



II Международная научно-практическая конференция

«Устойчивость развития территорий в инвестиционно-строительной сфере в условиях турбулентной экономики»

01-02 июня 2023 г.

*Статьи будут размещены в научной электронной библиотеке elibrary.ru и зарегистрированы в РИНЦ
Публикация статей бесплатная*

Организатор: ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»,
кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью».

Условия участия в конференции размещена на сайте ПГУАС (<https://www.pguas.ru/sci-events-left-menu-sci>).

Форма проведения конференции: заочная; очно-заочная.

К участию в конференции приглашаются преподаватели и научные работники, докторанты, аспиранты и магистранты высших учебных заведений, специалисты и руководители предприятий, а также творческие инициативные люди из инвестиционно-строительной сферы и прочих отраслей народного хозяйства, увлеченные проблематикой модернизации концепции устойчивого развития в современных условиях турбулентной экономики.

Тематические направления конференции:

1. Институциональные, теоретико-методологические, социально-экономические и правовые аспекты теории устойчивости и их генезис в современных условиях.
2. Становление и модернизация теории устойчивости в Российской Федерации в различных отраслях народного хозяйства в условиях санкций (контрсанкций) и турбулентности экономики.
3. Современное состояние концепции устойчивого развития урбанизированных территорий с учетом градостроительных регламентов, инвестиционно-строительных норм и приоритетов экологии.
4. Проблематика совершенствования институциональных инструментов устойчивого развития территорий (национальные проекты, особые экономические зоны, территории опережающего развития, территориальные отраслевые кластеры, индустриальные парки, институт жилищного развития «Дом.РФ», государственные корпорации развития и пр.).
5. Моделирование гармонизации турбулентной экономики в институтах устойчивого развития.
6. Измерение результатов и эффективности устойчивого развития территорий.
7. Отечественный и зарубежный опыт зеленого строительства и экологического девелопмента.
8. Моделирование устойчивого развития территорий по комплексной жилой застройке на основе стандартов зеленого строительства.
9. Жизненные циклы объектов капитального строительства как объект управления устойчивым развитием инвестиционно-строительной сферы: структурирование, оценка стоимости, надежности. Контракты на жизненные циклы зданий.
10. Методология оценки и управления стоимостью жизненными циклами зданий. Оценка жизненного цикла по моделям: Life Cycle Cost (LCC); Life Cycle Cost Analysis (LCCA); Design Build Finance Maintain (DBFM); Private Finance Initiative (PFI); оценка стоимости владения - Total Cost of Ownership (TCO); контрактов на жизненные циклы зданий.
11. Организационно-экономические механизмы устойчивой эксплуатации жилого фонда в системах ЖКХ и устойчивость программ реновации.
12. Устойчивость компаний-застройщиков на территориальных жилищных рынках.
13. Устойчивость функционирования земельного рынка на основе эколого-ориентированных приоритетов развития строительства.
14. Концептуальное моделирование устойчивого развития территорий на основе эколого-

ориентированных жизненных циклов объектов капитального строительства.

15. Циклическая экономика, экономика природопользования и декарбонизация в строительстве.

16. Информационные системы, цифровые модели и BIM-технологии при моделировании жизненных циклов в строительстве, как условие устойчивого развития инвестиционно-строительной сферы.

Конференция проводится в рамках реализации гранта Российского Научного Фонда №22-28-20511 «Устойчивое развитие территорий на основе эколого-ориентированных жизненных циклов объектов капитального строительства в информационных системах как институциональный инструмент экономического роста» (<https://rscf.ru/project/22-28-20511/>).

Условия участия

Участие в конференции **бесплатное**. Для участия в конференции необходимо **до 15 мая 2023 г.** направить в оргкомитет по e-mail: **grant_eiun@mail.ru**:

- заявку на участие в конференции (Приложение 1);
- текст статьи, оформленный в соответствии требованиями (Приложения 2).
- 2 рецензии доктора или кандидата наук (Приложение 3).

Статья должна быть тщательно отредактирована.

Оргкомитет оставляет за собой право отбора статей для публикации.

Будет проведен анализ текстов на наличие заимствований.

К публикации допускаются работы с оригинальностью не менее 70%.

Статьи, не отвечающие требованиям, могут быть отклонены.

Опубликованные материалы – сборник статей и сертификаты участника (по дополнительному требованию) будут высланы по указанному в заявке электронному адресу **до 09 сентября 2023 г.** в формате PDF.

