

**Балабенко Елена Владимировна**  
Кубанский государственный аграрный университет

**Гончарова Лада Александровна**  
Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

### **Стратегические направления развития сферы жилищного строительства**

**Аннотация.** В результате исследования структуры внешней среды сферы жилищного строительства установлено, что развитие данного направления неразрывно связано с повышением его инвестиционной активности.

В работе классифицированы макро- и микроэкономические факторы сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики. Выделены сильные и слабые стороны развития данного направления по основным потенциальным группам: природно-ресурсный потенциал, экономический потенциал, социальное развитие и экологическое состояние. В результате исследования внешней среды определены возможности и угрозы сферы жилищного строительства Республики.

Оценка наиболее значимых факторов развития жилищного строительства позволила сформировать матрицу SWOT-анализа с учетом наиболее весомых сильных, слабых сторон каждой из составляющих развития сферы жилищного строительства, возможностей и угроз, в результате чего основными стратегическими направлениями развития сферы жилищного строительства определены: использование природно-ресурсного потенциала Республики; обновление производственных фондов субъектов жилищного строительства; создание инвестиционно-привлекательного климата путем формирования партнерского альянса.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, внешнее окружение, SWOT-анализ.

**Balabenko Elena Vladimirovna**  
State Agrarian University named after I.T. Trubilin  
**Goncharova Lada Aleksandrovna**  
Donbass National Academy of Construction and Architecture

### **Strategic directions for the development of housing construction**

**Annotation.** As a result of the study of the structure of the external environment of the housing construction sphere, it was established that the development of this area is inextricably linked with the increase in its investment activity.

The work classifies macro- and microeconomic factors of the housing construction sphere of the Donetsk People's Republic. The strengths and weaknesses of the development of this area are identified by the main potential groups: natural resource potential, economic potential, social development and environmental status. As a result of the study of the external environment, the opportunities and threats of the housing construction sphere of the Republic were determined.

The assessment of the most significant factors in the development of housing construction made it possible to form a SWOT analysis matrix taking into account the most significant strengths, weaknesses of each of the components of the development of the housing construction sphere, opportunities and threats, as a result of which the main strategic directions for the development of the housing construction sphere are defined: use of the natural resource potential of the Republic; renewal of production assets of housing construction entities; creation of an investment-attractive climate by forming a partnership alliance.

**Key words:** housing construction, external environment, SWOT analysis.

**Введение.** Государственная политика жилищного строительства Российской Федерации направлена на решение актуальных социально-экономических проблем, в основном, на поддержку достойного уровня жизни населения, обеспечения занятости путем регулирования хозяйственной деятельности, в частности в строительной отрасли, предотвращения социального напряжения жилищной обеспеченности.

В работе Н. Свиридовой было отмечено, что частные конкретные цели должны основываться на тщательном анализе внешнего окружения и экономического развития и возможностей территории [1].

**Основной материал.** Сфера жилищного строительства страны в условиях социально ориентированной рыночной экономики связана с факторами (силами), влияющими на ее эффективность. Сам процесс жилищного строительства, на каком бы уровне он ни осуществлялся, связан со средой, которая по отношению к самой сфере подразделяется на внешнюю и внутреннюю.

Факторы (силы) внешней среды сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики представлены на рисунке 1.

