилой площади.

- Отсутствие доступных финансово-кредитных инструментов для поддержки индивидуального жилищного строительства.

- Использование в финансировании традиционных источников, таких как ипотечное кредитование. Отсутствие в современной практике кредитования через накопительные строй-кассы, с установлением при таком инвестировании годового процента, не превышающего 3-4%;

- Недостаточная оценка и хеджирование рисков на этапе стройки.

- Не достаточная развитость технологий индустриального строительства малоэтажного жилья. Не достаточное применение прогрессивных технологий строительства и высокотехнологичных материалов.

- Снижение реальных доходов населения.

- Отсутствие отлаженной системы страхования строящихся объектов индивидуального жилья.

- Высокие тарифы на страхование индивидуальных жилых домов, по сравнению с тарифами на страхование жилья в многоквартирных жилых домах.

- Длительные сроки строительства и низкое качество оказываемых услуг.

- Слабое развитие инженерной инфраструктуры новых участков строительства (газификация, дороги, транспорт и т.д.). Создание необходимой инфраструктуры за счет собственных средств.

- Несовершенство российского законодательства в сфере индивидуального жилищного строительства.

- Низкий уровень бизнес-планов объектов индивидуального жилищного строительства.

- Наличие на рынке участников, оказывающих услуги без получения гарантий конечного результата.

- Рост стоимость индивидуального жилья в процессе строительства.

Повышение темпов развития индивидуального жилищного строительства следует за счет сочетания мер комплексного подхода к застройке территории и осуществления такой застройки индустриальным методом, что существенно повысит его ликвидность. Важными преимуществами такого метода строительства являются высокое качество, которое можно контролировать на всех этапах строительства, сокращение сроков строительства и ввода в эксплуатацию и снижение за счет этого себестоимости.

Кроме этого, к преимуществам малоэтажного жилищного строительства перед многоэтажным можно отнести:

- облегченная инженерная инфраструктура (отсутствие лифтов и центрального мусоропровода);
- процедура получения разрешения на строительство малоэтажного жилья является более простой по сравнению с процедурой получения разрешения на строительство многоэтажного жилья;
- использование инновационных технологий и современных материалов, которые позволяют избегать использования тяжелой строительной техники и дорогостоящих материалов, тем самым сокращая себестоимость и срок сдачи объектов малоэтажного строительства в эксплуатацию;
- возможность вовлечения под строительство любых типов почв;
- единая архитектурная концепция малоэтажных застроек;
- психологический комфорт и благоприятная экология жителей малоэтажного жилья.

Рассмотрев преимущества и основные барьеры, стоящие на пути развития строительства малоэтажного жилья, предложим алгоритм формирования политики малоэтажного жилищного строительства (рисунок 1). Благодаря использованию алгоритма будет возможно более эффективное развитие системы предпринимательства в области строительства и обеспечение устойчивого роста региона на долгосрочный период.

5. Сформулирован комплекс мероприятий по стратегическому развитию предпринимательской деятельности на рынке малоэтажного жилищного строительства на основе использования возможностей инновационных технологий, в том числе: внедрение и развитие новых форм цифрового управления комплексной застройкой на рынке малоэтажного строительства, сопряженных с системами «Умный город»; создание системы многоуровневой подготовки инновационных кадров для развития рынка малоэтажного строительства; содействие техническому перевооружению и внедрению ресурсосберегающих технологий в условиях комплектного деревянного малоэтажного домостроения и т.д.

В результате проведенного исследования в работе предлагается комплекс мероприятий по развитию малоэтажного жилищного строительства на основе использования возможностей инновационных технологий.

В качестве генеральной цели предлагаемых мероприятий является устойчивое развитие рынка малоэтажного строительства в целях обеспечения высокого уровня доступности и комфортности данного сегмента строительного рынка при сохранении необходимого уровня качества и расширения спектра используемых инновационных технологий.

