

На правах рукописи

Тор

ТОРГАЯН ЕЛЕНА ЕВГЕНЬЕВНА

**ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

(на примере г Ростова-на-Дону)

Специальность 08 00 05 – Экономика и управление народным хозяйством
экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами (строительство)

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ростов-на-Дону

2008



Диссертация выполнена на кафедре экономики и управления в строительстве ГОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

Научный руководитель

кандидат экономических наук,
доцент
Осадчая Наталья Алексеевна

Официальные оппоненты

доктор экономических наук,
профессор
Симмонова Нина Евгеньевна

доктор экономических наук,
профессор
Гасилов Валентин Васильевич

Ведущая организация ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет»

Защита состоится «25 » июня 2008 года в 13 часов на заседании диссертационного совета Д 212 207 01 Ростовского государственного строительного университета по адресу 344022, г Ростов-на-Дону, ул Социалистическая, 162, ауд 37

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет»

Автореферат разослан «23» мая 2008 года

Отзывы на автореферат, заверенные печатью, просим направлять по адресу 344022, Ростов-на-Дону, ул Социалистическая, 162, к 42, диссертационный совет Д 212 207.01

Ученый секретарь
диссертационного совета
д-р экон наук, доцент



И В Теренина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования Изменения, происходящие в жилищной сфере, требуют адекватных перемен в жилищной политике, включая не только увеличение объемов строительства жилья и улучшение его качества, но и обеспечение сохранности существующего фонда, повышение эффективности его эксплуатации и существенное улучшение комфорта проживания граждан, что невозможно без разработки новых научных подходов к решению данной проблемы

В связи со спадом объемов ввода жилья в переходный период развития российской экономики в структуре жилищного фонда городов существенный удельный вес занимает жилье, построенное в периоды массового индустриального строительства, которое не удовлетворяет современным требованиям и нуждается в проведении ремонтно-реконструктивных работ. Вопросы сохранения и воспроизводства жилищного фонда в условиях все большего увеличения количества ветхого и аварийного жилья приобретают особую остроту и актуальность, поскольку являются одними из социально значимых для Российской Федерации показателей уровня жизни населения

Инфляционные процессы, увеличивающие роль недвижимости как объекта инвестирования, постоянно растущий спрос на жилье, а также ограниченные производственные мощности строительного комплекса, приводят к росту цен за 1 кв м. Усугубляет проблему значительный разрыв между доходами граждан различных социальных категорий

Улучшение жилищных условий населения, приведение существующего фонда в соответствие с современными требованиями по уровню качества и комфортности стало одной из основных задач национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», реализуемого с 2005 г. Необходимость практического разрешения указанной проблемы и ее недостаточная изученность определили тему диссертации

Степень разработанности проблемы Огромный вклад в развитие теории и практики воспроизводства жилищного фонда внесли такие ученые,

как Е М Блех, В С Боголюбов, В В Бузырев, В Л Вольфсон, П Г Грабовой, Н Е. Егорова, Л Б Зеленцов, В В Иванов, М И Каменецкий, О П Коробейников, Н Ф Костецкий, А М Платонов, И А Рахман, С А Обозов, А А Сазонов, В К. Соколов, Е Б Смирнов, С Р Хачатрян, В С Чекалин, Л Н Чернышев, С.Г. Шеина и др

Несмотря на широкий диапазон теоретико-прикладных исследований, проблемы научно обоснованного подхода к организации, планированию и финансированию воспроизводства жилищного фонда до конца не исследованы

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является теоретическое обоснование и разработка научно-методических основ формирования стратегии управления воспроизводственными процессами в жилищной сфере крупного города.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи.

1 Исследовать основные тенденции развития жилищной сферы крупных городов и выявить закономерности формирования жилищного фонда

2 Рассмотреть основные проблемы воспроизводственных процессов в жилищной сфере, а также существующие методические подходы к формированию стратегии воспроизводства жилищного фонда

3 Проанализировать современное развитие форм воспроизводства жилищного фонда

4 Исследовать факторы, влияющие на структуру жилищного фонда города

5 Определить основные этапы процесса разработки стратегии воспроизводства жилищного фонда крупного города

6 Разработать экономико-математическую модель оптимизации структуры жилищного фонда

Область исследования. Работа выполнена в соответствии с пунктом паспорта специальности 08 00 05 – Экономика и управление народным хозяйством экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,