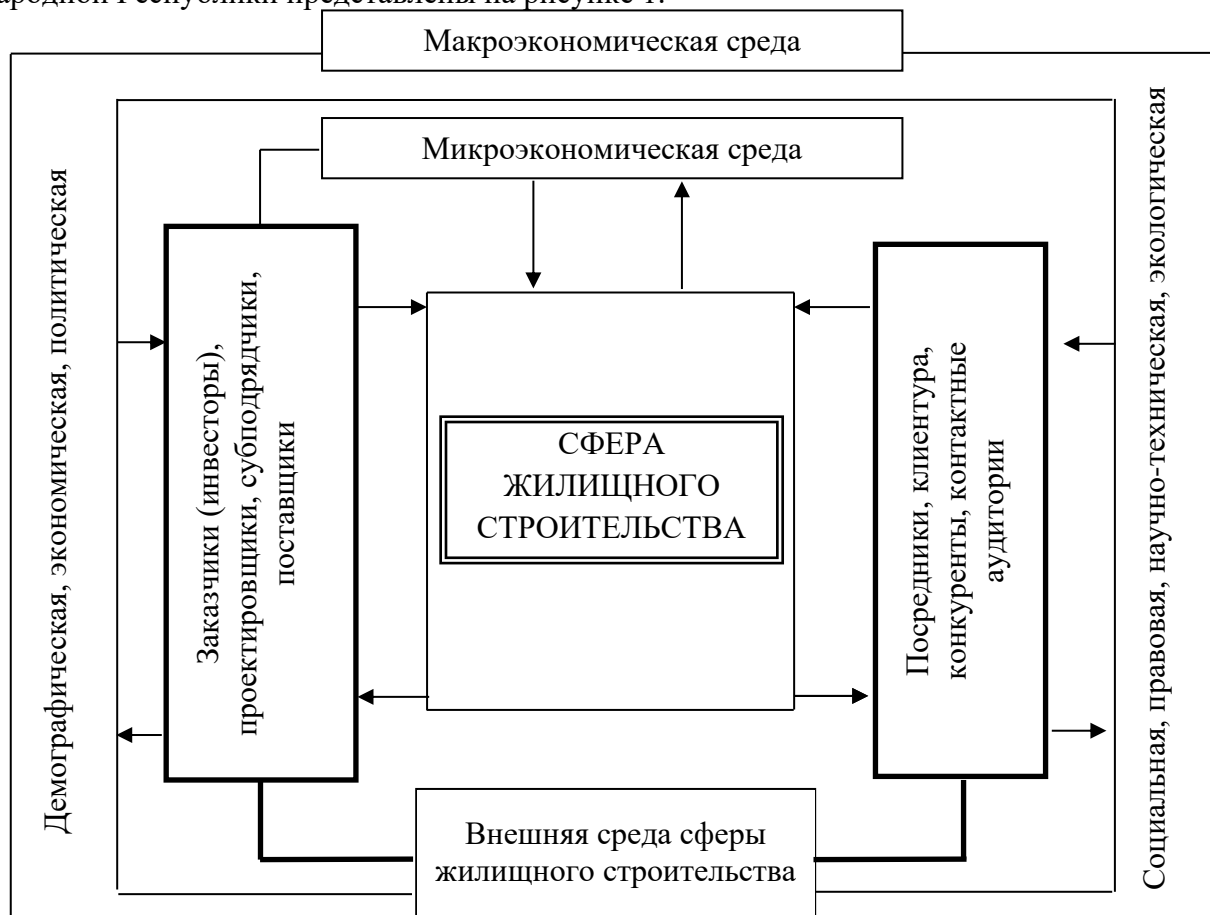


Рисунок 1 – Среда сферы жилищного строительства

Развитие сферы жилищного строительства зависит от многих факторов и сил, действующих в среде, и рост жилищного строительства страны зависит от ряда объективных причин, которые в свою очередь влияют на увеличение объемов строительного производства, развития промышленно-производственных комплексов, определяя уровень развития экономики страны в целом и качество жизни населения в частности. Оценка уровня устойчивого развития должна учитывать влияние экономических, социальных, экологических факторов, действующих во внешней и внутренней среде [2].

На развитие сферы жилищного строительства влияет большой перечень макроэкономических сил. Эти силы практически не поддаются контролю со стороны отдельных субъектов строительного процесса. Они более широкого социального плана и

непосредственно влияют на субъектов микросреды. Структура этих сил показана на рисунке 2.

