

УДК 332.1

М.А. Liubarskaia, K.V. Glazkov

PROBLEMS OF BALANCED REGIONAL DEVELOPMENT: REAL ESTATE SPHERE

The authors considered the issues of balanced development of the real estate sector at the regional level. The article shows the historical aspects of the development of the balanced scorecard system for enterprise management and emphasizes the relevance of using a similar approach to the strategic management of real estate development in the regions of Russia. This process must take into account the interests of various groups of participants, including investors, the population with different income levels, government structures responsible for both overseeing the construction and real estate sector, and for solving social issues. As a scientific novelty, it is worth noting proposals for improving the conceptual as well as methodological aspects of the balanced scorecard for regional development based on a combination of positivist and phenomenological approaches.

Keywords: balanced development, strategic planning, region, real estate.

М.А. Любарская¹, К.В. Глазков²

ПРОБЛЕМЫ СБАЛАНСИРОВАННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ: СФЕРА НЕДВИЖИМОСТИ

Авторами рассмотрены вопросы сбалансированного развития сферы недвижимости на региональном уровне. В статье показаны исторические аспекты развития системы сбалансированных показателей для управления предприятиями и подчёркнута актуальность использования аналогичного подхода к стратегическому управлению развитием сферы недвижимости в регионах России. В данном процессе должны быть учтены интересы различных групп участников, включая инвесторов, население с различным уровнем доходов, властные структуры, отвечающие как за курирование сферы строительства и недвижимости, так и за решение социальных вопросов. В качестве научной новизны следует отметить предложения по улучшению концептуальных, а также методологических аспектов сбалансированной системы показателей для регионального развития на основе сочетания позитивистского и феноменологического подходов.

Ключевые слова: сбалансированное развитие, стратегическое планирование, регион, сфера недвижимости.

DOI: 10.36807/2411-7269-2024-2-37-140-144

В условиях турбулентности внешней среды возрастает актуальность исследований, направленных на повышение устойчивости систем управления и сбалансированности развития управляемых объектов. Эта устойчивость и сбалансированность может быть рассмотрена как на корпоративном, так и на территориальном уровне. Когда речь идёт о сфере недвижимости, то региональный подход к рассмотрению препятствий на пути устойчивого и сбалансированного развития представляется наиболее целесообразным.

В публикациях по определённым направлениям науки можно найти узкую трактовку понятия устойчивости, фокусирующуюся на сохранении природных ресурсов и окружающей среды для будущих поколений. Например, по мнению Г.М. Байрамовой и С.Б. Данатаровой "промышленная экология играет важную роль в устойчивом развитии и сохранении природных ресурсов, стремясь минимизировать негативное воздействие промышленных объектов на окружающую среду" [1, с. 87]. Направленность понятия устойчивого развития в сфере управления объектами недвижимости гораздо шире. Она охватывает удовлетворение потребностей различных групп владельцев и пользователей этих объектов, формирование благоприятной социальной среды, создание равных возможно-

¹ Любарская М.А., профессор кафедры экономики, доктор экономических наук, профессор; Автономная некоммерческая организация высшего образования "Российский новый университет", г. Москва
Liubarskaia M.A., Professor of the Department of Economics, Doctor of Economics, Professor; Autonomous Non-Profit Organization of Higher Education "Russian New University", Moscow
E-mail: liubarskaya@mail.ru

² Глазков К.В., аспирант; Автономная некоммерческая организация высшего образования "Российский новый университет", г. Москва
Glazkov K.V., Postgraduate, Autonomous Non-Profit Organization of Higher Education "Russian New University", Moscow
E-mail: glazkov-garant@mail.ru

стей для обеспечения существования сильного и здорового общества. Устойчивое развитие также направлено на поиск лучших способов осуществления проектов в различных сферах регионального хозяйства, оказывающих позитивное влияние на качество жизни населения.