комплексами (строительство) 15 78 Вопросы эффективности функционирования жилищного фонда, его ремонта и модернизации

Предмет и объект исследования. Предметом исследования являются экономические отношения, обуславливающие формы воспроизводственного процесса жилищного фонда крупного города, объектом – состояние жилищного фонда г.Ростова-на-Дону в условиях проводимых реформ и современных тенденций его развития

Теоретические и методологические основы исследования составляют нормативно-правовые документы Российской Федерации, общетраслевая теория воспроизводства основных фондов, труды отечественных и зарубежных ученых об экономических, социальных и градостроительных аспектах функционирования жилищной сферы, разработки учебных и научно-исследовательских институтов

Информационной основой исследования являются данные федеральной и региональной статистики, фонда «Институт экономики города», фонда «Общественное мнение», Министерства регионального развития, специализированные отчеты, информационные ресурсы сети Интернет

В диссертации применен системный подход и нашли отражение методы статистического анализа, экономико-математического моделирования и экспертных оценок

Научная новизна работы

1 Дано теоретическое обоснование и определены концептуальные основы формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда крупного города

2 Выявлены основные факторы, влияющие на воспроизводственные процессы в жилищной сфере

3 Предложена методика формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда

4 Разработана экономико-математическая модель оптимизации структуры жилищного фонда города, использующая метод целевой

себестоимости, которая позволяет учесть цели национального проекта «Доступное жилье» и требования развития рынка жилой недвижимости

5 Разработан состав проекта стратегии воспроизводства жилищного фонда г Ростова-на-Дону

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертационной работы докладывались на Международной научно-практической конференции «Строительство» в 2003 – 2008 гг по актуальным проблемам строительства в Ростовском государственном строительном университете

Результаты исследования внедрены в учебный процесс при изучении дисциплин «Экономика недвижимости» и «Управление недвижимостью» в Ростовском государственном строительном университете.

Публикации по теме диссертации. Основное содержание диссертации отражено в 6 опубликованных работах общим объемом 2,32 п л , в том числе 0,39 п л в журнале «Экономический вестник Ростовского государственного университета», рекомендованном ВАКом

Состав и структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников Работа изложена на 138 страницах, содержит 33 таблицы и 27 рисунков

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы, дана оценка степени изученности проблемы, определены цель и задачи, предмет и объект исследования, раскрывается научная новизна и практическая значимость авторских разработок

В первой главе «Проблемы воспроизводства жилищного фонда города на современном этапе» осуществлен анализ современного состояния жилищной сферы крупных городов, определены специфические проблемы воспроизводственных процессов в жилищной сфере, которые заключаются в несвоевременной актуализации градостроительных планов, недостаточной

динамике развития инвестиционно - строительного комплекса региона, дефиците мощностей инженерной инфраструктуры города, низком уровне жилищно-коммунального обслуживания, на основе чего рассмотрены существующие подходы к формированию стратегии воспроизводства жилищного фонда

В настоящее время проблема воспроизводства жилищного фонда с учетом постоянного нарастания объемов потенциально выбывающего (по срокам эксплуатации) жилья приобретает наибольшую актуальность. Необходимо отметить, что воспроизводство и воспроизводственный процесс в жилищной сфере за последние десятилетия в научных и прикладных исследованиях практически не рассматривались. Одним из ключевых понятий исследований является воспроизводство жилищного фонда, под которым понимается непрерывный процесс возобновления и предотвращение его преждевременного износа с целью сохранения эксплуатационных и потребительских свойств. По сути – это сочетание таких форм, как новое строительство, капитальный ремонт, реконструкция и модернизация. Простое воспроизводство жилищного фонда достигается при модернизации и капитальном ремонте, поскольку они направлены на снижение физического и морального износа. Расширенное воспроизводство возможно лишь при проведении реконструкции с увеличением объемов жилищного фонда, предполагающей снижение физического и устранение морального износа.

