**Логистическая организация комплексного развития массового жилищного малоэтажного строительства**

**О.А. Побегайлов, Е.М. Храпова**

Сегодня жилищное строительство России можно коротко описать как перепроизводство дорогостоящих объектов жилья на общем фоне малообеспеченности потенциальных клиентов. В связи с этими осложнениями, у строительного бизнеса появляются новые возможности для выработки конкурентных преимуществ в сфере малоэтажного жилищного строительства[1].

В наш век индивидуальности все больше внимания уделяется поиску уникальных характеристик в выборе жилья, поэтому строительный дизайн сегодня является быстро развивающейся сферой.

За счет глобального обмена инновациями, приобретающей глобальный масштаб культуры потребления, сфера дизайна приобретает дополнительное ускорение в своем развитии [2].

В нашей стране создание загородной жилищной недвижимости оказалось замедленным в связи с отсутствием необходимой инфраструктуры, а также высоким уровнем стоимости при ее создании [3].

С региональной точки зрения это ограничивает скорость становления загородного жилья.Именно поэтому сегодня главным фактором, способствующим развитию массового малоэтажного жилья, является наличие соответствующей инфраструктуры и необходимых коммуникаций, а также в некоторых случаях объектов социальной инфраструктуры[4].

За счет отсутствия эффективных механизмов государственной помощи строительному бизнесу темпы развития сферы указывают на необходимость поиска новых механизмов взаимодействия госструктур и бизнеса.

 Поэтому возникает необходимость создания научной логистической модели организации массового малоэтажного домостроения, которая будет учитывать создание необходимых объектов инфраструктуры для застройки. При создании организованной программы застройки и стимулирования интереса на рынке коммунальных услуг, можно обеспечить основу для их эффективного сотрудничества, создающего множество возможностей для проведения сбалансированной политики по развитию малоэтажного жилищного строительства [5].

Мы считаем, что структуризация малоэтажного жилищного строительства может проходить через развитие сложной организации малоэтажной застройки. Компании, заинтересованные в таких проектах берут на себя административную сторону процесса, стимулирование рынка для обеспечения их координации при участии в строительстве. Развитие таких систем приведет к массовости формирования малоэтажного домостроения. Именно в связи с этими факторами возникает актуальность создания логистической системы развития комплексных систем администрирования при проведении массовых малоэтажных застроек, при условии параллельного взаимодействия различных частей системы коммунального обслуживания [6].

Однако не следует забывать и проблемы, возникающие при рассмотрении потенциала развития малоэтажного жилья: обветшание инфраструктуры;малое количество свободного земельного фонда;сложность подготовки инфраструктуры территории;сложности в поиске финансовых ресурсов;малой восприимчивости отрасли к инновационным процессам[1].

 Проанализировав сферу строительства, можно охарактеризовать причины  низкой восприимчивости отрасли к инновационным процессам следующим образом.

Первое, медлительность в обновлении машинного парка, и оборудования используемого в строительных работах.Поскольку подрядные предприятия работают с низкой нормой прибыли, модернизация инструментарной базы является сложным процессом, поскольку требует большую часть фондов предприятия, не всегда доступных для этой цели[7].

Второе, низкое количество профессиональных сотрудников.При условиях недоступности средств, переподготовка рабочих и специалистовпредприятий означает низкий темп развития трудовых ресурсов предприятий в сфере строительства[7, 8].

Третье, отсутствие НИОКР во множестве компаний и недостаточность положительных результатов, многие из которых при отсутствии дополнительного стимулирования не доходят до применения на практике. Из-за этого в инновационный цикл в строительстве имеет весьма низкую динамику развития, в особенности в малых и средних предприятиях [7, 9].

Четвертое, даже те инновационные проекты, которые применяются на практике обычно представляют малый интерес для инвесторов за счет возможного риска, и отмирают как неспособные существовать в конкурентном пространстве рынка. Это не позволяет большому количеству предприятий, которые не могут приобрести новые технологии на этапах их выхода и использовать новейшие решения в своем строительстве[7, 10].

Дополнительная сложность малоэтажных жилых проектов заключается в том, что необходима застройка с объектами социально-бытовой инфраструктуры, которые сделают поселение подходящим по стандартам проживания, а не обычная застройка территории [11].