Существует три компонента устойчивого развития: экономический рост, охрана окружающей среды и социальная интеграция. Всё больше регионов мира осознают важность формирования благоприятной среды в местах массового проживания населения. Существенный вклад в этот процесс вносят инновационные подходы к развитию сферы недвижимости и созданию комплексной инфраструктуры для удовлетворения потребностей населения. Органы власти, регулирующие процесс создания новых объектов недвижимости и имущественных комплексов в регионе, должны принимать во внимание тенденции происходящих в обществе социальных и мировоззренческих изменений. Например, обеспечение мобильности населения и транспортной доступности новых микрорайонов всегда было составной частью плана развития территорий. Для этого прокладывались новые маршруты общественного транспорта и вносились изменения в существующие. С ростом благосостояния населения увеличивалось количество автомобилей на одного члена семьи, что приводило к повышению стоимости жилья с наличием индивидуальных парковочных мест. В условиях роста экологической осознанности люди переходят на езду на велосипеде вместо вождения автомобилей. Современные исследования показывают, что это не только улучшает экологию территорий, но и положительно влияет на состояние здоровья людей. Эти тенденции должны быть учтены при проектировании и строительстве как отдельных объектов недвижимости, так и планировании территориальной инфраструктуры. На уровне объектов недвижимости это могут быть предусмотренные в каждом подъезде или квартире места для хранения велосипедов, а в микрорайонах – велосипедные дорожки. Понимание устойчивого развития и его задач ведёт к необходимости постановки целей регионального планирования через систему сбалансированных показателей, и это первый шаг к пониманию того, что мы можем сделать для создания благоприятных условий проживания и ведения бизнеса на определённой территории. Уже существует множество прогрессивных инициатив, но остаётся и много препятствий на пути к устойчивому развитию территорий, которые необходимо преодолеть.

Региональный подход к управлению, в том числе и в сфере недвижимости, предполагает последовательный анализ и внедрение хорошо зарекомендовавших себя в мировой практике инновационных управленческих решений с учётом запросов местного сообщества. Согласно мнению Е.Г. Преображенской, эффективное управление недвижимостью "выступает одновременно рыночным и социальным фактором" [2, с. 12].

Учёные в своих публикациях уделяют внимание процессным и организационным инновациям в управлении недвижимостью, региональным программам развития данной сферы, а также "применению программно-целевых подходов и проектного управления" [3, с. 60]. Н.В. Васильева подчёркивает важность соблюдения руководящих принципов целенаправленности, комплексности, адаптивности и эффективности при управлении сферой недвижимости крупных городов [4].

Целый ряд исследователей сходится во мнении, что в сфере недвижимости устойчивое и сбалансированное развитие подразумевает практику учёта принципов экологической и социальной ответственности, ресурсо- и энергосбережения для создания новых объектов, а также для обслуживания и модернизации старых [5], [6], [7]. Сюда можно отнести использование экологически чистых материалов в новом строительстве и при осуществлении капитального ремонта, разработку проектов жилых и общественных зданий, которые способны локально генерировать энергию из возобновляемых источников для снижения нагрузки на региональную энергосистему, создание новых и расширение существующих зелёных зон, чтобы уравновесить уничтожение зелёных насаждений в процессе строительства объектов на определённой территории. Особое внимание уделяется обеспечению таких характеристик построенных объектов, чтобы их можно было обслуживать и обеспечивать необходимыми ресурсами, при этом сведя к минимуму деградацию окружающей среды и продлив срок службы самих объектов.

На современном этапе сфера недвижимости российских регионов, в том числе её сегмент, ориентированный на удовлетворение потребности населения в жилье, испытывает ряд проблем, обусловленных отсутствием сбалансированности. На Рис 1 представлены основные противоречия, препятствующие достижению сбалансированности развития региональной сферы недвижимости. В этой сфере существует большое количество групп заинтересованных лиц, под которыми понимаются участники экономических отно-

шений по поводу создания, купли-продажи и владения объектами недвижимости. В процессе осуществления взаимодействия участников происходит удовлетворение потребностей групп (например, потребности населения в жилье) и их определённых интересов (например, потребности инвесторов в получении прибыли на вложенные финансовые средства).

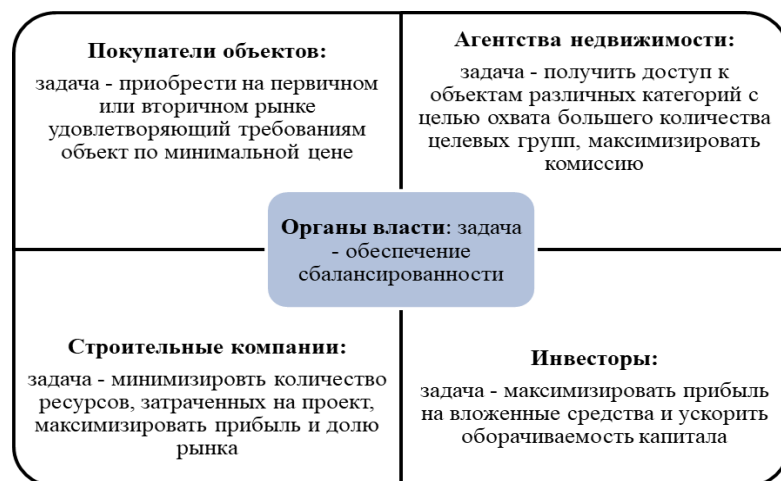


Рисунок 1 – Противоречие задач различных заинтересованных групп, осложняющее сбалансированное развитие региональной сферы недвижимости