Анализируя жилищный фонд крупных городов России, автор приходит к выводу, что можно выделить несколько периодов его формирования до 1918, 1918 – 1941, 1945 – 1955, 1956 – 1976, 1976 – 1984, 1984 – 1990, 1990 – 2007 гг. Указанные периоды строительства жилищного фонда во многом определили его структуру, наибольший удельный вес (66 %) массового жилищного строительства приходятся на период 1959 – 1976 и 1977 – 1984 гг., характеризующиеся расширенным воспроизводством жилищного фонда. Жилищный фонд, сформированный в 1956 – 1984 гг., по истечении времени не только ветшает и требует немедленного капитального ремонта, но и теряет свои

потребительские качества, поскольку с вводом нового жилья требования к его качеству постоянно трансформируются.

С 1991 по 2005 г. объемы жилищного строительства, учитывая снижающиеся объемы капитального ремонта, не обеспечивали даже простого воспроизводства жилищного фонда. Только в 2006 г. они достигли уровня 1990 г., во многом благодаря развитию правовой базы жилищного строительства, формированию системы ипотечного кредитования.

Проведенный в диссертации анализ позволил определить, что с начала жилищно-коммунальной реформы в 1991г. произошли коренные изменения в структуре жилого фонда города. Опережающими темпами начало развиваться индивидуальное жилищное строительство (рис. 1).

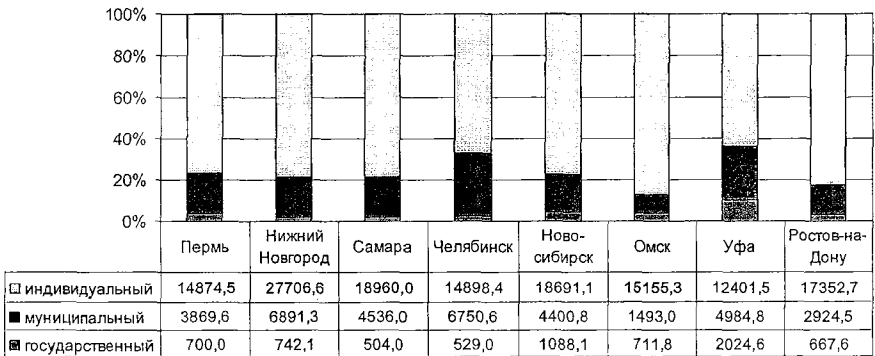


Рис. 1. Распределение жилищного фонда крупных городов в 2007 г. по формам собственности, кв.м*

* График составлен автором на основе анализа статистических данных

До настоящего времени жилищная сфера РФ, потерявшая централизованное управление в результате произошедших в 90-х гг. преобразований, нуждается в проработанных нормативно-правовых аспектах, несмотря на существующую с 1993 г. целевую программу «Жилище», с которой начиналось ее реформирование. В 2004 – 2005 гг. новым этапом реформирования жилищной сферы стал приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Анализ его реализации

в 2006 г. показал, что главная угроза – рост цен на жилье, многократно опережающий рост доходов населения

Достижение задач национального проекта требует разработки стратегии воспроизводства жилищного фонда, под которой понимается система теоретически обоснованных, согласованных планов и действий региональных субъектов в жилищной сфере, обеспечивающая в рамках существующего национального законодательства и государственных интересов выполнение следующих задач

- достижение долгосрочных целей жилищной политики, которые могут корректироваться в ходе реализации стратегии,
- оптимальное распределение ресурсов на основе выбора рациональных сочетаний форм воспроизводства жилищного фонда,
- стимулирование спроса и предложения на рынке жилья

Во второй главе *«Обоснование целесообразности формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда города»* доказана необходимость формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда, практическая реализация которой позволит обеспечить оптимальную его структуру за счет сочетания широкого спектра источников инвестирования финансовых средств

Для формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда автором определены факторы, влияющие на структуру воспроизводственного процесса в жилищной сфере, которые условно можно разделить на факторы, формирующиеся на государственном и муниципальном уровнях (рис 3)

Из представленных факторов наибольшего внимания заслуживают спрос и предложение, которые формируют среднюю цену 1 кв м жилья. Обобщенной характеристикой ситуации на рынке жилья могут служить данные табл 1, где представлена величина средней цены предложения квартир в крупных городах России в начале 2000 г, 2004 – 2008 г, рассчитанной по данным аналитиков недвижимости

