

SWOT-АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

© 2012 г. Е. К. Ивакин, А. В. Вагин

Ростовский государственный строительный университет

В представленной статье авторами, на основе расширенного SWOT-анализа нормативно-правовых актов, определены основные проблемы в области нормативного регулирования, препятствующие развитию массового строительства малоэтажного жилья в Ростовской области.

Ключевые слова: *малоэтажное строительство; нормативно-правовые акты; SWOT-анализ.*

In the article authors present a list of the actual problems in the field of normative regulation, which prevent the development of low-rise buildings' mass construction in the Rostov region. The list is based on the expanded SWOT-analysis of standards and legal acts.

Key words: *low-rise building; standards and legal acts; SWOT-analysis.*

В настоящее время SWOT-анализ применяется достаточно широко в различных сферах экономики и управления. Его универсальность позволяет использовать его на различных уровнях и для различных объектов: анализ продукции, предприятия, конкурентов, города, региона и т. д.

Для проведения анализа нами были использованы материалы ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг. [1], Областной долгосрочной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Ростовской области на 2010–2015 гг. [2], данные статистического сборника Ростовской области [3], Федеральный закон от 24.07.2008 г. №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [4].

В качестве *объекта исследования* нами взяты акты нормативно-правового регулирования малоэтажного строительства.

Цель проведения SWOT-анализа: определение основных проблем, препятствующих развитию массового строительства малоэтажного жилья.

Рассматривая совершенствование и развитие управленческого анализа в рамках SWOT-анализа, мы сгруппировали факторы

внутренней среды объекта исследования в соответствии с его функциями:

1. *Структура:* структура нормативно-правовых актов, исполнители, информационная прозрачность нормативно-правовых актов.

2. *Маркетинг:* методы и стратегии ценообразования, продвижение (реклама, пропаганда, стимулирование продаж), сегментирование рынка малоэтажного строительства.

3. *Финансы:* финансовая политика и планирование, рентабельность (финансовые расходы и доходы).

4. *Инновации:* использование новых форм организационно-экономических взаимоотношений участников инвестиционно-строительного процесса малоэтажного строительства, использование новых технологий строительства и строительных материалов.

С нашей точки зрения, группировку факторов внешней среды, которые определяют содержание SWOT-анализа, можно представить следующим образом.

Экономические факторы: общий уровень и динамика развития экономики области, темпы жилищного строительства в

Ростовской области, покупательная способность населения Ростовской области, уровень доступности жилья.

Общественная среда: к факторам этой группы относится деятельность экологических организаций Ростовской области, организаций по защите прав потребителей, средств массовой информации, экспертных структур.

Характер и масштаб *конкурентной среды:* количество участников инвестиционного процесса на рынке малоэтажного строительства Ростовской области, рыночная доля каждого участника инвестиционного процесса, возможность появления новых участников инвестиционного процесса, наличие и активность альтернативы малоэтажному строительству.

Природные факторы: наличие природных водоемов, лесов, наличие искусственных водных сооружений, лесопарков и т. п., вероятные стихийные бедствия, наличие в регионе месторождений полезных ископаемых, используемых в производстве строительных материалов.

Для проведения SWOT-анализа на первом этапе дадим *характеристику внутренней среды* объекта анализа.

Сильные стороны

Структура. Структура нормативно-правовых актов имеет иерархический характер, что предопределяет подотчетность и обязательность исполнения для нижестоящих уровней; региональные программы детализируют все подпрограммы ФЦП «Жилище».

Исполнители: согласно [4], в целях формирования рынка доступного жилья создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. На региональном уровне созданы комитеты и комиссии (Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области; Министерство общего и профессионального образования Ростовской области; Комитет по молодежной политике Ростовской области; Государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Агентство жилищных программ» (ГБУ РО «Агентство жилищных программ») (по согласованию); ОАО «Ростовская региональная ипотечная корпорация» (по согласованию); органы местного са-

моуправления городских и сельских поселений, городских округов — в пределах своих полномочий).

