

**И.Д.Возмилов**  
аспирант,  
Уральский Государственный Экономический Университет  
[ivan\\_vozmilov85@mail.ru](mailto:ivan_vozmilov85@mail.ru)

## **РОЛЬ МАРКЕТИНГОВОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЕСПЕЧЕНИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ БАЙКАЛЬСКОГО РЕГИОНА**

Озеро Байкал является одним из наиболее популярных в России туристических объектов. В период с 2002 г. по 2008 г. туристский поток в Байкальском регионе увеличился в 6,11 раз: с 110,8 тыс. туристов в 2002 году до 677, тыс. – в 2008 (иностраннх туристов – 58,5 тыс., российских – 619,4 тыс.)<sup>1</sup>. Отмеченный рост количества туристов, а, следовательно, и развитие туристической инфраструктуры в Байкальском регионе неизбежны в ближайшем будущем.

На сегодняшний день туристическая инфраструктура региона остается недостаточно развитой: по данным региональных властей, в Иркутской области сейчас насчитывается всего 128 баз отдыха<sup>2</sup>. Из-за высокого спроса и недостаточного количества гостиниц и баз отдыха большое количество потенциальных туристов отменяют туры<sup>3</sup>.

Другим фактором, способствующим реализации ряда строительных проектов в ближайшем будущем, является ярко выраженная сезонность туристского потока в Байкальском регионе, которая, во многом, связано с континентальным климатом региона. Данный факт делает возможным развитие таких видов туризма как горнолыжный, экстремальный, приключенческий, а, следовательно, и создания соответствующей инфраструктуры.

Анализируя тенденции мирового рынка строительства, можно заключить, что строительные проекты на современном этапе осуществляются с учётом необходимости устойчивого развития региона. Согласно исследованиям компаний Jones Lang LaSalle и CoreNetGlobal, в данный момент около 60% профессионалов в области недвижимости считают экологичность зданий важным направлением развития строительного бизнеса, а 23% полагают, что это станет важным в ближайшие два года<sup>4</sup>. Очевидно, что устойчивое развитие необходимо для всех регионов, но для Байкальского региона приобретает особую значимость, учитывая тот факт, что озеро Байкал в 1997 г. внесено в Список всемирного наследия ЮНЕСКО, а Байкальский регион обладает уникальными осо-

---

<sup>1</sup> <http://pribaikal.ru/events-tourism/article/3916.html>

<sup>2</sup> <http://i38.irkutsk.ru/?doc=4668>

<sup>3</sup> <http://www.regnum.ru/news/irkutsk/515844.html>

<sup>4</sup> MIPIIM Magazine – February, 2008 Greening the bottom line – p.67

бенностями. Строительные проекты в регионе, таким образом, необходимо осуществлять с пониманием этического, экологического, правового и социального контекста.

На наш взгляд, застройка Байкальского региона должна осуществляться на основании концепции 5 E, предложенной Г. Аарнсоном<sup>5</sup>. Данная концепция предполагает осуществление строительства, нацеленного на устойчивое развитие застраиваемой территории с учётом следующих аспектов:

- *Everlasting design* - проектирование на долгосрочной основе, учитывающие перспективы развития Байкальского региона;
- *Ecological footprint* - учёт экологических факторов, в том числе оптимизация использования земельных участков и рациональное использование ресурсов при реализации строительных проектов в Байкальском регионе;
- *Equal benefits* – осуществление строительных проектов, взаимовыгодных для потребителей и производителей;
- *Economic viability* – экономическая эффективность реализуемых строительных проектов;
- *Education for all* – продвижение идей охраны окружающей среды в обществе.

Следовательно, миссия строительных компаний на современном этапе должна заключаться в «ответственном использовании земли и других ресурсов и поддержании устойчивого развития регионов, где осуществляется строительство»<sup>6</sup>. Как правило, именно земельным отношениям отводится роль основного системообразующего фактора и экономического механизма, обеспечивающего эффективность инвестиций, их окупаемость и баланс интересов участников проекта.

Учитывая вышесказанное, отметим, что на современном этапе организациям, осуществляющим реализацию строительных проектов в Байкальском регионе, необходимо уделять повышенное внимание экологическим аспектам проектов и следовать концепции устойчивого развития региона. При этом необходимо отметить, что зачастую реализация проектов, предусматривающих учёт экологических факторов, приостанавливается, в связи с низкими показателями их экономической эффективности.