Создание благоприятной макросреды вызвано следующей потребностью:

- развитие инфраструктуры необходимо для стимулирования экономического роста (по расчетам Всемирного Банка 10 % увеличение финансовых вложений в инфраструктуру обеспечивает 1 % рост экономики);

- прогнозируется сокращение бюджетных расходов, в том числе в инфраструктурные проекты (приоритет при бюджетном планировании отдается текущим социальным обязательствам публично-правовых образований);

- в существующих условиях бизнес не заинтересован идти в инфраструктурные проекты на чисто рыночных условиях (в первую очередь инвестиционная привлекательность снизилась в социальной и жилищно-коммунальной сферах);

- уровень износа основных фондов в инфраструктурных отраслях Республики оценивается как высокий. По оценкам Всемирного Банка общие расходы на инфраструктуру должны составлять 4-5 % ВВП.

На основе вышеизложенного, с целью определения стратегических направлений развития сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики (далее ДНР, Республика), которые решают задачи по ее диверсификации, был использован инструмент стратегического менеджмента SWOT-анализ [4; 5; 6; 7] – метод экспертной оценки сильных, слабых сторон, возможностей и угроз развития направления.

SWOT-анализ сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики был проведен по следующей схеме [8; 9]:

1. Определена группа экспертов (представители рабочей группы, в состав которой вошли представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, администрации городов и районов Донецкой Народной Республики, балансодержатели объектов государственной собственности, представители бизнеса, науки, заинтересованные граждане). Основа исследования – разработанные проекты Отраслевых Программ «Восстановление и строительство объектов инфраструктуры Донецкой Народной Республики», Республиканская отраслевая Программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики», Программа социально-экономического развития жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики на период 2019-2024 годов (раздел «Строительство» и «Жилищно-коммунальное хозяйство»), Проект Схемы территориального планирования Донецкой Народной Республики.

2. В процессе исследования строительной отрасли, в части восстановительных и строительных работ членами рабочей группы был осуществлен комплексный анализ сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики за 10 лет и выявлены сильные и слабые стороны развития по следующим потенциальным факторам: природно-ресурсный потенциал, экономический потенциал, социальное развитие и экологическое состояние (таблица 1).