Информационная прозрачность нормативно-правовых актов: информация о реализации региональных (в Ростовской области) программ освещается в СМИ достаточно активно, в том числе на 11 сайтах.

Маркетинг. Методы и стратегии ценообразования: стратегическая линия нацпроекта — повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 г. (в 2009 г. — 4,8 г.).

Продвижение: программа и законодательные акты активно пропагандируют преимущества проживания в малоэтажном жилье.

Сегментирование рынка малоэтажного строительства: ФЦП включает 6 подпрограмм, нацеленных на обеспечение жильем различных слоев населения.

Финансы. Финансовая политика и планирование: предусмотрено четкое планирование поступления средств по уровням бюджетов (общий объем финансирования Программы в 2011–2015 гг. составит 620,69 млрд. руб., в том числе за счет средств федерального бюджета — 291,15 млрд. руб.; за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов — 109,96 млрд. руб.; за счет средств внебюджетных источников 219,58 млрд. руб.).

Рентабельность (финансовые расходы и доходы): в программе Ростовской области предусмотрено уменьшение отношения средней цены 1 кв. м общей площади на первичном (вторичном) рынке жилья к среднедушевым доходам населения при обеспечении земельного участка инженерной инфраструктурой;

Инновации. Использование новых форм организационно-экономических взаимоотношений участников инвестиционно-строительного процесса малоэтажного строительства: определены мероприятия по поддержке платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акцио-

нерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

Использование новых технологий строительства и строительных материалов: предусмотрено развитие производственной базы для жилищного строительства (промышленность строительных материалов) Ростовской области с выходом на максимальную обеспеченность строительными материалами на внутреннем рынке и формирование конкурентных преимуществ для продвижения продукции стройиндустрии Ростовской области на внешних рынках.

Слабые стороны

Структура. Структура нормативно-правовых актов: для успешного развития малоэтажного строительства в России необходимо законодательно урегулировать ряд важнейших проблем, которые определяли бы порядок создания кооперативов малоэтажного жилья, в том числе при содействии органов власти, управления территорией малоэтажной жилищной застройки, особенности предоставления земельных участков для малоэтажного строительства, а также формы и способы участия органов власти в строительстве объектов коммунальной и социальной инфраструктуры.

Исполнители: практика показала, что функции Фонда содействия развитию жилищного строительства необходимо расширить, потребуется принятие поправок, цель которых — возможность использовать средства фонда в первую очередь на достройку многоквартирных домов и покупку жилья на первичном рынке.

Маркетинг. Методы и стратегии ценообразования: программно закреплена морально устаревшая норма в 54 кв. м для семьи из трех человек.

Сегментирование рынка малоэтажного строительства: законодательно закреплено и поддерживается государством улучшение жилищных условий для тех, у кого условия проживания не соответствуют установленным нормам (33 кв. м общей площади жилого помещения — для одиноких граждан, 42 кв. м — на семью из 2 человек, по 18 кв. м — на каждого члена семьи при семье из 3 чело-

век и более), и не рассматриваются другие (обеспеченные по нормам) категории населения.

Финансы. Финансовая политика и планирование: общий объем финансирования Программы «Развитие жилищного строительства в Ростовской области на 2010–2015 годы» — 18 302 387,1 тыс. руб. Такой объем финансирования не может обеспечить всех нуждающиеся в улучшении жилищных условий Ростовской области.

Рентабельность (финансовые расходы и доходы): не прописаны инструменты уменьшения отношения средней цены 1 кв. м общей площади на первичном (вторичном) рынке жилья к среднедушевым доходам населения;

Инновации. Использование новых форм организационно-экономических взаимоотношений участников инвестиционно-строительного процесса малоэтажного строительства: законодательно не закреплено использование новых форм взаимоотношений застройщиков, заказчиков, инвесторов и подрядчиков.

Использование новых технологий строительства и строительных материалов: законодательно не закреплено использование новых технологий и строительных материалов для малоэтажного строительства.

