

УДК 005:69:332.74

**А. Каклаускас**, доктор экономических наук,  
профессор, заведующий кафедрой (ВТУГ, Литовская Республика);  
**Н. Г. Синяк**, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой (БГТУ)

**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ**

В статье интегрированно рассмотрен цикл существования управления кризисом в секторе строительства и недвижимости, проанализирован настоящий цикл на основании всесторонней системы критериев. Авторы разработали модель, включающую шесть стадий, аспекты управления кризисом, и меры, обеспечивающие экономический рост, в секторе строительства и недвижимости.

In order to make integrated analysis of the lifecycle of construction and real estate crisis management, such cycle must be analysed as a complex using a thorough system of criteria. The authors have developed the Model and Aspects of Construction and Real Estate Crisis Management, which includes six stages.

**Введение.** Традиционный анализ управления кризисом в секторе строительства и недвижимости основывается на экономических, правовых, институциональных и политических аспектах. Связанным с просвещением социальным, культурным, этическим, психологическим, религиозным, демографическим, духовным аспектам, а также прочим аспектам управления кризисом уделяется очень мало внимания. Также недостаточно проводится исследований, насколько экономический кризис углубляет социальные, культурные, этнические, психологические, демографические, духовные и прочие проблемы общества, которые, в свою очередь, отрицательно влияют на экономический кризис. А ведь именно эти проблемы общественности являются немаловажными по сравнению с экономическим кризисом. Желая интегрированно рассмотреть цикл существования управления кризисом в секторе строительства и недвижимости, необходимо комплексно проанализировать настоящий цикл на основании всесторонней системы критериев. Авторы предлагают модель и аспекты управления кризисом в секторе строительства и недвижимости. Основные результаты выполненных авторами исследований объявлены в престижных мировых журналах [1], [2]. Вышеупомянутые и прочие вопросы описываются в статье.

**Основная часть.** В настоящее время в мире применяются различные модели и методы управления кризисом в секторе строительства, недвижимости и его отдельных сегментов, которые охватывают эконометрию, например модель Кейнса, последовательный анализ, выполняемый на основании регрессии множества параметров, метод Бокса и Дженкинса, модель изменяющихся параметров, статистическая модель временного отрезка, многомерная модель *Logiko*, модели опасности конкурентного риска с изменяющимися ковариациями и фиктивной переменной. Также применяются исследование операций, например статистический анализ, анализ дискриминант [3], модели регрессии *Logito* и

*Probito* [4], модели искусственных нейронных сетей, такие как неявное группирование и самоупорядочивающаяся нейронная сеть [5], модель нейронных сетей обратного обучения [6], принятие решений наборов критериев [8], искусственный интеллект, такой как поддержание векторной машины [9], алгоритм *k* ближайшего соседа [6], древо решений [9] и т. д. Все эти и многокriterиальные методы выбора решений применяются для кризисного управления в различных областях строительства и недвижимости [7, 10].

Следует подчеркнуть, что ученые в разных странах, рассматривая кризис на рынке строительства, недвижимости и отдельных его сегментов, в своих работах, в отличие от авторов публикации, не проводили анализ такого объекта исследования, а именно: процесса существования сектора строительства и недвижимости, участвующих в нем заинтересованных групп и влияющих на эффективность отрасли на микро-, мезо- и макроуровнях внешней окружающей среды как единого целого.

По разным причинам традиционно используемые показатели строительства (за исключением работающих лиц, так как они платят налоги и т. д.), полностью не отражают реальную ситуацию в строительстве, ее эффективность, качество работ.

Эти и другие факторы при оценке эффективности строительства снижают объективность традиционных показателей строительства.