В данной связи необходимо отметить два аспекта:

1) выполнение проектов с учётом экологических факторов продлевает жизненный цикл продуктов проекта и одновременно улучшает имидж

---

<sup>5</sup> Green Thinkers – special edition of PropertyEU magazine. The five E's for a Sustainable Future by Glenn Aaronson, October, 2008, p.49

<sup>6</sup> Europe real estate – yearbook. Researching and educating the real estate industry by Bernd Struben, 2008 – p.76

организаций, нацеленных на решение экологических и энергетических проблем. Так, Т. Бейерле считает, что компании, осуществляющие строительные проекты без учёта концепции устойчивого развития региона, будут испытывать дефицит инвестиций, что связано с увеличивающейся значимостью экологичности строительных объектов и долгосрочной стратегией организаций, осуществляющих данные проекты<sup>7</sup>. Помимо этого, компаниям, не придерживающимся концепции устойчивого развития, не будет оказываться поддержка со стороны региональных органов власти.

На наш взгляд, концепция устойчивого развития должна учитываться на всех стадиях жизненного цикла строительного проекта.

На стадии инициации проекта осуществляется выбор места строительства, при котором необходимо учитывать транспортную доступность и связь с ближайшими населёнными пунктами.

На стадии планирования проекта осуществляется проектирование, при котором должны быть учтены не только вопросы энергоэффективности зданий, но также вопросы ответственного использования строительных материалов, ограниченное использование воды, что увеличит продолжительность жизненного цикла здания и обеспечит учёт экологического фактора.

На стадии реализации проекта необходимо обеспечивать экологическую безопасность близлежащей местности, а также культурно-исторических объектов.

Необходимо учитывать, что устойчивое развитие региона обеспечивается не только на стадии строительства, но и на стадии эксплуатации объектов, включающих контроль над выбросами углекислого газа, ответственное потребление энергии, переработку отходов и др.

2) Проекты строительства должны осуществляться с учётом концепции маркетингового управления проектами, которое представляет собой не отдельную область знаний в рамках проекта, а концепцию управления всем проектом, направленную на удовлетворение потребностей потребителей (заказчика) и принятие управленческих решений, учитывающих условия регионального рынка.

Мы считаем, что маркетинговое управление строительными проектами должно состоять из шести этапов. На первом этапе определяются принципы, цели, задачи и инструменты маркетингового управления, определяется организационная структура проекта, назначается руководитель и команда проекта. На втором этапе происходит разработка стратегии маркетингового управления проектом. На третьем этапе проводятся необходимые маркетинговые исследования, определяющие тенденции развития регионального рынка. На четвёртом этапе разраба-

---

<sup>7</sup> Exporeal daily news №2. Green building practices take root in Central & Eastern Europe, October, 2008 – p.34

тывается комплекс маркетинга проекта. На пятом этапе происходит реализация маркетинговых мероприятий, их мониторинг и контроль. На шестом этапе происходит оценка эффективности маркетингового управления проектом.

В нашем исследовании мы рассмотрели ряд проектов строительства мест временного проживания в Байкальском регионе и выявили, что многие проекты были осуществлены на основании концепций устойчивого развития региона и маркетингового управления проектами.

Так, для строительства ряда объектов были использованы экологически чистые материалы: цилиндрованные бревна - гостиничный комплекс «Байкал», кемпинг-отель «Ёлочка»; лиственничные брёвна - гостиничный комплекс «Ангарский хутор-2» и семейная база отдыха «Байкальские горизонты»; круглые калиброванные брёвна - турбаза «Ангарский Исток» и пансионат «Кедр».

Повышенное внимание вопросам качества и энергоэффективности уделялось при строительстве гостиничного комплекса «Парк-отель «Бурдугуз», где заказчиком выступала компания «Востсибуголь», а генподрядчиком - югославская фирма Хм-LTD<sup>8</sup>.

На территории региона повышенное внимание уделяется водоочистке и водоснабжению. Так, в санатории «Электра», в состав которого входит самый большой бассейн в Иркутской области (длина – 25 м, ширина – 12 м, глубина – от 1,2 до 2,1 м), применяются современные немецкие технологии очистки воды, а в туристическом комплексе «У озера» (пос. Листвянка) водоснабжение осуществляется из питьевой скважины с минеральной водой высшей категории качества.

При строительстве и эксплуатации объектов осуществляется охрана близлежащих территорий: лесных ресурсов в гостинично-туристическом комплексе «Натали», гостинице «Девятый вал», спортивно-туристическом комплексе «У медведей», гостинице «Прибой», базе отдыха «Приют старателей»; пляжной зоны и водных ресурсов в турбазах «Байкальские дюны», «Бухта песчаная», «Тогот», «Хужирнугэ», «Зама»; базах отдыха «Фрегат», «Улирба», «Чара», «Гэсэр», «Чайка», «Байкальская радуга», «Лазурная», «Шида», «Сосновка», «Малая Черемшаная», «Энхалук» и др.

В туристических объектах, расположенных на мысе Ольхон (базы отдыха «Остров Ольхон», «Солнечная» (Хужир), «Шаманка», «Ольхон», «Жемчужина Ольхона», «Бригантина», «Сэсэг»), налажена транспортировка твёрдых бытовых отходов, вторичное использование воды, использование биотуалетов. Проводятся рейды по очистке пляжей и прилегающей территории.

---

<sup>8</sup> Байкал: туризм и отдых / С.Н.Волков. – М.: АСТ: Восток-Запад, 2007. – 352 с.: ил., 8 л. ил.

Многими туристическими объектами (малая туристическая деревня «Хрустальный колодец», центр туризма «Таловское», база отдыха «Усадьба Никиты Бенчарова», «Имение Заречное» и др.) применяется методика раздельного сбора мусора и его переработки, осуществляется благоустройство и озеленение, использование энергосберегающих ламп, а также выставка стендов с подробной информацией о природе Байкала, с помощью которых продвигаются идеи устойчивого развития региона.

Несмотря на приведённые выше положительные примеры, в Байкальском регионе имеется ряд нерешённых проблем. Одной из ключевых проблем является нелегальная застройка побережья Байкала. В регионе имеются случаи уничтожения уникальных ландшафтов побережья при осуществлении строительных проектов. Также имеет место практически полное отсутствие полигонов ТБО и мусороперерабатывающих заводов в местах массового пребывания туристов.

Для решения данных проблем необходим ряд действий со стороны региональных органов власти: осуществление принятого в 2008 г. плана мероприятий по совершенствованию государственной системы мониторинга уникальной экологической системы озера Байкал и Байкальской природной территории. Данный план предусматривает меры по развитию аэрокосмического мониторинга, совершенствование статистической отчетности, улучшение взаимодействия уполномоченных органов власти, разработку ряда нормативных правовых документов<sup>9</sup>.

Мы считаем, что для компаний, осуществляющих строительные проекты в Байкальском регионе, помимо существующих нормативных документов, должны быть разработаны практические рекомендации, учитывающие концепцию устойчивого развития региона. Данные рекомендации могут предусматривать следующие особенности строительных объектов: естественная вентиляция, вторичное использование воды, использование солнечной энергии и других альтернативных источников энергии, контроль над использованием осветительных приборов в дневное время, использование экологичных материалов и пр.

В заключение следует отметить, что реализация проектов строительства в Байкальском регионе должна осуществляться с опорой на концепции устойчивого развития региона и маркетингового управления проектами и предусматривать необходимые меры как со стороны региональных органов власти, так и со стороны организаций, осуществляющих реализацию строительных проектов.

---

<sup>9</sup> <http://pda.nr2.ru/technology/176332.html>

## Список литературы

1. Байкал: туризм и отдых / С.Н.Волков. – М.: АСТ: Восток-Запад, 2007. – 352 с.: ил., 8 л. ил.
2. Europe real estate – yearbook. Researching and educating the real estate industry by Bernd Struben, 2008 – p.76
3. Exporeal daily news №2. Green building practices take root in Central & Eastern Europe, October, 2008 – p.34
4. Green Thinkers – special edition of PropertyEU magazine. The five E's for a Sustainable Future by Glenn Aaronson, October, 2008, p.49
5. MIPIM Magazine – February, 2008 Greening the bottom line – p.67
6. <http://i38.irkutsk.ru/?doc=4668>
7. <http://pda.nr2.ru/technology/176332.html>
8. <http://pribaikal.ru/events-tourism/article/3916.html>
9. <http://www.regnum.ru/news/irkutsk/515844.html>