Проблемы сбалансированности включают следующие категории противоречий:

- между интересами инвесторов и покупателей объектов недвижимости (противоречие между интересами инвесторов в получении максимальной прибыли и интересами населения в получении объектов недвижимости по доступным ценам);
- между интересами строительных компаний и покупателей объектов недвижимости (противоречие между интересами компаний занять большую долю и интересами потребителей в поддержании доступных цен на рынке недвижимости на основе конкуренции);
- между интересами групп потребителей с различными доходами в наличии разных категорий объектов на рынке (противоречие между отвлечением ресурсов на поддержание разнообразия объектов по сравнению с ресурсами, которые могут быть направлены на повышение качества каждой конкретной категории),
- между сохранением окружающей среды и развитием застройки, дорожной и энергетической инфраструктуры (противоречие между интересами строительных компаний в получении участков под новую застройку и интересами собственников объектов недвижимости, стоимость которых может снизиться из-за высокой плотности застройки в конкретном микрорайоне);
- между использованием экологически устойчивых материалов и технологий и высокой волатильностью цен в данном сегменте рынка (противоречие между интересами групп населения с "зелёным" мировоззрением и растущими затратами строительных компаний на реализацию проектов "зелёной" недвижимости).

Рассмотрим последнее противоречие более подробно. Поскольку изменение климата и экологическая устойчивость регионов становятся всё более актуальными проблемами, строительная отрасль под давлением общественного мнения фокусирует своё внимание на применении экологически устойчивых материалов. Одним из аспектов таких бизнес-стратегий при строительстве объектов недвижимости стало растущее использование так называемого "зелёного", или вторичного, металла в качестве экологически чистого строительного материала из-за его меньшего воздействия на окружающую среду по сравнению с традиционными материалами. Однако на стоимость и доступность "зелёного" металла могут влиять колебания его цены, что поднимает вопросы о потенциальном влиянии волатильности его цен на развитие проектов "зелёной" недвижимости.

Использование переработанной стали в строительстве может привести к значительному сокращению выбросов CO₂ по сравнению с использованием первичной стали [8]. Кроме того, использование переработанного алюминия в строительстве зданий может привести к существенному снижению энергопотребления и выбросов парниковых газов по сравнению с использованием первичного алюминия [8]. Эти экологические преимущества делают материалы из вторичных металлов привлекательным вариантом для застройщиков, стремящихся снизить выбросы углекислого газа в своих проектах. При этом резкие

изменения цены могут повлиять на прибыльность проектов развития "зелёной" недвижимости, что противоречит интересам инвесторов и строительных компаний, поскольку застройщикам изначально закладывалась определённая стоимость материалов при определении бюджетов проектов.

Ввиду того, что важной проблемой повышения эффективности управления недвижимостью остаётся проблема сбалансированности интересов и результатов деятельности различных заинтересованных групп, одним из перспективных инновационных подходов, который может быть внедрён, является использование методологии сбалансированной системы показателей.

Классическая сбалансированная система показателей – это система стратегического планирования и управления, используемая организациями для согласования бизнес-деятельности с видением и стратегией организации, улучшения внутренних и внешних коммуникаций и мониторинга эффективности деятельности организации в соответствии со стратегическими целями. Эта системы впервые была предложена Робертом С. Капланом и Дэвидом П. Нортон в начале 1990-х годов [9].

Сбалансированная система показателей призвана предоставить более полное представление об эффективности деятельности организации, выходя за рамки традиционных финансовых показателей, путём включения дополнительных точек зрения. Она служит основой для перевода стратегических целей в последовательный набор показателей эффективности, обеспечивая более сбалансированное представление о том, насколько хорошо управляемый объект достигает своих долгосрочных целей. Сбалансированная система показателей предполагает, что управляемый объект рассматривается с четырёх точек зрения [10]. При этом в системе управления разрабатываются показатели, собираются данные и проводится их анализ относительно каждой из этих точек зрения.

Одним из основных документов стратегического управления на региональном уровне является стратегический план. Стратегический план в основном обеспечивает или облегчает создание, реализацию и оценку региональной политики. В том числе на его основании принимаются политические решения, ведущие к тому, что называется сбалансированным развитием. В этой связи крайне важно определить индикаторы установленных целей, которые будут измерять успех в отношении сбалансированного развития. Действительно, эти показатели могут дать нам информацию о том, достигают ли наши действия поставленных целей или нет, и как они влияют на ключевые области [11].

