

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД ОЦЕНКИ СТАДИЙ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА СЕЛИТЕБНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ГУШЕЛЬ О.И.¹, АСАДУЛЛИНА Н.Р.², ЛАГУН М.А.³

¹ старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

^{2,3} студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В настоящее время стадии жизненного цикла селитебных территорий еще недостаточно изучены. Исследование стадильности имеет не только научное, но и практическое значение для повышения эффективности управления селитебными территориями. В работе было определено понятие жизненного цикла селитебных территорий, выделены группы факторов и индикаторы, влияющие на жизненный цикл селитебных территорий.

Ключевые слова: селитебные территории, стадии развития, жизненный цикл, индикаторы, экономическая безопасность.

METHODOLOGICAL APPROACH TO ASSESSING THE STAGES OF THE LIFE CYCLE OF RESIDENTIAL TERRITORIES

GUSHEL O.I.¹, ASADULLINA N.R.², LAGUN M.A.³

¹ senior lecturer of the Department "Economics, Construction Organization and Real Estate Management"

² 3 student of specialty 1-70 02 02 "Expertise and management of real estate"

Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Currently, the stages of the life cycle of residential areas have not yet been sufficiently studied. The study of stadiality has not only scientific, but also practical significance for improving the efficiency of management of residential territories. The paper defines the concept of the life cycle of residential territories, identifies groups of factors and indicators that affect the life cycle of residential territories.

Keywords: residential territories, stages of development, life cycle, indicators, economic security.

ВВЕДЕНИЕ

Эффективное управление селитебными территориями предполагает определение стадий их жизненного цикла. Исследование стадильности имеет не только научное, но и практическое значение. Для определения стадий жизненного цикла селитебных территорий целесообразно выделить группы факторов, показатели и индикаторы, влияющие на жизненный цикл селитебных территорий.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Вопросы жизненного цикла территорий исследовали Алтуфьева Т.Ю., Глазьев С.Ю., Иванов П.А., Климова Н.И., Сахапова Г.Р., Сахапова Л.Д., Силич О.А. и другие авторы [1], [2], [3], [4], [5], [6].

Земли в пределах городов и посёлков городского типа, на которых предполагается строительство жилых и общественных зданий, дорог, улиц, площадей, называют селитебными территориями.

Создание селитебных территорий имеет многовековую историю. Шумеры и египтяне выделяли в городах социальные, культовые и политические районы. Жители Средневековья первоначально строили жилые здания вокруг феодального замка или монастыря, затем вокруг них возводили новые стены, за которыми вновь возводились жилые постройки. Используя этот принцип, были построены Париж, Вена, Милан, Москва и другие города. Подобный подход градостроительства называется радиально-кольцевым.

В настоящее время города и другие населенные пункты включают в себя в качестве селитебных территорий жилые массивы, которые в свою очередь подразделяются на районы и микрорайоны. В состав небольших городов может входить несколько жилых районов, в поселках – один. При этом микрорайоны могут быть разъединены дорожными магистралями и природными зонами. Что касается общественных учреждений, то они могут быть едиными для территориальной и административной единицы.

Население микрорайонов крупных мегаполисов может составлять 150-250 тысяч человек.

Поскольку селитебная местность предназначена для постройки жилых кварталов, при планировании следует принимать во внимание ряд условий:

- дистанцию от вредоносного производства, а также близость промышленных объектов;
- число построек и расстояние между ними;
- предполагаемую область отдыха естественного либо искусственного происхождения;
- число автодорог, связывающих микрорайоны между собой и с центром города;
- атмосферные требования, в особенности розу ветров;
- направленность ливневых стоков.

Все без исключения характеристики обязаны быть основательно исследованы и предусмотрены для того, чтобы жилые микрорайоны были простроены в оптимально безопасной, а также удобной зоне.

В ситуации усиления кризисных явлений в международной экономике при формировании инвестиционной политики для стабильного развития селитебной местности необходимо учитывать стадии жизненного цикла. В наше время тема формирования применительно к селитебным территориям (в отличие от таких предметов изучения, как товар, организация) остается слабоизученной сферой познаний.

В ходе жизненного цикла территории проходят последующие периоды: отделение, формирование, развитие, стабилизация, кризис. С целью наиболее четкого установления степени стадийного формирования периоды также разделяются на начальную и заключительную фазы. Любой из стадий могут быть присущи как единые (характеристики стадийного формирования, характерные абсолютно для всех стадий), так и особые характеристики.