Форма представления материалов

- от одного автора (с учетом соавторства) принимается не более 5 статей;
- тексты статей и заявки представляются в электронном виде только электронной почтой;
- каждый документ должен быть в отдельном файле;
- все материалы следует представлять в формате MS Word (файлы с расширением *.doc или *.rtf); для уменьшения размера файла можно использовать архиватор WinRAR.

Язык публикаций конференции: русский, английский.

Адрес Оргкомитета

440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28, ПГУАС, каф.ЭУН, ком.3106.

Электронный адрес для пересылки статей в сборник: **grant_eiun@mail.ru**

Председатель оргкомитета конференции: д.э.н., проф., заведующий кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС - *Баронин Сергей Александрович* «baron60@inbox.ru»

Модератор конференции: к.э.н, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС - *Смирнова Юлия Олеговна*, с.т. +7-927-370-94-37, эл.почта – «ulaol@mail.ru».

Приложение 1. Форма заявки на участие в конференции

Фамилия, имя, отчество (полностью)	
Название организации	
Должность	
Ученая степень, звание	
Е-mail (для переписки, рассылки материалов)	
Телефон	
Название доклада	
Дополнительная информация (по желанию)	

Приложение 2. Требования к статьям

В структуре статьи должны содержаться:

- ФИО автора (авторов) с указанием ученой степени (на русском и английском языках);
- Наименование организации;
- Заголовок статьи (на русском и английском языках);
- Аннотация (на русском и английском языках; не более 500 знаков (с пробелами));
- Ключевые слова (на русском и английском языках; не менее 4 терминов);
- Текст статьи;
- Библиографический список.

Объем статьи **от 5 до 6 страниц** формата А4 в Microsoft Word, включая аннотацию и библиографический список. *Сноски на использованную литературу должны быть приведены в квадратных скобках в алфавитном порядке – [1].*

- параметры страницы: ориентация книжная; поля страницы – по 25 мм.; межстрочный интервал: 1,0; отступ первой строки абзаца 1,25 мм; шрифт Times New Roman; автоматическую расстановку переносов отключить;

- для ФИО автора (-ов), заголовка статьи – размер шрифта 14;
- для аннотации и ключевых слов – размер шрифта 12;
- для текста статьи и библиографического списка – размер шрифта 14.
- Формулы набирать в формульном редакторе Microsoft Equation. Каждая формула вставляется как отдельный объект, выровненный по центру со сквозной нумерацией по тексту;

Выравнивание текста:

- для ФИО автора (-ов) – по правому краю;
- для заголовка статьи – по центру;
- для аннотации, ключевых слов, текста статьи и библиографического списка – по ширине.

Аспиранты и студенты публикуются со своими научными руководителями.

Приветствуется публикация совместных статей с иностранными участниками.

Сноски в статье не ставить.

Ссылку на грант давать в конце статьи перед списком литературы в формате: Работа выполнена при финансовой поддержке гранта Российского научного фонда (РНФ), проект № 22-28-20511.

– Таблицы (шрифт Times New Roman 12pt) внедряются в текст после первой ссылки. Перед таблицей ставится ее номер (выравнивается по правому краю), затем название, выровненное по центру;

– Рисунки, графики, схемы внедряются в текст после первой ссылки, в графическом формате .jpg, черно-белыми (допускается градация серого).

Структура и пример оформления статьи

В левом верхнем углу печатается УДК. Ниже через один интервал указываются фамилии авторов (инициалы ставятся перед фамилией), ученое звание, ученая степень, должность. Далее через один интервал – полное название организации, город. Ниже через один интервал – аннотация. На следующей строке ключевые слова. Ниже через один интервал – название статьи прописными буквами, выравнивание по середине. Далее через один интервал – основной текст.

УДК 69.059

**РЕГУЛИРОВАНИЕ УСТОЙЧИВОСТИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНЫХ
РЫНКОВ НА ОСНОВЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ИХ КОНЦЕНТРАЦИИ В
ТУРБУЛЕНТНОЙ ЭКОНОМИКЕ**

Зубарев Вячеслав Викторович
аспирант

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»,
e-mail: slava060698@mail.ru*

Баронин Сергей Александрович

*Доктор экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление
недвижимостью»*

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»,
e-mail: baron60@inbox.ru*

Zubarev Vyacheslav Victorovich
graduate student

*FGBOU VO "Penza State University of Architecture and Construction",
e-mail: slava060698@mail.ru*

Baronin Sergei Alexandrovich

*Doctor of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of
Expertise and Real Estate Management*

*FGBOU VO "Penza State University of Architecture and Construction"
e-mail: baron60@inbox.ru*

Аннотация: Актуальность темы заключается в необходимости совершенствования научно-практических исследований в области регулирования устойчивости развития жилищных рынков на основе показателей их концентрации в современных условиях нарастания турбулентности в экономике.