На втором этапе выполним *анализ внешней среды*, который служит инструментом, при помощи которого можно контролировать внешние факторы с целью определения потенциальных внешних угроз и открывающихся возможностей.

Возможности

Экономические факторы. Общий уровень и динамика развития экономики Ростовской области: индекс физического объема ВРП, за 2011 г. к 2010 г. составил 106,4%, что является хорошим показателем.

Темпы жилищного строительства в Ростовской области: по объемам вводимого жилья Ростовская область входит в десятку регионов-лидеров в Российской Федерации (3,0%, от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом) и занимает 2-е место в ЮФО. Ситуация в жилищном строительстве в целом по области характеризуется стабильной динамикой. Реализация

национального проекта позволила значительно нарастить объёмы жилищного строительства с 1,3 млн. кв. м в 2006 г. до 1880,3 тыс. кв. м в 2011 году (план — 1870,0 тыс. кв. м), или 104% к 2010 г.

Покупательная способность населения Ростовской области: реальные денежные доходы населения имеют положительную динамику и составили в 2011 г. по отношению к 2010 г. 100,1%.

Обеспечение доступности ипотечного кредитования для большинства граждан является одним из ключевых направлений национального проекта.

На территории Ростовской области ипотечные (жилищные) кредиты выдает 41 банк. Существует около 280 ипотечных программ, средняя ставка ипотечного кредита в 2011 г. составляет 12,0% (для сравнения, в 2010 г. процентная ставка составляла 13,3%, в 2009 г. — 14,6%). С начала 2011 г. жителями Ростовской области получены более 10 тыс. ипотечных жилищных кредитов на сумму 13,8 млрд. руб. Это более чем в 2 раза превышает показатель 2010 г.

Общественная среда: достаточно активная деятельность экологических организаций, организаций по защите прав потребителей; средств массовой информации; экспертных структур Ростовской области.

Характер и масштаб конкурентной среды: в 2011 г. объем строительного рынка г. Ростова-на-Дону составлял примерно 80–100 млрд. руб. в год. На нем работает более 4 тыс. организаций, в том числе около 800 малых предприятий.

Природные факторы: Ростовская область расположена на юге Восточно-Европейской равнины и частично в Предкавказье, в бассейне Нижнего Дона. Область характеризуется большим количеством природных водоемов, лесов, наличием искусственных водных сооружений, лесопарков и т. п.

В Ростовской области есть крупные месторождения щебня, известняка, мела, песка, гравия, используемых в производстве строительных материалов.

Угрозы

Экономические факторы. Общий уровень и динамика развития экономики Ростовской области: остаются высокими ставки

ипотечного кредитования; высокая динамика роста цен на строительные-монтажные работы и, соответственно, за 1 кв. м жилой площади.

Темпы жилищного строительства в Ростовской области: по оценкам экспертов «РИА — Аналитика», в 2012 г. в России темпы роста ввода жилья снизятся, что в небольшой степени будет обусловлено общим снижением уровня экономической активности и ухудшением ситуации в строительном секторе.

Покупательная способность населения Ростовской области: денежные доходы в среднем на душу населения в месяц в январе-апреле 2012 г. составили 14 780,1 руб. в месяц, темпы роста в % к январю-апрелю 2011 г. составили 102,1%, что является самым низким показателем, для субъектов, входящих в ЮФО.

Уровень доступности жилья. Коэффициент доступности жилья в Ростовской области на 1 января 2012 г. составил 4,38, что не соответствует ожидаемым результатам ФЦП (к 2015 г. этот показатель должен быть равен 4).