Для определения жизненного цикла территории следует выявить группы показателей, соответствующие различным сферам функционирования:

- экономические показатели;
- показатели, характеризующие социальную сферу;
- экологические показатели;
- показатели, характеризующие инновационную сферу.

В качестве таких показателей могут быть использованы: размер жилья на одного жителя; износ основных фондов; объём выбросов в атмосферу от стационарных источников; инновационная активность организаций и другие показатели. Кроме этого, для идентификации жизненного цикла селитебных территорий необходимо определение пороговых значений индикаторов.

Алгоритм идентификации и оценки стадий жизненного цикла селитебных территорий состоит из следующих этапов: сбор и систематизация статистических данных по выбранным индикаторам; сравнение показателей с пороговыми значениями индикаторов; расчет

интегрального показателя; формирование профилей территорий во взаимосвязи с их стадийным развитием с учетом зон риска.

В настоящее время при распределения бюджетных средств, направляемых на развитие селитебных территорий, практически не учитываются характеристики, присущие территориальным образованиям на различных стадиях их жизненного цикла. Учет стадий жизненного цикла территорий позволит повысить качество теоретико-методического обеспечения финансового управления и будет способствовать достижению стратегических приоритетов и обеспечению устойчивости социально экономического развития селитебных территорий

ВЫВОДЫ

Таким образом, для рационального управления селитебными территориями:

1. необходимо определить, на какой стадии жизненного цикла в настоящий момент находится район, микрорайон и т.д.;
2. для того, чтобы чётко определить стадию жизненного цикла селитебной территории, целесообразно определить группы показателей, характеризующие каждую стадию жизненного цикла, а также выявить показатели, входящие в каждую группу;
3. очень важно разработать алгоритм оценки стадии жизненного цикла селитебной территории. Имеет смысл для каждого показателя определить нормативное (пороговое) значение и разработать методику расчёта интегрального показателя;
4. сравнение полученных показателей с нормативными значениями и расчёт интегральных показателей позволяет определить, на какой стадии жизненного цикла находится та или иная территория, что позволяет в свою очередь разработать мероприятия, стимулирующие её развитие.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Глазьев С.Ю., Локосов В.В. Оценка предельно критических значений показателей состояния российского общества и их использование в управлении социально-экономическим развитием // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2012. № 4 (22). С. 22-41.
2. Иванов П.А. Жизненный цикл территории: понятие и стадии развития // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2017. Т. 6. № 2 (19). С. 97-100.
3. Климова Н.И. Теоретические основы и инструментарий регионального стратегирования: оценка практики применения // Актуальные вопросы экономической теории: развитие и применение в практике российских преобразований: Материалы IV Всероссийской научно-практической конференции. Уфа: УГАТУ, 2015. С. 21-25.
4. Сахапова Г.Р., Сахапова Л.Д. Формирование панельных данных по проблеме «жизненный цикл территории» // Инновационные технологии управления социально-экономическим развитием регионов России: Материалы IX Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Уфа: ИСЭИ УНЦ РАН, 2017. С. 108-111.
5. Силич О.А. Ключевые параметры региональных кластеров на разных этапах жизненного цикла и современные методы их оценки // Вестник НГУЭУ 2017. № 1. С. 201-211.

REFERENCES

- 1.. Glazyev S.Yu., Lokosov V.V. Assessment of extremely critical values of indicators of the state of Russian society and their use in the management of socio-economic development // Economic and social changes: facts, trends, forecast. 2012. No. 4 (22). pp. 22-41.

2. Ivanov P.A. The life cycle of the territory: the concept and stages of development // Azimut of scientific research: economics and management. 2017. Vol. 6. No. 2 (19). pp. 97-100.
3. Klimova N.I. Theoretical foundations and tools of regional strategizing: assessment of the practice of application // Topical issues of economic theory: development and application in practice of Russian transformations: Materials of the IV All-Russian Scientific and Practical Conference. Ufa: UGATU, 2015. pp. 21-25.
4. Sakhapova G.R., Sakhapova L.D. Formation of panel data on the problem of "the life cycle of the territory" // Innovative technologies of management of socio-economic development of the regions of Russia: Materials of the IX All-Russian scientific and practical conference with international participation. Ufa: ISEI UNC RAS, 2017. pp. 108-111.
5. Silich O.A. Key parameters of regional clusters at different stages of the life cycle and modern methods of their assessment // Bulletin of NGUEU 2017. No. 1. pp. 201-211.