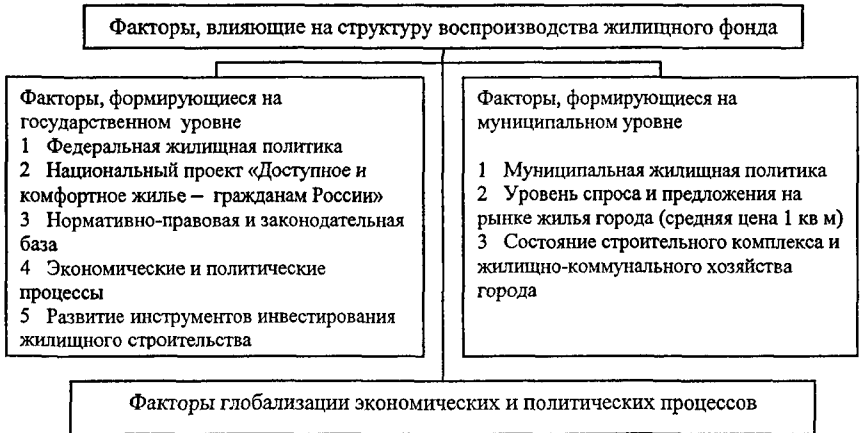


Рис 3 Классификация факторов, влияющих на структуру воспроизводства жилищного фонда*

* Схема составлена автором по результатам исследования

Таблица 1

Средние цены 1 кв м жилой недвижимости в крупнейших городах РФ по состоянию на начало месяца*

Город	Средняя цена 1 кв м в рублях						
	Январь 2000	Январь 2004	Январь 2005	Январь 2006	Январь 2007	Январь 2008	Февраль 2008
Новосибирск	5 413	13 000	24 900	28 858	45 224	61 768	62 732
Нижний Новгород	7 072	9 817	13 090	19 238	38 784	51 780	55 437
Самара	6 011	12 100	24 630	32 500	44 603	56 858	57 216
Омск	3 427	11 401	15 161	18 580	31 823	43 301	43 610
Челябинск	5 284	11 240	18 560	24 077	34 440	40 147	41 361
Ростов-на-Дону	6 093	14 027	17 500	23 846	33 722	45 738	47 224
Уфа	9 520	11 264	23 950	30 413	54 600	48 768	49 576
Пермь	4 706	12 600	19 600	25 402	40 909	56 096	56 366

* Составлена автором на основе анализа статистических данных

Поскольку средняя цена предложения нивелирует различия между районами города и видом жилья, нами проведен более детальный анализ общей ситуации на рынке жилья крупного города в 2005 – 2007 г на примере г Ростова-на-Дону. Для выявления основных тенденций в развитии рынка жилой недвижимости автором предлагается разделить его на рынок первичного и вторичного жилья. Темпы роста цен на вторичном рынке выше, чем на первичном, взаимосвязь между ними отражается и на взаимном росте цен – рост цен на одном из них приводит к росту на втором, и наоборот (рис 4)

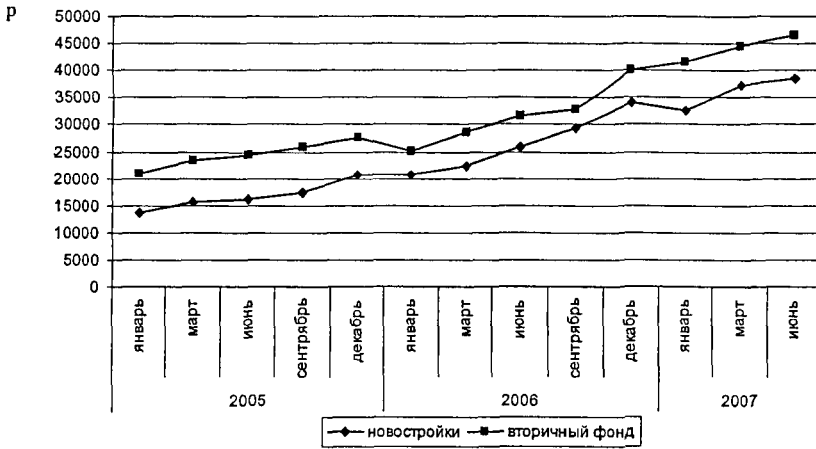


Рис 4 Средние цены предложения 1 кв м жилья на первичном и вторичном рынке жилья*