Цель исследования состоит в выполнении обзорного анализа по теоретическим и практическим аспектам регулирования устойчивости жилищных рынков на основе показателей концентрации.

Основными результатами, представленными в статье являются: научное определение терминов «устойчивость рынка» и «турбулентная экономика»; выявленные тенденции развития рынка основные факторы влияния; пути развития устойчивости рынка.

Ключевые слова: регулирование, устойчивое развитие, жилищный рынок, показатели концентрации, турбулентная экономика, олигополизация рынка, государственное регулирование, экологичность, энергоэффективность.

Благодарности: Данное исследование выполнено в рамках реализации гранта РНФ №22-28-20511 (<https://rscf.ru/project/22-28-20511/>).

Annotation: *The relevance of the topic lies in the need to improve scientific and practical research in the field of regulating the sustainability of the development of housing markets based on indicators of their concentration in modern conditions of increasing turbulence in the economy.*

The purpose of the study is to perform an overview analysis on the theoretical and practical aspects of regulating the sustainability of housing markets based on concentration indicators.

The main results presented in the article are: scientific definition of the terms "market stability" and "turbulent economy"; identified trends in the development of the market the main factors of influence; ways to develop market sustainability.

Key words: *regulation, sustainable development, housing market, concentration indicators, turbulent economy, market oligopolization, government regulation, environmental friendliness, energy efficiency.*

Acknowledgements: *The research was supported by the Russian Science Foundation grant No. 22-28-20511, <https://rscf.ru/project/22-28-20511/>*

Актуальность темы заключается в необходимости совершенствования научно-практических исследований в области регулирования устойчивости развития жилищных рынков на основе показателей их концентрации в современных условиях нарастания турбулентности в экономике. Важнейшей народнохозяйственной проблемой становится обеспечения конкурентоспособного предложения на территориальных жилищных рынках, который в настоящее время трансформируется в олигопольный тип рынка с преимущественным его контролем 3-4 крупных компаний-застройщиков.

Цель исследования состоит в выполнении обзорного анализа по теоретическим и практическим аспектам регулирования устойчивости жилищных рынков на основе показателей концентрации с изучением текущей ситуации на примере первичного жилищного рынка пензенской области с разработкой научно-практических предложения по развитию его устойчивости, особенно в связи с усилением негативных тенденций на рынке: нарастания кризисной ситуации, сравнимой с ситуацией на рынке 2008-2009 годов, вызванного ростом цен и дефицитом товаров на отдельные категории товаров из-за ведения спец. операции на территории Украины, а также пережитой в 2020-начале 2022 волны заболеваний COVID и связанных с этим мероприятий.

Эти явления послужили причиной нарастания турбулентности в экономике РФ, показавшей острую необходимость в развитие теории устойчивости рынков, особенно жилищного.

Выполненные обзорные исследования позволили установить, что современная концепция устойчивого развития в соответствии с требованиями ООН учитывает 17 основных целей устойчивости и весьма актуальна для применения ко всем типам товарных рынков, в том числе и к жилищному [1]. Под устойчивостью в наиболее общем виде понимают развитие общества, при котором «экономический рост не наносит вреда окружающей среде и находится в пределах хозяйственной емкости биосферы, и способствует разрешению проблем, находя баланс между экономическим, экологическим и социальным развитием»- так пишет в своей монографии С. А. Баронин, основывая свои выводы на концепции устойчивого развития в соответствии с требованиями ООН [2]. По мнению таких деятелей, как М.В.Леонтьева и М.К. Леонтьева [3], А.Н.Фоломьев [4], Сысоева Е.Ф. [4], Авдийский В.И. [5], Дадалко В.А. и Безденежных В.М. [6], И. Ансоффа [7], М.Портера [8] и др. рассматривают это явление как состояние

системы в сложной среде рынка, которое гарантирует положительный вектор развития и постоянный вектор движения как в текущем времени, так и в прогнозируемом будущем, сохраняя баланс между экономическими, экологическими и социальными аспектами развития общества.