Характер и масштаб конкурентной среды. Количество участников инвестиционного процесса на рынке малоэтажного строительства Ростовской области: лидерами по объему строительства (оборот не менее 1 млрд. руб. в год) являются компании «Ростовгорстрой», «СВА», «Мир», «ВАНТ», «Единство», «Чернявский и Ко», «Ростжилстрой». Строительные компании Ростова можно разделить на 3 основные группы. Первая группа — высокобюджетные компании с годовым оборотом 1–3 млрд. руб. К ним относятся такие компании, как «ВАНТ», «Пик-Регион», «Мир Комвек», «Паллада», «Славяне» — всего их около 15. Вторая группа — компании со средним бюджетом, годовой оборот которых составляет по 500–600 млн. руб., их около 100. Остальные предприятия более мелкие.

Природные факторы: в Ростовской области сохраняется некоторая вероятность стихийных бедствий (весеннее наводнение, затопление низменных участков после ливневых дождей).

Третий этап — *формирование сводной (развернутой) матрицы* на основе характеристики факторов внутренней и внешней среды (табл. 1).

Таблица 1

Развёрнутая матрица SWOT-анализа

	Внутренняя среда	
	Сильные стороны	Слабые стороны
	Структура: — иерархическая структура нормативных актов; — исполнитель — Фонд СРЖС; — информационная прозрачность нормативно-правовых актов. Маркетинг: — стратегическая линия на повышение доступности приобретения жилья; — программа и законодательные акты активно пропагандируют преимущества проживания в малоэтажном жилье; — ФЦП включает 6 подпрограмм, нацеленных на обеспечение жильем различных слоев населения. Финансы: — предусмотрено четкое планирование поступления средств по уровням управления; — предусмотрено уменьшение отношения средней цены 1 кв. м общей площади. Инновации: — определены мероприятия по поддержке платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования; — предусмотрено развитие производственной базы для жилищного строительства.	Структура: — необходимо законодательно урегулировать ряд важнейших проблем; — функции Фонда содействия развитию жилищного строительства необходимо расширить. Маркетинг: — программно закреплена морально устаревшая норма в 54 кв. м для семьи из трех человек; — поддерживается государством улучшение жилищных условий для тех, у кого условия проживания не соответствуют установленным нормам. Финансы: — объем финансирования не может обеспечить всех нуждающиеся в улучшении жилищных условий Ростовской области; — не прописаны инструменты уменьшения отношения средней цены 1 кв. м общей площади; — остаются высокими ставки ипотечного кредитования; — высокая динамика роста цен на строительно-монтажные работы (жилье). Инновации: — законодательно не закреплено использование новых форм организационно-экономических взаимоотношений застройщиков, заказчиков, инвесторов и подрядчиков; — законодательно не закреплено использование новых технологий и строительных материалов для малоэтажного строительства.

Окончание таблицы 1

Внешняя среда	Возможности	Угрозы
	Экономические факторы: — высокий уровень и стабильная динамика развития экономики Ростовской области; — высокие среди субъектов РФ темпы жилищного строительства в Ростовской области; — достаточно высокая покупательная способность населения Ростовской области. Общественная среда: — достаточно активная деятельность экологических организаций, организаций по защите прав потребителей; средств массовой информации; экспертных структур Ростовской области. Характер и масштаб конкурентной среды: — большое количество участников инвестиционно-строительного процесса способствует развитию здоровой конкуренции на рынке малоэтажного строительства Ростовской области; — рыночная доля каждого подрядчика характеризует рынок малоэтажного строительства Ростовской области как рынок нормальной конкуренции. Природные факторы: — в Ростовской области благоприятные природные условия для развития территорий для индивидуального и малоэтажного строительства; — наличие природных водоемов, лесов; искусственных водных сооружений, лесопарков и т. п.; — наличие в Ростовской области месторождений щебня, известняка, и других полезных ископаемых, используемых в производстве строительных материалов.	Экономические факторы: — по оценкам экспертов, в 2012 г. в России темпы роста ввода жилья снизятся, что в немалой степени будет обусловлено общим снижением уровня экономической активности и ухудшением ситуации в строительном секторе; — денежные доходы в среднем на душу населения в месяц в январе-апреле 2012 г. составили 14 780,1 руб. в месяц, темпы роста в % к январю-апрелю 2011 г. составили 102,1%, что является самым низким показателем, для субъектов, входящих в ЮФО; — коэффициент доступности жилья в Ростовской области на 1 января 2012 г. составил 4,38, что не соответствует ожидаемым результатам ФЦП (к 2015 г. этот показатель должен быть равен 4). Характер и масштаб конкурентной среды: — достаточно высокие барьеры выхода на рынок малоэтажного строительства Ростовской области; — активное развитие рынка малоэтажного строительства Ростовской области сдерживается активным строительством многоэтажных жилых застроек в городах и пригородах. Природные факторы: — в Ростовской области сохраняется некоторая вероятность стихийных бедствий (весеннее наводнение, затопление низменных участков после ливневых дождей).