Традиционный анализ кризиса сектора строительства и недвижимости основывается на экономических, правовых, институциональных и политических аспектах. Различные страны, стремясь снизить воздействие кризиса строительства и недвижимости, часто выбирают разные стратегии и тактики. Это естественно, так как отличается их экономика, рынок, правовые, институциональные, технологические, технические, культурные, психологические, этические и прочие аспекты. Например, по мнению Lu и So [11], резкий крах хозяйств Азии во время финансового кризиса 1997 г. стал объектом многочисленных исследований, однако большая их часть

концентрируется на основных экономических принципах. Также ученые и практики не уверены, что использованные президентом США Франклином Рузвельтом средства стимулирования общественного спроса, направленные на борьбу с Большой депрессией, были эффективными. По их утверждению, на самом деле выкрабкаться из Большой депрессии помогла война. Социальным, культурным, этическим, психологическим, религиозным, демографическим, духовным и связанным с просвещением аспектам управления кризисом внимания уделяется меньше. Желая интегрировано рассмотреть цикл существования кризиса сектора строительства и недвижимости, необходимо комплексно провести анализ этого цикла, основываясь на всесторонней системе критериев (рисунок).

К примеру, поведение участников рынка недвижимости в период кризиса зависит от различных психологических факторов. При углублении кризиса большинство жителей мрачно смотрят в будущее, уменьшают масштаб потребления и таким образом еще более углубляют кризис. Кризис становится как бы болезнью, которую можно себе внушить.

По причине общего экономического кризиса в бизнес-отношениях выросло недоверие к другим участникам рынка.

Во время кризиса организационная культура предприятия оказывает влияние на эффективность предприятия. Неспособность приспособиться к изменяющимся условиям, нерешительность и метание приводят к гибели организации.

При углублении кризиса бизнес строительства и недвижимости утрачивает свои мораль-

ные устои. Поэтому этические вопросы приобретают всё большее значение, например, как теории этики могут помочь рынкам работать более эффективно, честно и в конце концов безопасно.

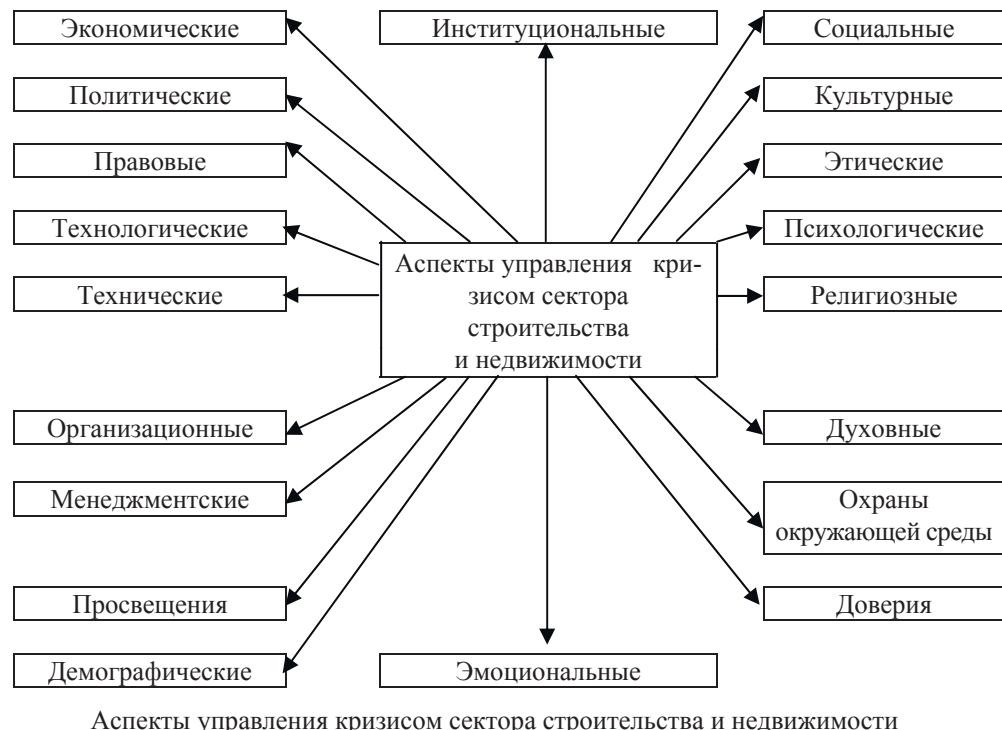
Каково значение этики рядом с такими предметами, как планирование и организация бизнеса, финансовый анализ и многими прочими? Ошибки этики могут разрушить карьеру значительно быстрее и радикальнее, чем правовые и бухгалтерские ошибки. Плохой имидж – один из опаснейших факторов для бизнеса.