Очень важно, что проблематика устойчивости жилищного рынка рассматривается в условиях возрастающей турбулентности экономики. В. Бурлачков в своей работе [9] говорил о турбулентности экономики как о «проявлении относительной скорости протекания экономических процессов», сопровождающейся дисбалансом экономической системы при котором возможна потеря её устойчивости. Это подтверждают научные труды Агапова Д.И. и Майоров И.Г. [10], Шейко Е.В. [11], а также .П. Журавлева и Н.В. Манохина [12] и др. Они утверждали, что данное явление представляет собой произвольное изменение скорости отдельных составляющих рыночной системы, которая ведёт к нарушению баланса спроса и предложения, сбережений и инвестиций, производства и потребления.

Исследования отдельных ученых (С.А. Баронина, А.С. Коршунова [13] и других) показывают, что в последние несколько десятков лет на рынке РФ наблюдается тенденция к увеличению доли на жилищных рынках первичной недвижимости (ЖРПН) особой и специфической кластер-группы предприятий-крупных компаний, обладающих значительными долями на ЖРПН и оказывающими значительное влияние на рынок в целом.

Выполненные исследования позволили получить научные результаты по показателям развития первичного жилищного рынка в Пензенской области за последние 2 года (2020-2022 гг.) [14] и сравнение полученных данных с показателями 2009 г. (изложены Коршуновым А.С. и Барониным С.А. [13].

При этом установленные показатели концентрации по 5 крупным-компаниям лидерам позволили выявить тенденцию к возрастающей олигополизации рынка: за 12 лет их доля на рынке увеличилась с 56,7% до 70,6%. Тенденция усиления концентрации крупных компаний на рынке приводят как положительным, так и к отрицательным эффектам для рынка в целом.

Таблица 1 - Анализ компаний ЖРПН Пензенской области с объёмами продаж жилья не менее 5-7%

Год	№	Строительная компания	Доля на рынке, %	Совокупная доля на рынке, %	
				3 лидера	5 лидеров
2009	1	ОАО «Пензастрой»	21,94	41,9	56,7
	2	ООО «Рисан»	11,39		
	3	В.ч. 21222	8,57		
	4	ЗАО «Стройдизайн-консалдинг»	7,63		
	5	МУП «Пензгорстройзаказчик»	7,24		
2021	1	ГК Территория жизни	25,30	58,26	70,6
	2	СГ Рисан	18,39		
	3	СХ ТЕРМОДОМ	14,57		
	4	ГК Жилстрой	7,14		
	5	Т-Строй	5,20		

К положительным аспектам можно отнести повышение устойчивости рынка, в том числе в условиях кризиса, наличие стабильного в плане объёма и гарантированного предложения для потребителя.

Отрицательные явления- снижение качества жилья, завышение цен,

нацеленность на поддержание традиционного спроса по старым сегментам рынка с доминированием многоэтажных застроек с преобладанием малых по площади квартир и отсутствием полно-масштабного внедрения энергоэффективных технологий и экологических решений, низкая ориентация на мировые тенденции мало-этажного строительства с повышенными требованиями к экологическим стандартам проживания населения.

Все эти явления в глобальной перспективе приведут к увеличению стоимости конечного продукта без повышения, а возможно, и с понижением его потребительских качеств.

По мнению авторов возможно два варианта дальнейшего развития ЖРПН: развитие здоровой конкуренции на рынке благодаря появлению средних и мелких компаний или дальнейшая моно- и олигополизация рынка компаниями-лидерами рынка.

В связи с экономическим кризисом ситуация на ЖРПН может по второму из перечисленных сценариев, поскольку крупнейшие компании смогут удержать и преумножить свое лидерство по вводу жилья, вытеснив тем самым малые компании.