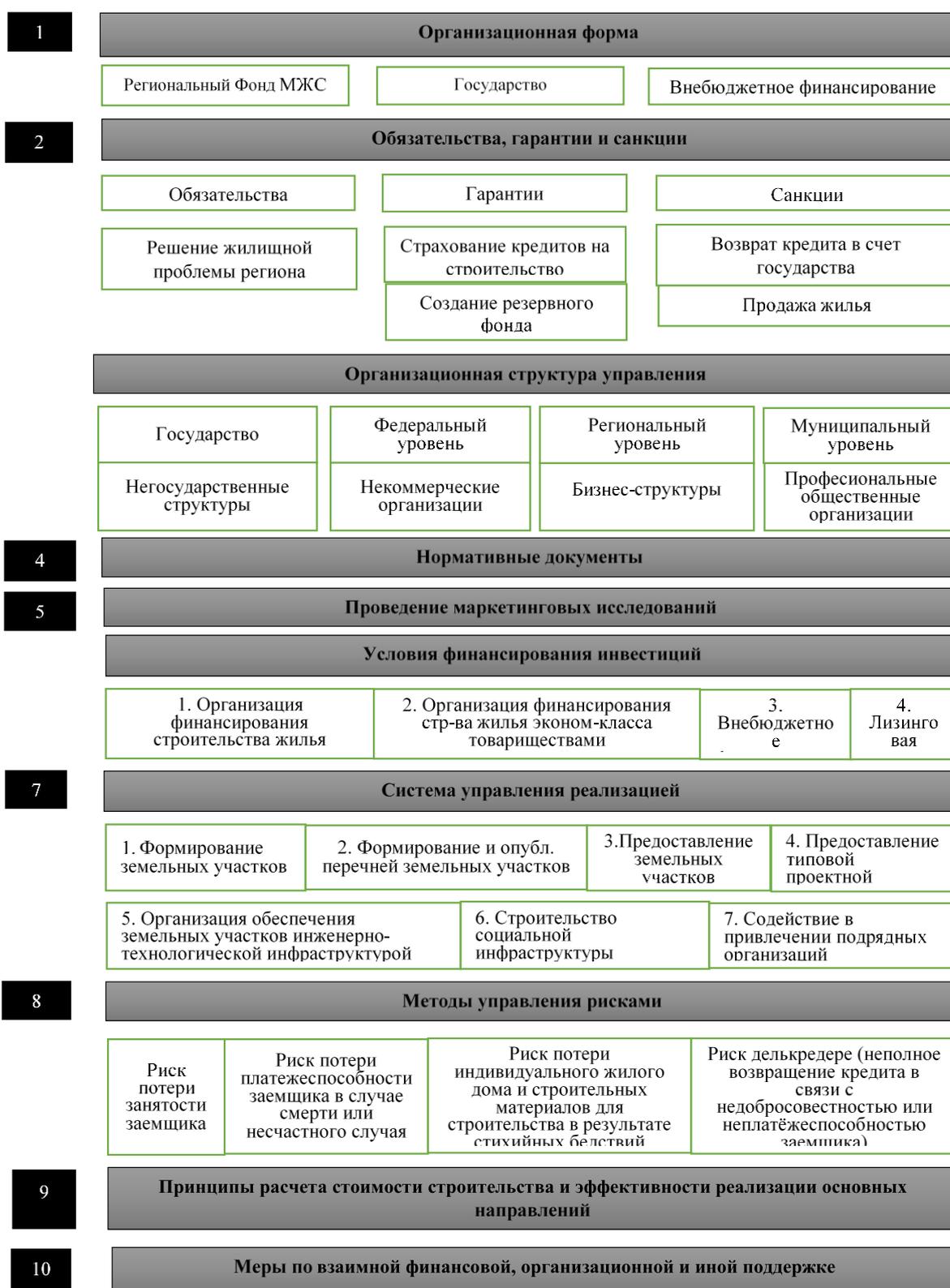


Рисунок 1 – Алгоритм регионального развития малоэтажного жилищного строительства

Основные направления предлагаемых мероприятий:

1) количественный рост сданных объектов малоэтажного жилищного строительства;

2) развитие государственно-частного партнерства и кластерных инициатив в вопросах подготовки и освоения территорий под нужды малоэтажного строительства, в том числе при реализации инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в рамках градостроительного проектирования;

3) внедрение и развитие новых форм цифрового управления комплексной застройкой на рынке малоэтажного строительства, сопряженных с системами «Умный город» и т.д.;

4) создание системы многоуровневой подготовки инновационных кадров для развития рынка малоэтажного строительства;

5) комплексное развитие сопутствующего инфраструктурного обеспечения с учетом особенностей территории и возможности расширения площади застройки в обозримой перспективе;

6) совершенствование организационно-экономического механизма государственной поддержки и долгосрочного стимулирования спроса на рынке малоэтажного строительства;

7) создание условий для расширения структуры и количественных показателей роста числа потенциальных инвесторов, в том числе среди домашних хозяйств, для обеспечения развития рынка малоэтажного строительства в российских регионах;

8) содействие техническому перевооружению и внедрению ресурсосберегающих технологий в условиях комплектного деревянного малоэтажного домостроения;

Развитие предложенных рыночных и административных механизмов обеспечения инвестиционных проектов в сфере малоэтажного строительства позволят снизить стоимость вводимого жилого фонда и обеспечить его доступность и высокий уровень качества для различных категорий потребителя на основе внедрения принципов цифровой экономики.

III. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ (ЗАКЛЮЧЕНИЕ)

В процессе реализации задач обеспечения комфортным жильем населения России важнейшее место занимает малоэтажное жилищное строительство. Одним из важнейших направлений решения проблемы обеспечения комфортным жильем населения с замедлением скорости рассредоточения жителей в мегаполисе выступает малоэтажное жилищное строительство. Важно отметить также необходимость использования инструментов и методов системного управления для реализации стратегического развития системы малоэтажного жилищного строительства.

К числу ключевых преимуществ малоэтажного домостроения можно отнести то, что, обладая значительным потенциалом, оно позволяет обеспечивать геополитическую стабильность и безопасность страны. На территории нашей страны находится треть всех мировых запасов полезных ископаемых и пресной воды, четверть запасов древесины промышленных пород, огромное количество неосвоенных плодородных земель. Эти

обстоятельства актуализируют задачу пространственного развития страны, обеспечения ее геополитической устойчивости, целостности, социально-экономической стабильности.

Малоэтажное строительство, как одна из приоритетных сфер экономики, поддерживается федеральными и региональными целевыми программами, зачастую с использованием практики государственно-частного партнерства. Анализ структуры малоэтажного строительства показывает, что дома из дерева занимают нишу недорогого, массового, быстровозводимого жилья.

Комплексный подход при решении проблем структурного развития региональной системы предпринимательства, управление процессом ликвидации структурно-депрессивных предприятий и подотраслей, модернизация отраслевого хозяйства региона, а также регулирование перемещения рабочей силы и изменения качества человеческого капитала снижает риски односторонности рассмотрения сложного общественного процесса преобразования структуры экономики региона.

Индустриализация строительства и использование современных технологий и материалов существенно снижают себестоимость индивидуального домостроения и сокращают сроки их возведения. Современные тенденции развития рынка малоэтажного строительства связаны с расширением емкости строительного рынка, ростом спроса со стороны различных групп населения, в том числе за счет льготного ипотечного кредитования, при одновременном повышении требований к надежности и безопасности возводимых конструкций, необходимости внедрения энергоэффективных и экологически чистых материалов и комплектующих.

IV. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

1 Буянов, О.В. Государственная поддержка предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья / О.В. Буянов, А.А. Горбунов // Вестник российской академии естественных наук (Санкт-Петербург). - 2015. - № 3. - с. 37-40. – 0,4/0,2 п. л.

2 Буянов, О.В. Оценка эффективности государственной поддержки предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья / О.В. Буянов, А.А. Горбунов // Вестник национальной академии туризма. - 2015. - № 4 (36). - с. 100-103. – 0,6/0,3 п. л.

3 Буянов, О.В. К вопросу об использовании в России зарубежного опыта госрегулирования предпринимательства в сфере строительства малоэтажного жилья / О.В. Буянов, А.А. Горбунов // Проблемы современной экономики. - 2015. - № 4 (56). - с. 141-143. – 0,6/0,3 п. л.

4 Буянов, О.В. О перспективах развития предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве / О.В. Буянов // Вестник образования и развития науки российской академии естественных наук. - 2019. - № 1. - с. 23-26. – 0,4 п. л.

5 Буянов, О.В. К вопросу о перспективах развития предпринимательства в малоэтажном жилищном строительстве / О.В. Буянов, А.А. Горбунов // Строительство. Экономика и управление. 2020. № 1 (37). С. 26-31. – 0,6/0,3 п. л.

6 Буянов, О.В. об опыте развития малоэтажного жилищного строительства на основе предпринимательства / О.В. Буянов, А.А. Горбунов // Экономика строительства. - 2020. - № 3 (63). - С. 62-67. – 0,6/0,3 п. л.

7 Буянов, О.В. Современные подходы к разработке концепции развития малоэтажного строительства в системе предпринимательства / О.В. Буянов // Известия Международной академии аграрного образования. - 2020. - №51. - С. 75-78. – 0,5 п. л.

8 Буянов, О.В. Оценка проблем и перспектив инновационного развития предпринимательства на российском рынке деревянного малоэтажного строительства // Экономика и предпринимательство. – 2021. - № 8 (133). – 0,5 п.л.