Без солидарной и основанной на взаимном доверии деятельности даже рынок не может выполнять своих функций. Нельзя преодоление кризиса и стремление к прогрессу в области строительства и недвижимости оценивать только по хозяйственным или технологическим достижениям – действительный прогресс включает в себя и другие элементы.

Авторы предлагают моделирование кризиса в секторе строительства и недвижимости выполнять на основании шести этапов:

**I этап.** Сравнительное описание управления кризисом в секторе строительства и недвижимости в развитых странах и в Литве:

- характеризуется эффективность управления кризисом и составляется система критериев (с использованием соответствующей литературы и методов экспертной оценки);
- в соответствии с выбранной системой критериев в концептуальной и количественной форме описывается существующее состояние управления кризисом в развитых странах и Литве.



Аспекты управления кризисом сектора строительства и недвижимости

**II этап.** Сравнивается управление кризисом в секторе строительства и недвижимости в развитых странах и Литве:

- устанавливаются тенденции развития управления мировым кризисом (общие повторяющиеся черты);
- различия гармоничного управления кризисом в развитых странах и в Литве;
  - преимущества и недостатки этих различий для Литвы;
  - наиболее подходящая для Литвы практика управления кризисом с учетом фактических условий;
  - оцениваются различия между знаниями заинтересованных групп о лучшей мировой практике и применяемой ими практикой.

**III этап.** Формируются общие рекомендации, каким образом усовершенствовать уровень эффективности заинтересованных групп, действующих в отрасли строительства и недвижимости.

**IV этап.** Предоставляются конкретные рекомендации по поводу преодоления кризиса. Для каждой общей рекомендации, предложенной на третьем этапе, предлагается несколько альтернатив.

**V этап.** Проводится многокriterиальный анализ компонентов управления кризисом в секторе строительства и недвижимости и отбираются самые эффективные альтернативы управления кризисом. Полученные на этом этапе согласования и рациональные компоненты управления кризисом соединяются в исчерпывающий процесс гармоничного управления кризисом.

**VI этап.** Самые эффективные решения по управлению кризисом внедряются на практике, осуществляется трансформационное обучение и изменение поведения.

Итак, что же в итоге можно сделать для обеспечения долгосрочного роста? Сегодня можно предложить четыре основных направления политики, которые требуются для обеспечения подъема и экономической стабильности: ремонт, реформа, ребалансирование и реконструкция – четыре «Р».

Прежде всего, *ремонт*. До любых других мер нам необходимо несколько ослабить давление балансов, которое может задушить подъем, давление на суверенных заемщиков, на домашние хозяйства, на банки. Странам с развитой экономикой необходимы среднесрочные планы стабилизации и снижения коэффициентов государственного долга.

Вторая «Р» – это *реформа*. Если ремонт относился к тому, чтобы уже сегодня придать экономике динамики, реформа касается закладки фундамента для более стабильного экономического будущего завтра.

Третья «Р» – это *ребалансирование*. Означает сдвиг спроса обратно от государственного сектора к частному, когда последний достаточно силен, чтобы нести этот груз.

Четвертая, и последняя «Р» – это *реконструкция*. Здесь думается в основном о странах с низкими доходами, которым необходимо восстановить резервы для проведения экономической политики, в том числе состояние государственных финансов, которые так хорошо послужили им во время кризиса, чтобы защитить себя от будущих бурь. Это также будет способствовать формированию потенциала для сопровождающих росту государственных инвестиций и систем социальной защиты, например, позволяя странам направлять адресные субсидии на защиту малоимущих от скачков цен на биржевые товары с минимальным ущербом для устойчивости бюджета [12].