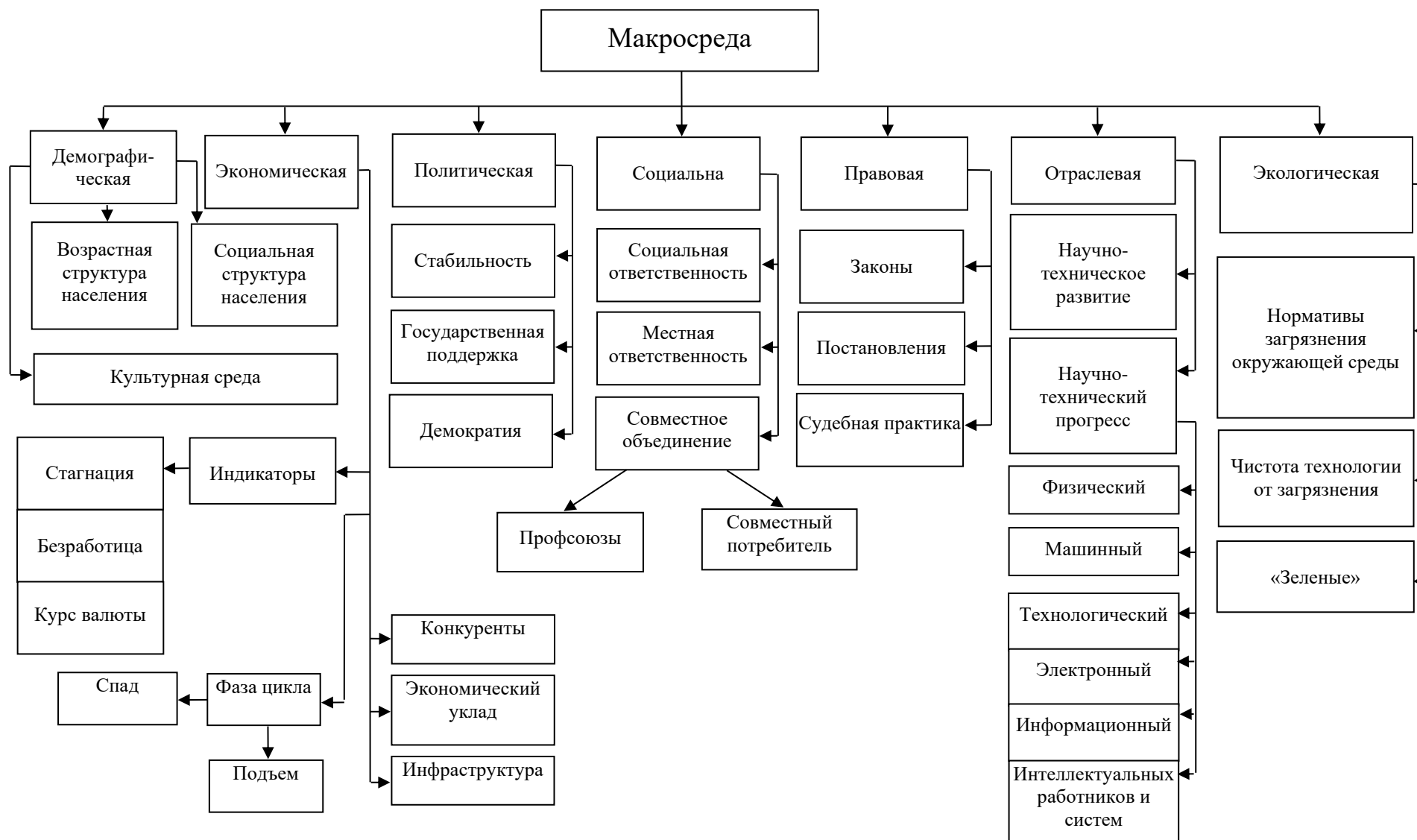


Рисунок 2 – Структура макроэкономической среды сферы жилищного строительства [3]

Таблица 1 – Характеристика сильных и слабых сторон сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики

Сильные стороны (потенциальные внутренние преимущества, конкурентные преимущества)	Слабые стороны (потенциальные внутренние недостатки, ограничение развития)
<b>Природно-ресурсный потенциал</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие карьеров по добыче песка и гранита;</li> <li>- наличие свободных земельных площадей, которые можно использовать под застройку промышленных и жилых объектов;</li> <li>- наличие водных артерий, которые проходят по территории населенных пунктов Республики (водный фонд ДНР включает в себя 1695 поверхностных водных объектов, а также подземные воды и Азовское море).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- недостаточность водных ресурсов;</li> <li>- высокая степень минерализации водного фонда;</li> <li>- значительные территории земельных участков, отведенные под терриконы и отвалы;</li> <li>- неполное использование потенциала земельных ресурсов.</li> </ul>
<b>Экономический потенциал</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие конкурентоспособных предприятий строительной отрасли;</li> <li>- наличие трудовых ресурсов достаточной квалификации;</li> <li>- дешевая рабочая сила;</li> <li>- разветвленная транспортная сеть;</li> <li>- разветвленная инженерная сеть;</li> <li>- развитая система культурно-бытового обслуживания;</li> <li>- наличие мест приложения труда;</li> <li>- развитие и поддержка местной властью малого предпринимательства;</li> <li>- внедрение инновационных технологий в сфере жилищного строительства;</li> <li>- внедрение энергосберегающих технологий;</li> <li>- наличие высших учебных заведений и научно-исследовательских учреждений;</li> <li>- высокая квалификация научных кадров;</li> <li>- наличие инновационных разработок;</li> <li>- наличие запатентованных научных разработок.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокая зависимость социально-экономического развития Республики от предприятий тяжелой промышленности;</li> <li>- значительная степень изношенности основных производственных фондов;</li> <li>- отсутствие конкурентоспособных предприятий строительной промышленности;</li> <li>- уменьшение объемов реализованной продукции;</li> <li>- снижение производства строительных материалов;</li> <li>- рост убыточности предприятий;</li> <li>- значительная энергоемкость промышленности;</li> <li>- недостаточность у большинства предприятий собственных ресурсов;</li> <li>- недостаточный уровень жилищно-коммунальных услуг;</li> <li>- изношенность инженерных сетей;</li> <li>- высокая доля дебиторской задолженности предприятий жилищно-коммунальной сферы;</li> <li>- изношенность жилищного фонда;</li> <li>- отсутствие инвестиций.</li> </ul>
<b>Социальное развитие</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- растущая часть жителей работоспособного возраста в общем объеме населения Республики;</li> <li>- постепенное увеличение рабочих мест;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- снижение количества населения в связи с негативным естественным приростом;</li> <li>- наличие скрытой безработицы;</li> <li>- наличие задолженности по заработной плате;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- снижение уровня незанятого населения;</li> <li>- дешевая рабочая сила;</li> <li>- рост средней заработной платы;</li> <li>- наличие строительных учебных заведений разных уровней аккредитации для подготовки специалистов разных степеней квалификации.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие маятниковой миграции;</li> <li>- низкий уровень жилищной обеспеченности населения;</li> <li>- необходимость реконструкции/реновации жилищной застройки.</li> </ul>
<b>Экологическое состояние</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- внедрение и систематическое использование предприятиями технологий по снижению вредного влияния на экологию;</li> <li>- проведение работы по организации водоохранной зоны;</li> <li>- улучшение экологической ситуации за счет снижения объемов деятельности промышленных предприятий;</li> <li>- использование экологичных материалов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие вредных выбросов в атмосферу и в водный бассейн;</li> <li>- повышенный радиационный фон;</li> <li>- расположение больших предприятий неподалеку от жилых массивов;</li> <li>- аварийность на шахтах.</li> </ul>