Поэтому, если мы хотим внедрить модель сбалансированной системы показателей в качестве инструмента стратегического планирования в управлении региональной сферой недвижимости, первое, что нам нужно сделать, это определить ключевые различия между системами сбалансированных показателей, применяемых на корпоративном и региональном уровне. Можно выделить следующие ключевые различия между этими системами сбалансированных показателей:

- задача использования коммуникативной функции системы сбалансированных показателей для регионального управления гораздо более актуальна;
- на региональном уровне система сбалансированных показателей больше понимается как эффективный инструмент формирования отчётности и осуществления обратной связи с заинтересованными группами.

Направления развития региональной сферы недвижимости обычно определяются стратегическими законодательными документами, и на первый план выходят интересы населения региона. Основная проблема здесь заключается в том, что результаты деятельности региональных органов власти часто трудно измерить. На региональном уровне определить влияние различных факторов на полученный результат гораздо сложнее, чем в компаниях частного сектора.

Основываясь на результатах исследования Н.В. Васильевой, в сбалансированную систему показателей для сферы управления региональной недвижимостью целесообразно включить финансово-экономический блок, показатели производственных процессов и показатели инноваций и развития [4].

В современных условиях представляется целесообразным улучшить концептуальные, а также методологические аспекты сбалансированной системы показателей для регионального развития на основе сочетания позитивистского и феноменологического подходов. Это достигается путём объединения количественных и качественных аспектов измерений. Результат построения такой модели можно внедрить в управление региональной сферой недвижимости, используя элементы сбалансированной системы показа-

телей для стратегического планирования с конкретной целью – поддерживать удовлетворённость покупателей и владельцев объектов недвижимости и мотивацию строительных компаний и инвесторов на основе оценки динамики показателей (анализ статистики, позитивистский подход) и обратной связи (проведение опросов, феноменологический подход).

Стратегическое планирование, оперативное исполнение, обратная связь и обучение – одни из наиболее важных ключевых особенностей модели измерения эффективности в региональном управлении. Новые знания, полученные в результате обратной связи, обогащают как обсуждение, так и принятие решений, а также то, что может потребоваться для перехода на следующий уровень интеграции сбалансированной системы показателей и системной динамики.

Список использованных источников

1. Байрамова Г.М., Данатарова С.Б. Роль промышленной экологии в устойчивом развитии и сохранении природных ресурсов // Всемирный учёный. – 2024. – № 17(1). – С. 87-92.
2. Преображенская Е.Г. Инновационные подходы в управлении жилой недвижимостью в крупном городе // Электронная наука. – 2022. – № 4. – С. 11-16.
3. Васильев А.М. Механизм формирования системы сбалансированного развития локального рынка многофункциональных комплексов // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 39(174). – С. 59-63.
4. Васильева Н.В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности: монография. – СПб.: СПбГИЭУ, 2012. – 271 с.
5. Putinceva N., Ivanova M., Liubarskaia M., Ghosh S.K. Implementation of renewable energy sources in the Russian energy system: opportunities and threats // ACM International Conference Proceeding Series. Сер. "Proceedings – International Scientific Conference: Digital Transformation on Manufacturing, Infrastructure and Service, DTMIS 2020" 2020.
6. Смирнова М.А., Чуксин И.В., Фомина А.В. Содержание процессов экологизации региональной экономики в устойчивом и сбалансированном развитии региона // Электронная наука. – 2022. – № 4. – С. 11-16.
7. Гвоздева О.В., Смирнова М.А., Чуксин И.В., Шакирова М.В. Сбалансированное развитие управленческого сектора государственных и муниципальных услуг на базе многофункциональных центров // Московский экономический журнал. – 2020. – № 12. – С. 48-54.
8. Eje G.C., Abner I.P., Ezeaku H.C. Green metal price volatility and environmentally sustainable real estate development nexus: A global perspective from post COVID-19 pandemic // Journal of Cleaner production. – 2023. – № 405. – С. 113-120.
9. Нортон Д., Каплан Р. Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию. – Олимп-Бизнес, 2010. – 320 с.
10. Kozena M., Striteska M., Svoboda O. Dynamic Balanced Scorecard: Model for Sustainable Regional Development // WSEAS Transactions on Environment and Development. – 2011. – № 7(7). – С. 211-221.
11. Ryzak F., Magnuszewski P., Pietruszewski P., Sendzimir J., Chlebus E. Teaching the Dynamic Balanced Scorecard. Proceeding of the 22nd International Conference of The System Dynamics Society, 2004.