**Заключение.** Стратегии управления кризисом успешной отрасли строительства и недвижимости должны быть согласованы с экономическими, политическими, правовыми, технологическими, техническими, организационными, менеджментскими, институциональными, социальными, культурными, этическими, психологическими, просветительскими, охраны окружающей среды, доверительными и прочими ситуациями. Можно применять широкий спектр стратегий, не забывая о том, что палитру оказывающих влияние факторов образует и относительная важность, придаваемая одному или другому фактору, а в целом будет зависеть от местных условий.

Поэтому нельзя просто скопировать самую лучшую стратегию управления кризисом отрасли строительства и недвижимости, которая применялась в конкретной стране. Стратегии можно применить только для реальной экономической, социальной, политической, правовой и временной ситуации конкретного государства. Нет такой единой гармоничной стратегии управления кризисом отрасли строительства и недвижимости, подходящей для любого общества и (или) применяемой во всех странах.

## Литература

1. Kaklauskas, A.; Zavadskas, E. K.; Bagdonavičius, A.; Kelpšienė, L.; Bardauskienė, D.; Kutut, V. 2010. Conceptual modelling of construction and real estate crisis with emphasis on comparative qualitative aspects description, Transformations in Business & Economics 9(1): 42–61.

2. Kaklauskas, A.; Kelpšiene, L.; Zavadskas, E. K.; Bardauskienė, D.; Kaklauskas, G.; Ur-bonas, M.; Sorakas, V. 2011. Crisis management in construction and real estate: Conceptual modeling at the micro-, meso- and macro-levels, Land Use Policy 28(1 January): 280–293.

3. Haslem, J. A.; Scheraga, C. A.; Bedingfield, J. P. 1992. An analysis of the foreign and domestic balance sheet strategies of the U.S. banks and their association to profit-ability performance, *Management International Review* (First Quarter).
4. Canbas, S.; Cabuk, A.; Kilic, S. B. 2005. Prediction of commercial bank failure via multivariate statistical analysis of financial structures: the Turkish case, *European Journal of Operational Research* 166: 528–546.
5. Alam, P.; Booth, D.; Lee, K.; Thordarson, T. 2000. The use of fuzzy clustering algorithm and self-organizing neural networks for identifying potentially failing banks: an experimental study, *Expert Systems with Applications* 18(3): 185–199.
6. Tam, K. Y. 1991. Neural network models and the prediction of bank bankruptcy, *Omega: The International Journal of Management Science* 19(5): 429–445.
7. Pasiouras, F.; Gaganis, C.; Zopounidis, C. 2010. Multicriteria classification models for the identification of targets and acquirers in the Asian banking sector, *European Journal of Operational Research* 204(2): 328–335.
8. Boyacioglu, M. A.; Kara, Y.; Baykan Om, K. 2008. Predicting bank financial failures using neural networks, support vector machines and multivariate statistical methods: comparative analysis in the sample of savings deposit insurance fund (SDIF) transferred banks in Turkey, *Expert Systems with Applications*. doi:10.1016/j.eswa.2008.01.003
9. Frydman, H.; Altman, E. I.; Kao, D. 1985. Introducing recursive partitioning for financial classification: the case of financial distress, *Journal of Finance* 40(1): 269–291.
10. Pasiouras, F.; Gaganis, C.; Zopounidis, C. 2010. Multicriteria classification models for the identification of targets and acquirers in the Asian banking sector, *European Journal of Operational Research* 204(2): 328–335.
11. Lu, C.; So, R. W. 2005. Return relationships between listed banks and real estate firms: evidence from seven Asian economies, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 31(2): 189–206.
12. Lagard, K. 2011. Глобальные экономические проблемы и глобальные решения. 15 сентября 2011 года [online]. Available from Internet: InvestfundS <<http://investfunds.kz/news/k-lagard-prognoziruet-v-2012-g-zamedlenie-rosta-mirovoj-jeko-nomiki-ria-rbk-19307/>>.

Поступила 01.04.2013