*График составлен автором на основе анализа статистических данных

В результате проведенного анализа можно выделить следующие основные факторы, оказывающие влияние на рост цен на рынке жилья проблемы с отводом земельных участков, изменение курса валют, дефицит предложений объектов жилой недвижимости, развитие ипотечного кредитования и федеральных жилищных программ, изменения правовой среды, что повлияло на сокращение объемов предложения, обусловленное невозможностью или нежеланием застройщиков выводить на рынок новые проекты

Для определения масштабов развития жилищного строительства необходимо определить величину потребности в жилье, которая является одним из важных факторов, влияющих на структуру воспроизводства жилищного фонда

Общая потребность населения России в жилье составляет 1569,8 млн кв м. Удовлетворение этой потребности требует увеличения жилищного фонда на 46,1 %. Спрос на жилье, в том числе с использованием сбережений, средств от продажи имеющегося жилья и жилищных кредитов, составляет 25 % от

общей потребности Имеющаяся структура предложения жилья не соответствует структуре спроса населения

Согласно исследованию проблем жилищного строительства Ростовской области, общая потребность в жилье в рыночном сегменте в г Ростове-на-Дону оценивается в 79,5 тыс. единиц (8,4 млн кв м) при оптимистичном сценарии и 59,6 тыс единиц (6,3 млн кв м) при пессимистичном сценарии Потребность в аренде жилья у государства составит соответственно 58,5 тыс единиц (6,2 млн кв м) и 78,4 тыс единиц (8,3 млн кв м)

В ходе исследования автором выявлено, что одним из основных факторов, влияющих на воспроизводство жилищного фонда, является выбор инструмента финансирования В современных условиях в жилищном строительстве появляются новые финансовые инструменты, позволяющие значительно повысить эффективность использования средств.

Долевое участие в строительстве жилья активизирует развитие рынка первичного жилья, но в современных условиях не может претендовать на решение жилищных проблем широких слоев населения России До ввода в действие Федерального закона N 214-ФЗ 30 декабря 2004 г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» строительные организации ориентировались на продажу жилья на стадии строительства, перенося риски на население

В качестве механизма повышения платежеспособного спроса населения на жилье в большей степени используется успешно развивающееся ипотечное кредитование В качестве основной причины неготовности использовать банковские кредиты для приобретения жилья около 80 % домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия, но которым не хватает необходимой суммы, назвали возможные финансовые проблемы, связанные с погашением кредита, 9 % указали на отсутствие доверия к банкам В настоящее время до 20 % ипотечных сделок – это вложение средств для инвестирования Поскольку цены на рынке недвижимости существенно опережают рост

доходов, а условия кредитных программ пока сильно не меняются, то в скором времени возможно снижение количества ипотечных сделок

Одновременно с системой ипотечного кредитования развиваются и накопительные схемы приобретения жилья на базе жилищно-строительных кооперативов, созданных в соответствии с новым Жилищным кодексом, жилищно-накопительных кооперативов и кредитных потребительских кооперативов граждан. Несмотря на то, что накопительная система не имеет мощной государственной поддержки в виде системы премирования вкладчиков или ежегодных гарантий федерального бюджета, она позволила многим семьям улучшить свои жилищные условия

Альтернативой банковским кредитам для застройщиков может стать активно развивающийся рынок паевых инвестиционных фондов, которые готовы вкладывать средства в акции крупных строительных компаний. Также инструментом финансирования строительства жилья населением могут являться закрытые паевые фонды недвижимости (рентные фонды)

По результатам исследования можно сделать вывод, что ключевым фактором, влияющим на воспроизводство жилищного фонда является, средняя цена 1 кв м жилья

В третьей главе *«Формирование стратегии воспроизводства жилого фонда крупного города»* разработаны и предложены методика формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда города, экономико-математическая модель оптимизации структуры жилищного фонда, а также состав проекта стратегии воспроизводства жилищного фонда г Ростова-на-Дону

Особенностью воспроизводственных процессов в жилищной сфере является многообразие субъектов, которые имеют сопряженные цели и разные экономические интересы. Данное обстоятельство существенно осложняет процесс формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда города, но следует отметить, что первостепенная роль все же принадлежит органам муниципального управления. Концепция настоящего исследования

предусматривает формирование стратегии воспроизводства жилищного фонда на муниципальном уровне

Разработку и реализацию стратегии воспроизводства жилищного фонда нами предлагается разбить на несколько этапов, представленных на рис 5. Анализ внешнего окружения представляется в виде базиса, на котором строится модель стратегического управления



Рис 5 Процесс формирования стратегии воспроизводства жилищного фонда*

* Схема разработана автором по результатам исследования

Миссию стратегии воспроизводства жилищного фонда можно определить следующим образом: обеспечение населения г. Ростова-на-Дону современным жильем, качественными жилищными услугами.