Немало на это повлияют такие факторы, как: ситуация на земельном рынке, трансформировавшийся в исключительно рынок аукционных продаж, где возможностями приобрести земельные участки обладают преимущественно крупные инвестиционно-строительные холдинги; лицензирование на вступление в саморегулируемые организации, где высокие вклады в компенсационный фонд и членские взносы приводят к невозможности мелких и средних организаций вступить в СРО; наличие высоких требований к организации при входе на данный тип рынка, в том числе значительные административные барьеры; действие кризисных условий при функционировании рынка, когда снижается платежеспособный спрос, уровень предложения и общая деловая активность. В этих условиях прогнозируется банкротство многих предприятий и более устойчивыми могут оказаться более крупные бизнес-системы; наличие предпосылок к высокой стоимости жилья из-за необеспеченности земельных участков инженерной инфраструктурой, значительной стоимостью технических условий и платы за подключение, низкий уровень развития бюджетных целевых программ поддержки инфраструктуры и залоговых механизмов поддержки строительства. Это приводит к значительной стартовой стоимости жилья, снижению общего предложения от застройщиков и возможности начала таких проектов только крупным инвестиционно-строительным компаниям; переход на систему проектного финансирования с использованием ЭСКРОУ-счетов при расчете за построенное жильё, что лишает застройщиков возможности свободно распоряжаться деньгами за проданное жильё, поскольку до момента сдачи данные средства находятся на счетах в банке; увеличение ставки рефинансирования (наблюдался резкий скачок, продолжавшийся последние полгода, когда ставка приблизилась к значениям начала 2000-х), которая, вызывает дефицит платежеспособности у покупателей и дефицит товаров (в том числе и строительных материалов), из-за чего многие застройщики попадают под волну банкротств.

Таким образом, проведенное исследование показало важность совершенствования научно-практических подходов в области регулирования

устойчивости развития жилищных рынков на основе показателей их концентрации в современных условиях нарастания турбулентности в экономике. Это позволит повысить устойчивость жилищного рынка за счет свободной конкуренции как на первичном рынке, так и на рынке земли и создаст условия для более комфортной и доступной городской среды для жителей России.

Библиографический список литературы:

1. Baronin, S. Organizing Industrial Construction of Nuclear Power Facilities in the Global Nuclear Power Markets taking into account Reliability Simulations from Pre-Investment Stages / S. Baronin, V. Berezka // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Virtual, Online, 10–12 января 2022 года. – Virtual, Online, 2022. – P. 052050. – DOI 10.1088/1755-1315/988/5/052050. – EDN TYWFMX.

2. Baronin, S. Residential property ownership valuation and cost management based on energy efficiency measures / S. Baronin, K. Kulakov // E3S Web of Conferences, Rostov-on-Don, 20–23 октября 2020 года. – Rostov-on-Don, 2020. – P. 07005. – DOI 10.1051/e3sconf/202021707005. – EDN GQLMBG.

3. Горбунова, Е. А. Формирование инновационных подходов в сфере управления и эксплуатации жилым фондом / Е. А. Горбунова, Ю. О. Смирнова // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2022. – № 1(38). – С. 109-116. – EDN RRKNKI.

4. Единая информационная система жилищного строительства (Электронный ресурс: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (Дата обращения: 10.08.2022 г)).

5. Замалутдинова, Э. Р. Анализ рынка жилой недвижимости в период пандемии 2020 года / Э. Р. Замалутдинова, Ю. О. Смирнова // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2021. – № 2(33). – С. 118-125. – EDN UZCWEL.

6. Итоговый документ саммита ООН по принятию повестки дня в области развития на период после 2015 года: Преобразование нашего мира: повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года. URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conv2010.shtml (Дата обращения: 04.10.2022 г)

7. Кулаков, К. Ю. Исследование устойчивости государственных и муниципальных закупок в строительстве в условиях реформы ценообразования и сметного нормирования / К. Ю. Кулаков, Н. М. Стяжкова, А. Р. Милюкова // Экономический анализ: теория и практика. – 2022. – Т. 21. – № 6(525). – С. 1090-1106. – DOI 10.24891/ea.21.6.1090. – EDN DNWCYV.

8. Устойчивое развитие территорий на основе эколого-ориентированных жизненных циклов строительства: Монография/ Под общ. ред. С.А. Баронина.- Пенза: Типография ИП Соколов А.Ю., 2022 -588 с.;

Приложение 3. Пример рецензии доктора наук (кандидата наук)

РЕЦЕНЗИЯ (НА 1 СТРАНИЦУ)

на статью автора (авторов) – _____
на тему « _____ »

Научное направление работы:

Класс статьи: научная статья.

Научная новизна:

Практическая значимость:

Формальная характеристика статьи:

ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ К ПУБЛИКАЦИИ: _

Рецензент

фамилия, инициалы,
научная степень, звание
должность, место работы,
дата, печать , подпись: