

РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МЫСЛИ В ПРАКТИКЕ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ДЕЛА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

УДК 33:72

Л.И. Кирюшечкина¹

¹*Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия*

Аннотация

Развитие экономической мысли, началось с практических расчетов различных видов затрат по созданию архитектурных объектов. В дальнейшем ее совершенствование от эпохи к эпохе шло в соответствии с развитием архитектурно-строительного дела и градостроительства. Разрушения в городах Европы вследствие двух мировых войн, высокая стоимость земли и низкая платежеспособность населения потребовали новых способов проектирования, организации работ по созданию недвижимости и городских образований, а также более совершенного экономического инструментария. Современная рыночная экономика диктует необходимость комплексного подхода к оценке рациональности архитектурных и градостроительных проектов с учетом рисков, мультикативных эффектов и «пространственного» регулирования ресурсов, а также сетевых возможностей при организации частно-государственных партнерств.¹

Ключевые слова: архитектурные объекты, развитие городов, экономическая мысль, экономическая стратегия

THE DEVELOPMENT OF ECONOMIC THOUGHT IN THE PRACTICE OF ARCHITECTURAL AND CONSTRUCTION BUSINESS AND MASTERPLANNING

L. Kiryushechkina¹

¹*Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia*

Abstract

Development of an economic idea began with practical calculations of different types of cost of creation of architectural objects. Further its improvement from an era by an era went according to development of architectural and construction business and urban planning. Destructions in the cities of Europe, owing to two world wars, the high cost of the earth and low solvency of the population demanded new ways of design, the organization of works on creation of the real estate and city educations and also more perfect economic tools. The modern market economy dictates need of an integrated approach to assessment of rationality of architectural and town-planning projects, taking into account risks, the multi effects and «space» regulation of resources and also network opportunities at the organization of public and private partnership.²

Keywords: architectural objects, development of the cities, economic idea, economic strategy

¹ **Для цитирования:** Кирюшечкина Л.И. Развитие экономической мысли в практике архитектурно-строительного дела и градостроительства // Architecture and Modern Information Technologies. – 2019. – №2(47). – С. 267-276 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://marhi.ru/AMIT/2019/2kvart19/PDF/17_kiryushechkina.pdf

² **For citation:** Kiryushechkina L. The Development of Economic Thought in the Practice of Architectural and Construction Business and Masterplanning. Architecture and Modern Information Technologies, 2019, no. 2(47), pp. 267-276. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2019/2kvart19/PDF/17_kiryushechkina.pdf

В статье прослеживается эволюция экономических расчетов в области архитектурно-строительного дела и градостроительства под влиянием рыночных отношений от древности до настоящего времени.

Возникновение и развитие городских образований и архитектурных объектов сопровождалось сначала чисто практическими экономическими расчетами денежных, материальных и трудовых затрат. По данным археологов, историков и исследователей-экономистов уже в древние времена создатели жилищ стремились к экономии материалов, к стандартизации каменных блоков, глиняных кирпичей и самих помещений. Непомерные трудовые и временные затраты при создании культовых сооружений заставляли думать о трудовых нормах, выработке и нормах оплаты труда. Уже в Месопотамии встречаются не только такого рода данные, но и сведения о налогах и о плате за аренду помещений.

С развитием строительного дела совершенствовались приемы организации работ, появлялись признаки разделения труда, что прямо влияло на экономию ресурсов. Продолжались процессы укрупнения и удешевления деталей с применением необработанного камня. Достижения математики позволили зодчим вести работы по четко разработанным чертежам со скрупулезными подсчетами и контролем объема работ и затрат на различные виды ресурсов. Исторические источники сообщают о том, что в Древней Греции, а впоследствии и в Европе, превышение фактической стоимости строительства по сравнению с представленной в проекте более чем на четверть должно было восполняться архитектором из собственных средств. Это положение сохранялось вплоть до средних веков, пока зодчий был не только архитектором, но и руководил строительными работами, и занимался расчетами затрат, т.е. до начала процесса специализации по видам работ.

Надо отметить, что долгострой культовых, храмовых сооружений и частных дворцов и особняков, требовавших огромных ресурсов, во многом окупился со временем за счет долговечности этих архитектурных сооружений. Плутарх сравнивал время, затраченное на создание монументальных произведений искусства, с капиталом, отданным под проценты, величина которого определяется временем его существования. Величие египетских пирамид, древнегреческих храмовых комплексов и создание римских ирригационных сооружений было связано с экономическими основами устройства государств, за счет которых они строились. Использование огромного числа рабочих рук потребовало создать целостную систему организации строительных работ, доставки материалов, создания новых технологических приемов, механизмов и инструментов, а также систему контроля за расходованием ресурсов. Несмотря на то, что рабочая сила в виде рабов обходилась достаточно дешево, монументальность сооружений требовала соответствующих затрат и приводила к мысли о необходимости их сокращения, чему способствовали эти усовершенствования.

Создание и развитие городских поселений приводили некоторых философов (Платон и Аристотель), математиков и архитекторов к мыслям о критерии выбора территорий для их образования. Например, о расположении у водных акваторий или на пересечении торговых путей, а также об определении их размеров и формы (прямоугольной или радиальной), способов размещения общественных зданий и к необходимости расчетов численности населения. Требование экономного использования территории привело в римских городах к необходимости повышать этажность жилых зданий, чему способствовало и изобретение, и использование первого вида «римского бетона». Одновременно шел поиск стандартизированных решений, облегченных построек, поиск многообразных средств для выполнения работ ради экономии затрат. На практике придавалось большое значение соблюдению финансовой дисциплины и доказательству платежеспособности заказчиков, подтвержденной соответствующим поручительством. Средневековые характеризуются застоєм в развитии экономики и городского строительства, начавшемся с разрушения Рима, и в это же время начинается процесс профессиональной специализации архитекторов и строителей, в среде которых

появляются инженеры, обладающие знаниями математики и механики, образуются различные объединения ремесленников. Оплата труда разделяется на поденную и сделную. Вопросы трудозатрат приобретают большее значение, чем в древние времена, обеспеченные рабами. То же касается и материальных затрат из-за феодальной раздробленности и транспортных затрат еще и из-за плохих дорог. Все это приводило к поиску новых материалов, конструкций и методов производства работ ради экономии всех видов расходов при создании храмов и других сооружений. Зодчий отвечал за проект, сроки и использование финансов.

В эпоху Возрождения престиж архитекторов возрастает вместе с оплатой труда, а города начинают развиваться на основе отчислений от доходов храмов, банков и торговли. Проекты так называемых «идеальных» неосуществленных городов оказали большое влияние на последующее развитие градостроительства и его экономики с использованием новых приемов функционального зонирования территории. Впоследствии, создавая теорию идеального города, Альбрехт Дюрер предлагал его квадратный план, а Альберти говорил о необходимости обращать внимание на компактность участка, выделенного под строительство, что, как известно, влияет на величину затрат при создании и функционировании объекта. Сознвая значение правильного определения этих затрат, он разработал руководство по определению сметных расчетов, отмечая их специфику для сложных сооружений. Он разделял затраты, необходимые «ради прочности» и совершаемые «ради красоты», предлагал новые экономичные решения некоторых конструкций. Альберти в «Десяти книгах о зодчестве» и архитектор Делорм в своих «Новых наставлениях строить хорошо и дешево» уделяли большое внимание проектированию в пределах отпущенных бюджетных средств и бережному их расходованию в период строительства.

Значение экономических вопросов приобретает все большую актуальность с переходом от эпохи к эпохе, и, надо сказать, что архитектурные образы городов все больше и больше отражали финансовое состояние их населения. Официальные лица, получающие большие доходы, имели возможность осваивать крупные территории и строить роскошные дворцы, что влияло на непомерную продолжительность строительства. В то же время, основная часть заселяющих город людей вынуждена была снижать стоимость своих жилищ из-за все новых изобретаемых способов налогообложения и сбора налогов. Английская промышленная революция привела к необходимости разработки новых типов проектов для производственных зданий и для жилых доходных домов из-за массового притока рабочей силы в промышленность. Объемы проектирования и строительства таких зданий потребовали внушительных ассигнований и привели к поиску экономичных видов планировок и конструктивных решений, а также новых технологических приемов и соответствующих строительных механизмов для снижения стоимости строительства.

Разрушения в городах Европы как результат Первой мировой войны потребовали очередных материальных, организационных и инженерных усилий для обеспечения людей работой и жильем. Долгосрочные займы, централизованная заготовка материалов и конструкций, повышение этажности с учетом стоимости освоения участков позволили осуществить массовые жилые застройки, производя городские планировки и перепланировки, снижая стоимость жилья и соблюдая требования определенного комфорта. Требование внимания к экономичности жилой застройки впервые озвучил архитектор Гропиус – основатель Высшей школы строительства и художественного конструирования «Баухауз» в Германии (1919–1933 гг.)

В эти же годы архитектор Ле Корбюзье доказывал экономичность рациональных решений, основанных на пропорциях, гармонии внешней формы и стандартах с использованием практики модулей и типовых взаимозаменяемых индустриальных изделий. Эти представители так называемого «всемирного» или «интернационального» стиля в архитектуре, как и их последователи, стремились к созданию рациональных, экономичных объемно-планировочных решений, в чем-то опережая самих отраслевых экономистов. До середины XX века внимание экономистов в области строительства было

сосредоточено исключительно на стоимостных показателях на стадии строительства. К этому времени специальности архитектора и строителя достаточно обособились. Длительные сроки строительства зданий повышенной этажности и их удорожание привели к мысли о совершенствовании способов организации строительных работ с помощью внедрении поточных методов. После окончания Второй мировой войны в Европе началась активная индустриализация массового жилищного строительства.

Известно, что в Советском Союзе массовая стандартизация сборных железобетонных конструкций в жилищном строительстве обеспечивалась созданием нескольких домостроительных комбинатов, и это серьезно влияло на сокращение стоимости и продолжительности строительства и массовости застройки, однако потребовало в экономических расчетах особого учета сопряженных капитальных вложений в материально-строительную базу.

Высокая стоимость земли в Европе и низкая платежеспособность послевоенного населения заставили обратить внимание на плотностные характеристики при планировке и застройке жилых городских образований. Показателем рациональности освоения городских территорий для этих целей стала считаться плотность застройки, выражающаяся количеством квадратных метров на расчетную единицу территории, и плотность населения, определенная численностью людей на ту же расчетную единицу. Плотность, говорящая о рациональности планировки, отражает оптимальное соотношение между стоимостью и комфортом.

С середины прошлого века при оценке проектов строительства кроме первичных (основных) капитальных вложений, отражающих единовременные затраты, стали учитываться и текущие затраты по эксплуатации объекта на ремонты и отопление. Дело в том, что, если эти затраты при функционировании жилых зданий составляют 10–20%, то для общественных зданий они могут достигать и 100%, а объемно-планировочные решения, создаваемые архитектором, непосредственно влияют на эти величины. Причем необходимо учесть, что затраты осуществляются в течение всего срока эксплуатации. На ранних этапах проектирования влияние таких решений может быть выявлено при расчете коэффициента компактности, выраженного соотношением площади ограждающих конструкций и расчетной поэтажной площади здания.

В конце прошлого века в нашей стране при экономической оценке проектов практиковался метод сравнения удельных единовременных (K) и текущих (C) затрат по вариантам. Имелось в виду, что дополнительные капитальные вложения в эффективные решения ($K_1 - K_2$) способны повлиять на экономию эксплуатационных расходов ($C_1 - C_2$). Результат выражался в расчетном коэффициенте эффективности (E), и величина его должна была превышать или как минимум равняться нормативному значению этого коэффициента (E_n), которое зависело от состояния развития техники и технологии в строительной отрасли на тот период.

$$E = \frac{C_1 - C_2}{K_1 - K_2} \geq E_n \quad (1)$$

Выбор экономичного варианта из их большего количества локализовался в форме так называемых «приведенных» затрат (Π):

$$\Pi_i = C_i + E_n \times K_i \rightarrow \min \quad (2)$$

Понятно, что наиболее предпочтительный проектный вариант имел минимальные приведенные затраты. Уровень рентабельности (\mathcal{E}_p) осуществленного проекта определялся методом «абсолютной» эффективности при сопоставлении разницы между ценой (L) и себестоимостью (C_6) строительной продукции (т.е. прибыли) и капитальными вложениями.

$$\mathcal{E}_p = \frac{Ц - C_0}{K}$$

Метод сравнения удельных затрат и сейчас дает возможность выбрать экономичный вариант в социальных проектах, строящихся за счет бюджета и не предполагающих получения прибыли. В этом случае приведенные затраты могут приобретать такой вид:

$$\mathcal{Z}_{пр} = \sum \mathcal{Z}_i \frac{1}{(1 + E)^t}, \tag{3}$$

где \mathcal{Z}_i - затраты по i – тому варианту на шаге t .

С переходом на рыночную экономику эффективность проектных и рентабельность строительных работ может оцениваться на основе расчетов индекса доходности инвестиций (I_D), внутренней нормы доходности инвестиций (ВНД) и срока окупаемости затрат в соответствии с притоком и оттоком денежных средств за время T по шагам n .

$$I_D \sum_{t=0}^T = \sum (P_n - \mathcal{Z}_n) \sum K_n \tag{4}$$

Срок окупаемости инвестиций может быть определен как отношение капвложений к чистому годовому доходу, представляющему собой разницу результатов (P) и затрат (\mathcal{Z}) за год. При большой продолжительности строительства используется система дисконтирования (приведения к начальному или базовому периоду), тогда внутренняя норма доходности соответствует чистому дисконтированному доходу, равному нулю.

Суть современных экономических оценок заключается в том, что доход от инвестиций в осуществление проекта сравнивается с доходом от использования средств в банковских депозитах при учете всех возможных рисков. Для выбора проектных решений, предполагающих получение дохода, предлагается определять дисконтированный доход от осуществления проекта, применяя так называемые эквивалентные затраты, т.е. приведенные к одной размерности:

$$D_D = \sum B_n \times \frac{\beta_1}{\alpha t} - K_{\mathcal{E}}, \tag{5}$$

где D_D – дисконтированный доход по проекту; $\sum B_n$ – выручка от осуществления проекта за год; β_1 – коэффициент приведения затрат к начальному моменту; t – годовой эквивалент равномерных затрат за срок использования; $K_{\mathcal{E}}$ – эквивалентные затраты начального периода.

Эквивалентные затраты, учитывающие влияние единовременных капитальных затрат, а также периодических или длящихся эксплуатационных затрат, рассчитываются следующим образом:

$$K_{\mathcal{E}} = \sum K_T \times \beta T + \sum C \frac{\beta_1}{\alpha} + \sum M \frac{\alpha}{\alpha_t} \tag{6}$$

где K_T – единовременные капитальные затраты; βT – коэффициент приведения единовременных затрат; C – длящиеся эксплуатационные затраты; α – годовой коэффициент при малой продолжительности; M – периодические эксплуатационные затраты.

Поскольку мы все еще находимся в переходном периоде освоения рыночной экономики, то переосмысление сути проектно-строительной и градостроительной деятельности продолжается с этой точки зрения. Современный экономический подход к градостроительству на основе изложенных принципов заключается в определении самой экономической сущности градостроительства, которая направлена на удовлетворение потребностей человека. Основа этой задачи – рациональное использование земли, развитие и эффективное использование объектов инфраструктуры на основе «пространственного» распределения финансовых, материальных и трудовых ресурсов. При этом необходимо сформировать комфортную среду и обеспечить устойчивое развитие территории. В соответствии с Градостроительным кодексом в решении этих вопросов задействованы органы государственной власти и система «саморегулируемых» организаций в разных областях градостроения. Эти организации работают на основе систем территориального планирования, градостроительного и функционального зонирования, нормативов градостроительного и архитектурно-строительного проектирования, строительства и эксплуатации объектов, а также системы ценообразования и сметного нормирования.

Потребности в градостроительстве формируются на основе понятий экономики недвижимости, которая связана с деловой активностью человека в ее объектах на определенном земельном участке. Эффективное освоение этого участка связано со стоимостным анализом на основе бизнес-планов и мониторинга рынка недвижимости. Вычисление мест возможной деловой активности и создание опорных точек ее развития – основа деятельности девелопмента недвижимости. Здесь определяются потребности людей в этом ареале, и деятельность девелопера подкрепляется развитием инфраструктуры. Предвидение интересов будущих поколений должно привести к обеспечению устойчивого развития территории через принцип инвестиционной привлекательности. Решение градостроительных задач в локальных зонах идет в соответствии с целевыми назначениями на основе «Правил землепользования и застройки», где определены виды разрешенного строительства и на картах-схемах расчетно-графическим путем выведены оптимальные плотностные характеристики по застройке и населению, а также предельные высоты застройки. Исходя из общих принципов оценки проектных решений, иметь такие данные на начальных стадиях проектирования градостроительных проектов необходимо, так как они во многом определяют стоимостные, натуральные и относительные оценочные показатели развития территории.

Правовые нормы градостроительных регламентов дают возможность получать доходы, не нарушая экологических требований, избегать несвоевременного репрофилирования производств, увеличения налогов на землю или арендной платы за ее использование. При выборе территории для строительства на предпроектном этапе учитываются экономические, экологические и технические требования, такие как стоимость земли и ее освоения, наличие и протяженность коммуникаций, загрязненность воздуха и водных ресурсов, наличие особо охраняемых природных объектов. К расчетным проектным показателям площади территории, плотности застройки, плотности населения, численности населения добавляются показатели плотности жилищного фонда, средневзвешенной этажности. Как дополнительные показатели представляются: удельный вес жилой территории, степень озеленения, время транспортной доступности до рабочих мест, обслуживающих объектов и мест отдыха, а также удельная протяженность коммуникаций, удельная площадь дорожных покрытий и удельные расходы потребления воды на одного жителя. Экономическая оценка по вариантам проекта производится при сравнении основных экономических показателей: удельной стоимости строительства с учетом освоения территории в расчете на 1 жителя, удельной стоимости ее содержания на ту же расчетную единицу, а также сроков окупаемости затрат и индекса их доходности. Например, строительство жилого квартала в Санкт-Петербурге продолжительностью в два года при общих затратах в четыре с лишним миллиарда рублей, по расчетам, должно было окупиться в течение трех с половиной лет при индексе доходности в 1,7.

Представленная система показателей говорит о комплексном подходе к оценке освоения территории, при котором предлагается учитывать разносторонние факторы как инженерно-экономические, так и социально-экономические, включая вопросы энергоэффективности, компенсаций потерь и функциональных удобств. Что касается последних, то такой знаток архитектуры и градостроения, как П.А. Стоун, высказал мысль, что эффективность в этих областях есть «компромисс между экономическими показателями и функциональными преимуществами», на которые влияет, в том числе, и качество градостроительного зонирования. В свою очередь сокращение расходов энергии требует определенных капитальных вложений, а энергоэффективность может трактоваться как процент возврата этих средств за год за счет их экономии. То есть необходим совместный анализ этих показателей. А компенсационный механизм вполне может работать для разрешения противоречий между различными частными и общественными интересами.

Рыночное влияние в развитии городов проявляется в сравнительных преимуществах их территорий, которые зависят не только от качества земли и климатических условий, но и транспортных масштабов, диверсификации экономики, технологических прорывов, специализации, привлечения квалифицированных кадров, ресурсных возможностей и системы налогообложения. Например, некоторые исследования говорят о негативном влиянии местных налогов на рост городов.

Эффект концентрации, локализации и урбанизации, приводивший прежде к созданию промышленных узлов, теперь проявляется в образовании кластеров, привлекающих административный, банковский и научный ресурс. Влияние этих процессов на производительность труда, от величины которой, как известно, зависят в немалой степени доходы города, предложил американский экономист Артур О'Саливван с помощью следующего выражения:

$$q = f(k, e, Q, N) \quad (7)$$

где q – производительность труда; k – капиталовооруженность одного работника; e – показатель квалификации работников; Q – объем основного производства в городе; N – численность населения города.

Это простейшее выражение зависимости эффекта локализации от размеров города и объемов основного производства. На рост городов, в свою очередь, влияет спрос на рынке труда, а совокупная занятость растет благодаря эффекту мультипликации. Рост объемов производства и занятости на предприятиях, ориентированных на экспортную продукцию, ведет к росту занятости на предприятиях местной промышленности. Эффект масштабов производства проявляется с ростом города в увеличении объемов торгового оборота и развитии социальной сферы. Изменение в общей величине дохода (ΔD_0) приходящейся на единицу изменения в объеме реализации экспортной продукции (ΔV), представляет собой мультипликатор дохода (M_n):

$$M_D = \frac{\Delta D_0}{\Delta V} = \frac{1}{1 - M} \quad (8)$$

где M – предельная склонность к потреблению продукции местного производства.

Экономические исследования в отношении небольших городов пытаются учесть их специфические особенности, такие как отсутствие разнообразия в предложении рабочих мест, плохая экология и скученность населения с низкими доходами. Проведение городских программ по перекавалификации работников и развитию инфраструктуры призвано привести к улучшению качества жизни в таких городах. В моногородах достаточно высоки транспортные издержки фирм, предоставляющих услуги и обычно тяготеющих к центру города. Выбор мест для розничной торговли зависит от эффекта

масштаба, единичного спроса на человека и эффекта от продаж. Потребность в жилье в небольших городских образованиях к центру города снижается из-за его дороговизны, и на 1 кв.м площади квартир приходится значительно меньше земли из-за высоких цен на нее. Как следствие, перемещение рабочих мест, торговли и населения в пригороды требует совершенствования транспортных связей, снижения затрат на маятниковую миграцию и решения проблем центра. Регулируя расселение, государственные органы устанавливают границу городского хозяйства через высокие цены на землю внутри нее при определении минимальных размеров участков и снижают цены за пределами 'njq границы.

Программы защиты окружающей среды ведут к росту совокупной занятости (T). Мультипликатор занятости (M_3) выражает изменение ее уровня (ΔT) в расчете на 1 дополнительное место экспортной продукции).

$$M_3 = \frac{\Delta T}{\Delta B} \quad (9)$$

Создание количества рабочих мест (K) на экспортно-ориентированном предприятии обеспечивает ($K-1$) рабочих мест на местном производстве. Это подтверждает известное положение о том, что фактор спроса на продукцию или услуги является основой развития города, в том числе это фактор спроса на экспортно-ориентированную продукцию.

В условиях мировой конкуренции, усиливающейся не только между странами, но и между городами, темпы их развития являются условиями их выживания, и успешно способствовать этому процессу может участие государственно-частных партнерств на основе частных инвестиций с государственной поддержкой. Современные инновационные решения в этой сфере основаны на привлечении креативных участников таких партнерств: не только архитекторов и девелоперов, бизнесменов и администраторов, но и ученых и художников, генераторов идей, создателей новых технологий, талантливых управленцев. Качественное государственно-частное партнерство, основанное на сетевом подходе, устойчивом развитии и экологической ответственности, опробовано на многих городах мира: Нью-Йорке, Эдинбурге, Барселоне, Будапеште, Сиднее, Сеуле, Гонконге, Токио и др. Создание привлекательного облика и атмосферы города для его жителей и гостей через создание бренда предполагает осознание его идентичности, целей его развития, коммуникаций целевых аудиторий и согласованности их действий. Целевая аудитория – это и жители города, и потенциальные инвесторы, и другие заинтересованные лица, а предложение разнообразных социальных привилегий и эмоциональных возможностей на фоне экономических выгод от процесса концентрации по идее должны способствовать их росту.

Концепция сетевого подхода предполагает взаимодействие взаимосвязанных сетевых брендов, а государственный и частный сектор призывается к сотрудничеству, и, что очень важно, – к распределению прав управления стратегией развития города на основе эффективного партнерства. Как правило, вовлекаются все заинтересованные группы, и между ними выстраиваются согласованные, долгосрочные, доверительные отношения с разделением ответственности, при руководстве из единого центра, который представляет всеми признанное креативное лицо.

Опыт перечисленных городов, осуществивших так называемый брендинг территорий, говорит не только о необходимости ясных, четких и сжатых формулировок амбициозных целей и стратегий развития города, но и о нестандартном демократичном подходе на основе исследования навыков, ресурсов и компетенций местного населения, бизнеса, и общественных групп, а также четких программ по их вовлечению в эффективное городское преобразование и достижение выгод для всех целевых групп участников. Крайне важны взаимодействие между ними и интегрирование в маркетинговые средства влияния в сочетании с последовательностью достижения намеченной цели. Осознание

ответственности всех целевых участников на длительный срок планирования стратегических приоритетов, в том числе за распределение городского бюджета, за гибкое реагирование на социальные изменения, за обоснование серьезных исследований специфических целевых показателей ведет к устойчивому развитию города. Однако, отсутствие такой ответственности и четких программ по вовлечению местных сторон влияния приводили к серьезным провалам на пути частно-государственного партнерства при брендинговом освоении городских территорий.

При разработке стратегии развития на длительном горизонте планирования крайне важно предусмотреть риски градостроительного проекта, влияющие на его эффективность и, по возможности, учитывать их на каждом этапе жизненного цикла. Одной из важнейших и сложнейших проблем является прогноз инфляционных изменений, так как даже их небольшие текущие колебания дают серьезный мультикативный эффект на длительном сроке проектирования. Приходится приводить в соответствие прогнозы государственных и частных организаций, которые разрабатываются на разные периоды, чтобы обеспечить окупаемость и доходность инвестиций за пределами их окупаемости.

Опыт показывает, что фактические затраты проектной организации могут превысить расчетные из-за низкого качества проектно-сметной документации, а завышенная оценка спроса на будущие услуги – к снижению фактической величины ожидаемых доходов. Недостаточное внимание к земельным вопросам, к запросам населения затягивают сроки строительства, подчас увеличивая его стоимость. Как следствие, эти ошибки снижают эффективность проекта.

Сложность прогнозирования рыночных и социальных рисков усугубляется нестабильностью положений налогового законодательства и нечеткостью их формулировок. Изменяются не только виды налогов и условия их выплат, но и вводятся новые налоговые ставки, а также дополнения и изменения к положениям налогового кодекса.

Краткий анализ развития экономической мысли в такой прикладной области, как архитектурно-строительное дело и градостроительство, показывает необходимость комплексного учета все новых факторов при разработке стратегии развития городов, а метаморфозы рынка приводят к трансформации теоретических положений и практике экономических расчетов в этих областях.