Эта проблема приводит к необходимости решения вопроса о подходящем формате отношений органов власти и строительного бизнеса для удовлетворения всех потребностей клиентской базы.

Наличие всех этих проблем и условий позволяет нам лучше анализировать необходимые методы развития таких проектов загородного малоэтажного строительства, являющегося своего рода преемником обычного жилищного строительства, достигшего границы в своем развитии.

В настоящих рыночных условиях невозможно продолжение функционирования малоэтажного строительства, и его дальнейший рост при условии автономии проекта весьма затруднителен [1, 12].

Для этой сферы характерен недостаток прописанной логистической системы проработки задач, а не отсутствие необходимой финансовой поддержки, поскольку при отсутствии изначальной планировки, в том числе сторонних процессов, качественное бюджетное развитие территории застройки затруднительно, а во многих случаях – невозможно [13].

В настоящее время необходимость стратегически спланированной координации бизнеса и государства является единственным путем к решению инфраструктурных и других задач связанных с развитием малоэтажного домостроения со стороны девелоперов и застройщиков[2, 14].

**Литература:**

1. Киселев В.Ю. Логистическая организация комплексного развития массового малоэтажного строительства жилья[Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона. № 3. 2013. –Режим доступа   <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1814>(доступ свободный). – Загл. с экрана. – Яз.рус.

2.   Савельева Н.А., Терехова Е.В.  Система показателей  мониторинга конкурентной среды сферы строительного дизайна[Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона.№1. 2013. –Режим доступа   <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n1y2013/1570>(доступ свободный). – Загл. с экрана. – Яз.рус.

3.  Ивакин Е.К., Вагин А.В. Классификация объектов малоэтажного строительства [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона. № 3. 2012. – Режим доступа: [http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2012/937](http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2012/937%20)  (доступ свободный). – Загл. с экрана. – Яз.рус.

4.Гуртов В.К.Выход из кризиса – строительство малоэтажного жилья//Государственная служба,2010. –№1.–С.27-32.

5.Хуснуллин М.Ш. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости [Текст] // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 8. – С. 32-41.

6. Ивакин Е.К., Белевцов С.П. Малоэтажное строительство: девелопмент и логистика [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, №4. 2011. – Режим доступа:<http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2011/708> (доступ свободный).

7. Копельчук С.Ю. Инновации в обеспечении модернизации строительной сферы [Электронный ресурс] // Науковедение, 2013. – № 1. – Режим доступа <http://naukovedenie.ru/PDF/23evn113.pdf>. (доступсвободный). – Загл. сэкрана. – Яз.рус.

8. Easwaren A.M., Pitt J. An Agent Service Brokering Algorithm for Winner Determination in Combinatorial Auctions // Proc. ECAI 2000, Ed. ByWernerHorn, Berlin, 2000. IOS Press. – PP. 154 –158.

9. Табурчак П.П., Микитась М.А. Стратегия развития строительной отрасли России // Экономика и управление. Российский научный журнал. – №7 (81). 2012. – С.17-21.

10. Ивакин Е.К., Вагин А.В. Малоэтажное строительство региона: состояние и перспективы (на примере Ростовской области): Монография. – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2013. – 163 с.

11. Савельева Н.А. Методика оценки конкурентоспособности предприятий сферы строительного дизайна [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2011. № 4. – Режим доступа: http: [ivdon.ru/magazine/archive/n4y2011/697](http://ivdon.ru/magazine/archive/n4y2011/697) (доступ свободный). – Загл. с экрана.

12. Мурзин А.Д., Анопченко Т.Ю. Нормативно-правовые основы формирования стратегии устойчивого социо-эколого-экономического развития урбанизированных территорий [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2012, № 4. – Режим доступа: http: [ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1104](http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1104) (доступ свободный). – Загл. с экрана. – Яз.рус.

13. Савон Д.Ю., ГассийВ.В.Сценарий устойчивого развития Ростовской области [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона». 2012. № 4. – Режим доступа: http: [ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1152](http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1152) (доступ свободный). – Загл. с экрана. – Яз.рус.

14. Black F., Jensen M. and Scholes M. The capital asset pricing model: some empirical tests // Studies in the Theory of Capital Markets, ed. M.С. Jensen. – NewYork: Praeger, 1972. – 146 p.