Таблица 2

Матрица причинно-следственных связей

	Сильные стороны	Слабые стороны
Возможности	Ответ на вопрос: <i>Как можно воспользоваться возможностями, используя сильные стороны?</i> — высокий общий уровень и хорошая динамика развития экономики Ростовской области, а также высокие темпы жилищного строительства в Ростовской области будут способствовать успешной реализации ФЦП «Жилище» в части развития рынка малоэтажного строительства; — высокая покупательная способность населения Ростовской области поддерживается и повышается, в том числе, и за счет ипотечного жилищного кредитования; — активизации деятельности общественных организаций будет способствовать программа и законодательные акты, пропагандирующие преимущества проживания в малоэтажном жилье; — шесть подпрограмм ФЦП, нацеленных на обеспечение жильем различных слоев населения стимулируют развитие здоровой конкуренции на рынке малоэтажного строительства Ростовской области и увеличению количества участников инвестиционного процесса; — благоприятные природные условия для развития территорий для индивидуального и малоэтажного строительства обеспечены финансовыми потоками по соответствующим уровням управления; — развитие производственной базы для жилищного строительства в Ростовской области будет осуществляться на местных месторождениях щебня, известняка, и других полезных ископаемых, используемых при производстве строительных материалов.	Ответ на вопрос: <i>Какие слабые стороны могут помешать возможностям?</i> — не проработанные до конца нормативные акты, регулирующие земельные отношения и ограниченность функций ФСРЖС будут препятствовать развитию малоэтажного строительства в Ростовской области; — морально устаревшая норма в 54 кв. м для семьи из трех человек и поддержка государством улучшения жилищных условий для тех, у кого условия проживания не соответствуют установленным нормам не способствуют работе общественных структур в пропаганде преимуществ проживания в малоэтажном жилье; — высокие ставки ипотечного кредитования и высокая динамика роста цен на строительно-монтажные работы создают угрозу для развития территорий для индивидуального и малоэтажного строительства; — использование старых форм организационно-экономических взаимоотношений застройщиков, заказчиков, инвесторов и подрядчиков, а также использование старых технологий и строительных материалов для малоэтажного строительства создает угрозу для поддержания высокого и стабильного уровня развития экономики Ростовской области.

Окончание таблицы 1

Угрозы	Ответ на вопрос: <i>За счет каких сильных сторон можно нейтрализовать существующие угрозы?</i> — возможное снижение темпов роста строительства в РФ и Ростовской области в частности можно нейтрализовать за счет вовлечения в программу дополнительных слоев населения, имеющих желание и возможности строить индивидуальное жилье; — отставание в достижении коэффициента доступности жилья в Ростовской области (4,38) от ожидаемого по ФЦП (к 2015 г. этот показатель должен быть равен 4) может быть достигнуто за счет уменьшения отношения средней цены 1 кв. м общей площади и мероприятий по поддержке платежеспособного спроса на жилье; — низкая (относительно других субъектов ЮФО) покупательная способность населения Ростовской области может быть компенсирована доступными формами и схемами ипотечного кредитования; — достаточно высокие барьеры выхода на рынок малоэтажного строительства Ростовской области будут снижаться за счет развития новых организационных форм взаимоотношений участников инвестиционного процесса, совершенствования законодательной базы, в том числе и Ростовской области; — уменьшить возможное воздействие стихийных бедствий на дома малоэтажной застройки возможно за счет применения инновационных технологий и строительных материалов.	Ответ на вопрос: <i>Какие угрозы, усугубленные слабыми сторонами, представляют существенную опасность?</i> — рост темпов ввода жилья в России сдерживается отсутствием новых эффективных форм взаимоотношений застройщиков, заказчиков, инвесторов и подрядчиков; — достаточно высокие барьеры выхода на рынок малоэтажного строительства Ростовской области и несовершенство структуры нормативно-правовых актов представляют реальную угрозу для создания правового и экономически эффективного поля для малоэтажного строительства в Ростовской области.
--------	--	---

Таблица 3

Матрица взаимодействия факторов

	Strengths (сильные стороны)	Weaknesses (слабые стороны)
Opportunities (возможности)	$O_1 S_1$ $O_1 S_3$ $O_2 S_2$ $O_3 S_1$ $O_4 S_3$ $O_4 S_4$	$W_1 O_1$ $W_2 O_2$ $W_3 O_1$ $W_4 O_1$
Threats (угрозы)	$S_3 T_1$ $S_2 T_1$ $S_4 T_2$ $S_4 T_3$	$T_1 W_4$ $T_2 W_1$

Четвертый этап — *формирование причинно-следственных связей факторов*. Эта функция SWOT-анализа реализуется при анализе и заполнении матрицы, для чего последовательно перебираются факторы возможностей и угроз, устанавливаются или не устанавливаются причинно-следственные связи с сильными и слабыми сторонами. Результаты сопоставлений заносятся в табл. 2.

Данные SWOT-анализа, представленные в таблицах, позволяют определить направления изменений в целях превращения слабых сторон в преимущества с учетом благоприятных и неблагоприятных внешних обстоятельств. Взаимодействие факторов представлено в табл. 3.

SWOT-анализ показал, что развитию малоэтажного строительства в Ростовской области препятствуют:

- не проработанные до конца нормативные акты, регулирующие земельные отношения и ограниченность функций ФСРЖС;
- высокие ставки ипотечного кредитования;
- устойчивая динамика роста цен на строительно-монтажные работы;
- неразвитость форм организационно-экономических взаимоотношений застройщи-

ков, заказчиков, инвесторов и подрядчиков;

— использование старых технологий и строительных материалов для малоэтажного строительства;

— достаточно высокие барьеры выхода на рынок малоэтажного строительства Ростовской области для новых строительных организаций.

Литература

1. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 годы, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. №1050.
2. Областная долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Ростовской области на 2010–2015 годы», утвержденная постановлением Администрации Ростовской области от 13.11.2009 №600, в редакции постановлений от 31.12.2009 №732, ... от 13.04.2012 №272.
3. Ростовская область в цифрах: Крат. стат. сб. — Ростов н/Д: Ростовстат, 2012.
4. Федеральный закон от 24.07.2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Поступила в редакцию

24 июня 2012 г.



Евгений Константинович Ивакин — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Маркетинг и логистика» Ростовского государственного строительного университета.

Evgueniy Konstantinovich Ivakin — Ph.D., Doctor of Economics, professor, head of «Marketing and Logistics» department at Rostov State University of Construction Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
162 Socialisticheskaya st., 344022, Rostov-na-Donu, Russia
Тел.: +7 (863) 298-21-77; e-mail: asd-rss@mail.ru



Александр Владимирович Вагин — аспирант кафедры «Маркетинг и логистика» Ростовского государственного строительного университета.

Aleksandr Vladimirovich Vagin — postgraduate student of «Marketing and Logistics» department at Rostov State University of Construction Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
162 Socialisticheskaya st., 344022, Rostov-na-Donu, Russia
Тел.: +7 (928) 104-00-70; e-mail: alexvagin777@mail.ru