Литература

1. Полищук Л. Социальный капитал в жизни города. Город глазами экономистов // Институт медиа, архитектуры и дизайна. – М.: STRELKA PRESS, 2015. – С. 112-118.
2. Панибратов Ю.П. Проблемы рисков в проектах государственно-частного партнерства с иностранным участием и их классификация / Ю.П. Панибратов, В.П. Офин // Журнал «Экономика строительства». – 2019. – №1. – С. 3-15.
3. Кирюшечкина Л.И. Экономика архитектурных решений. Экономические основы для архитектора / Л.И. Кирюшечкина, Л.А. Солодилова // Учебник для вузов. – М.: Проспект, 2018. – С. 46-51.
4. Котляров И.А. Экономика градостроительства // Учебник для вузов. – М.: ЮРАЙТ, 2018. – С. 200-203.
5. Кейт Динни Брендинг территорий. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2013. – С. 16-20.
6. Черняк В.З. Уроки старых мастеров. Из истории экономики строительного дела. – М.: Комкнига, 2009. – С. 164-177.

7. Барановская Н.И., Фэй Фэй Гу, Нань Нань Чжан. Формирование стоимости и определение эффективности инвестиций в комплексную жилую застройку с участием иностранного капитала. – СПб.: ПИТЕР, 2015. – С. 141-172.
8. Артур О. Салливан. Экономика города // Университетский учебник штата Оригон. 4-е издание. – М.: ИНФРА-М, 2002. – С. 133-144.

References

1. Polishchuk L. *Social'nyj kapital v zhizni goroda. Gorod glazami jekonomistov* [Social capital in the life of the city. City through the eyes of economists. Institute for Media, Architecture and Design]. Moscow, STRELKA PRESS, 2015, pp. 112-118.
2. Panibratov Yu.P., Ofin V.P. *Problemy riskov v proektah gosudarstvenno-chastnogo partnerstva s inostrannym uchastiem i ih klassifikacija* [Problems of risks in public-private partnership projects with foreign participation and their classification. Journal "Construction Economics"]. 2019, no. 1, pp. 3-15.
3. Kiryushechkina L.I., Solodilova L.A. *Jekonomika arhitekturnyh reshenij. Jekonomicheskie osnovy dlja arhitekтора* [Economics of architectural solutions. Economic foundations for the architect. Textbook for universities]. Moscow, 2018, pp. 46-51.
4. Kotlyarov I.A. *Jekonomika gradostroitel'stva* [Economics of urban planning. Textbook for universities]. Moscow, YURAYT, 2018, pp. 200-203.
5. Kate Dinny *Brending territorij* [Branding Territories]. Moscow, Mann, Ivanov and Ferber, 2013, pp. 16-20.
6. Chernyak V.Z. *Uroki staryh masterov. Iz istorii jekonomiki stroitel'nogo dela* [The lessons of the old masters. From the history of the economy of construction business]. Moscow, Combook, 2009, pp. 164-177.
7. Baranovskaya N.I., Fei Fei Gu, Nan Nan Zhang. *Formirovanie stoimosti i opredelenie jeffektivnosti investicij v kompleksnuju zhiluju zastrojku s uchastiem inostrannogo kapitala* [Formation of cost and determination of the effectiveness of investments in a complex residential development with the participation of foreign capital]. St. Petersburg, Piter, 2015, pp. 141-172.
8. Arthur O. Sullivan. *Jekonomika goroda* [City Economy. Origin State University Textbook. 4th edition]. Moscow, INFRA-M, 2002, pp. 133-144.

ОБ АВТОРЕ

Кiryushechkina Larisa Ильинична

Кандидат экономических наук, профессор кафедры «Архитектурная практика», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
e-mail: KiryushechkinaLora@mail.ru

ABOUT THE AUTHOR

Kiryushechkina Larisa

PhD of Economic Sciences, Professor, Department of Architectural Practice, Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia
e-mail: KiryushechkinaLora@mail.ru