3. Определены потенциальные возможности и угрозы сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики на основе исследования внешней среды развития (таблица 2).

4. В результате анализа выполнена оценка наиболее значимых микроэкономических (сильные и слабые стороны) и макроэкономических факторов развития жилищного строительства (возможности и угрозы), которые были включены в матрицу.

5. Сформирована матрица SWOT-анализа с учетом наиболее весомых сильных, слабых сторон каждой из составляющих развития сферы жилищного строительства, а также возможностей и угроз, в результате чего предложены стратегические направления развития сферы жилищного строительства (рисунок 3).

Таблица 2 – Характеристика возможностей и угроз сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики

Возможности (потенциальные внешние возможности)	Угрозы (потенциальные внешние угрозы)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- привлечения финансовых средств в рамках республиканской целевой программы;</li> <li>- внедрение инновационных, энергосберегающих технологий;</li> <li>- возможность освоения деградировавших и малопродуктивных земель, использования которых в сельском хозяйстве является экологически опасными и экономически неэффективными;</li> <li>- возможность привлечения трудовых ресурсов из депрессивных городов региона;</li> <li>- при условии роста доходов населения повышение платежеспособности потребителей;</li> <li>- повышение качества предоставляемых ЖКУ;</li> <li>- обеспечение социальной защиты населения со стороны государства путем строительства социального жилья;</li> <li>- развитие финансового института;</li> <li>- развитие механизма партнерства в сфере жилищного строительства.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- негативные последствия геополитического кризиса, которые влияют на: спрос на строительную продукцию, потребительский спрос населения, сбережения населения, рост стоимости иностранной валюты;</li> <li>- негативная демографическая ситуация в Республике;</li> <li>- снижение инвестиционной привлекательности Республики;</li> <li>- низкая доля инновационных предприятий в общей структуре;</li> <li>- отсутствие целевых программ жилищного строительства;</li> <li>- недостаточная политическая стабильность в республике;</li> <li>- наличие теневого сектору экономики.</li> </ul>

	<p><b><u>ВОЗМОЖНОСТИ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Привлечения финансовых средств в рамках республиканской целевой программы.</li> <li>2. Внедрение инновационных, энергосберегающих технологий.</li> <li>3. Расширение сферы деятельности за счет выполнения новых видов работ.</li> <li>4. Репутация строительных предприятий как надежного партнера.</li> <li>5. При условии роста доходов населения повышение платежеспособности потребителей.</li> <li>6. Повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.</li> <li>7. Обеспечение социальной жилищной защиты населения со стороны государства.</li> </ol>	<p><b><u>УГРОЗЫ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Повышение аварийности объектов жилищно-коммунального хозяйства, связанное с нарастающим износом основных фондов.</li> <li>2. Отсутствие инвестиций в развитие сферы жилищного строительства.</li> <li>3. Снижение платежеспособности населения в связи с ухудшением экономического положения в целом.</li> <li>4. Рост цен, тарифов на электроэнергию, ГСМ, твердое топливо, материалы и оборудование.</li> <li>5. Сложности в поставках оборудования и материалов для выполнения строительных и ремонтных работ.</li> </ol>
<p><b><u>СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокая плотность населения.</li> <li>2. Наличие свободных территорий под строительство.</li> <li>3. Наличие природно-ресурсного потенциала.</li> <li>4. Возможность использования инфраструктуры закрытых предприятий.</li> <li>5. Опыт работы строительных предприятий.</li> <li>6. Создание рабочих мест, с привлечением опытных специалистов.</li> <li>7. Возможность реализации проектов по внедрению альтернативных источников энергии, энергосберегающих технологий в жилищном строительстве.</li> <li>8. Развитая транспортная и инженерная инфраструктура.</li> <li>9. Наличие больших строительных супермаркетов.</li> <li>10. Наличие недостроенного/законсервированного жилого фонда.</li> <li>11. Применение передовых технологий и прогрессивных методов проведения восстановления, обеспечивающих сокращение сроков его выполнения и снижение трудоемкости.</li> <li>12. Применение экологически чистых, сертифицированных, разрешенных к применению в жилищном и гражданском строительстве материалов.</li> </ol>	<p><i>Сценарий шансов</i></p> <p><i>Обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан в жилых домах, создание условий для обеспечения жильем граждан, потерявших жилье в результате боевых действий, обеспечение полноценного функционирования объектов жилого фонда, социальной сферы с целью использования их по функциональному назначению</i></p>	<p><i>Сценарий приспособления</i></p> <p><i>Возобновление и диверсификация деятельности предприятий Республики на основе использования имеющейся сырьевой и материально-технической базы и привлечения свободных трудовых ресурсов с целью минимизации негативного влияния колебаний рыночной инфраструктуры на формирование социально-экономического потенциала Республики</i></p>
<p><b><u>СЛАБЫЕ СТОРОНЫ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Негативная демографическая ситуация в Республике.</li> <li>2. Политическая нестабильность.</li> <li>3. Поврежденная в результате боевых действий и ветхая коммунальная инфраструктура.</li> <li>4. Отток квалифицированных специалистов.</li> <li>5. Низкая доля инновационных предприятий в общей структуре.</li> <li>6. Слабая инвестиционная активность.</li> <li>7. Отсутствие долгосрочных целевых программ развития жилищного строительства.</li> </ol>	<p><i>Сценарий защиты</i></p> <p><i>Использование потенциала Республики с целью повышения инвестиционной привлекательности, развития наукоемкой промышленности и усовершенствования производственной, научной и социальной жилищной инфраструктуры</i></p>	<p><i>Сценарий угроз</i></p> <p><i>Создание социально-экономической почвы для переориентации (диверсификации) экономики Республики и улучшение условий жизнеобеспечения населения с учетом возможности предупреждения влияния внешних и внутренних негативных факторов</i></p>

Рисунок 3 – Матрица SWOT-анализа сильных и слабых сторон сферы жилищного строительства [10-12]

**Заключение.** Таким образом, проанализировав основные ключевые позиции актуального состояния сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики определена необходимость в проведении следующих мероприятий:

- разработка эффективных мероприятий по использованию имеющегося природно-ресурсного потенциала Республики;
- разработка целевых программ по обновлению производственных фондов участников жилищного строительства;
- пересмотр политики администраций городов и районов в области формирования альянса субъектов жилищного строительства, создание привлекательного климата для использования инноваций участниками жилищного строительства для улучшения качества продукции, сокращения сроков строительства и увеличения прибыли с целью уменьшения степени зависимости от бюджетных ресурсов;
- применение современных механизмов управления процессом строительства, разработка понятных и привлекательных «правил игры».

#### **Список источников**

1. Свиридова, Н.Д. Стратегические цели привлечения инвестиций в развитие территории / Н.Д. Свиридова, Н.П. Пяткова // Вестник Луганского национального университета имени Владимира Даля. – 2019. – № 9 (27). – С. 233-236.
2. Иванова, Т.Л. Научно-методические подходы к формированию механизма стратегической устойчивости предприятий / Т.Л. Иванова, А.В. Игуменцева // Стратегия устойчивого развития в антикризисном управлении экономическими системами. Материалы VII Межд. науч.-практ. конф. – Донецк: ДонАУиГС, 2021. – С. 94-101.
3. Балабенко, Е. В. Управление недвижимостью : Учебное пособие / Е. В. Балабенко. – Макеевка : Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, 2021.- 319 с.
4. Terrados, J. Regional energy planning through SWOT analysis and strategic planning tools. Impact on renewables development / J. Terrados, G. Almonacid, L. Hontoria // Renewable and Sustainable Energy Reviews. – 2007. – № 11. – Р. 1275-1287.
5. Клеева, Л.П. SWOT-анализ развития фундаментальной науки в России / Л.П. Клеева // Компетентность. – 2012. – № 2 (93). – С. 12-14.
6. Баканов, М.И. Теория экономического анализа: учеб. / М.И. Баканов, М.В. Мельник, А. Д. Шеремет ; под ред. М.И. Баканова. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва: Финансы и статистика, 2005. – 536 с.
7. Балабенко, Е. В. Формирование проектного подхода реализации механизмов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е. В. Балабенко // Строитель Донбасса. – 2019. – № 3(8). – С. 31-36.
8. Балабенко, Е. В. Необходимость применения государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е. В. Балабенко // Вестник гражданских инженеров. – 2018. – № 4(69). – С. 215-222.
9. Балабенко, Е. В. Оценка и предпосылки развития организационно-институционального механизма государственно-частного партнёрства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики / Е. В. Балабенко // Менеджер. – 2021. – № 1(95). – С. 4-15. – DOI 10.5281/zenodo.4786837
10. Балабенко, Е. В. Организационно-институциональный механизм развития государственно-частного партнерства в отраслевой среде / Е. В. Балабенко. – Донецк : ФЛП Артамонов Д.А., 2021. – 283 с.
11. Балабенко, Е. В. Элементы формирования механизмов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е. В. Балабенко // Менеджер. – 2019. – № 3(89). – С. 10-17.
12. Балабенко, Е. В. Концептуальные принципы развития жилищного строительства путем использования форм государственно-частного партнерства / Е. В. Балабенко, О. А. Стукалова // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2016. – Т. 12, № 3. – С. 107-114.



### **Сведения об авторах**

**Балабенко Елена Владимировна**, д.э.н., доцент, доцент кафедры строительного производства, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», г. Краснодар, Россия

**Гончарова Лада Александровна**, к.э.н., доцент, доцент кафедры менеджмент строительного производства, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», Донецкая Народная Республика, г. Макеевка, Россия

### **Information about the authors**

**Elena Vladimirovna Balabenko**, doctor of economic sciences, Professor of the department of management of civil organizations, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin», Krasnodar, Russia

**Goncharova Lada Aleksandrovna**, Candidate of Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Construction Production Management, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Donbass National Academy of Construction and Architecture", Donetsk People's Republic, Makeyevka, Russia