Анализ факторов, влияющих на воспроизводство жилищного фонда выявил, что общая потребность в жилье в г. Ростове-на-Дону оценивается в 8,4 млн кв м при оптимистичном сценарии и 6,3 млн кв м при пессимистичном сценарии. Совокупная потребность домохозяйств, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, составляет 1,2 млн кв м

На основании проведенного анализа факторов, влияющих на воспроизводство жилищного фонда, и законодательных актов, разработанных администрацией г Ростова-на-Дону, нами определены следующие основные цели стратегии воспроизводства жилищного фонда

1. Увеличение объемов вводимого жилья до 1 млн кв м в год
2. Обеспечение величины индекса доступности жилья в 2010 г., в соответствии с целями национального проекта «Доступное жилье», равной 3 годам
3. Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан (увеличения объемов муниципального жилищного строительства)
4. Развитие ипотечного жилищного кредитования
5. Увеличения темпов реконструкции существующего жилищного фонда
6. Обеспечение подготовки инженерной инфраструктуры в новых жилых районах

Возможные стратегии достижения целей воспроизводства жилищного фонда

1. Рост объемов строительства социального жилья, предназначенного для сдачи в аренду населению. В настоящее время администрацией г Ростова-на-Дону осуществляется ряд программ по строительству социального жилья
2. Создание строительного концерна с долей муниципалитета в уставном капитале для решения задач жилищной сферы города, что позволит контролировать стоимость строительно-монтажных работ, а также влияния на развитие конкурентного рынка жилищного строительства

В условиях ограниченности бюджетных источников финансирования строительства представляется необходимым рассмотрение альтернативных вариантов снижения цен на жилье

Заметим также, что конечная стоимость квартиры для покупателя включает в себя не только сметную стоимость строительства жилого дома, но и

прибыль инвестора застройщика, посредников (риэлторов) (рис.6), изучение ее структуры также поможет в определении направлений снижения средней удельной цены 1 кв.м.

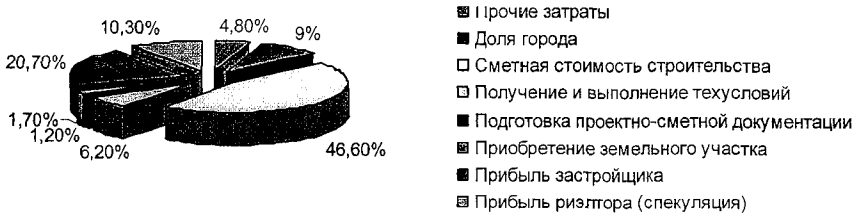


Рис. 6 Структура цены квартиры для покупателя в г.Ростове-на-Дону, %

Расчеты показывают, что если инвестором (застройщиком) будут выступать государственные организации, а также частные предприятия, строящие жилье для своих сотрудников, то можно снизить цену 1 кв.м на 31% (прибыль риэлтора – 10,3%, прибыль застройщика – 20,7%).

3. Формирование платежеспособного спроса на рынке жилья

3.1. Субсидирование или кредитование отдельных слоев населения. В настоящее время администрацией представляются субсидии на улучшение жилищных условий работникам бюджетных учреждений города и области, а также молодым семьям.

3.2. Разработка и развитие законодательной основы новых инструментов финансирования жилищного строительства.

Развивающимися в настоящее время инструментами инвестирования в жилищное строительство являются закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости и обязательное страхование жилья.

4. Разработка программ проведения ремонтно-реконструктивных работ, рассмотрение возможностей изменения целевого использования отремонтированного старого фонда.

Для оценки эффективности стратегических альтернатив необходимо учитывать, что улучшение жилищных условий населения, приведение существующего жилищного фонда в соответствие с современными требованиями по уровню качества и комфортности являются одной из

основных задач национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», реализуемого с 2005 г, эффективность реализации которого определяется удельным вводом нового жилфонда, а также индексом доступности жилья (ИДЖ) ИДЖ рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв м) к среднему годовому доходу семьи (3 человека).

В настоящее время для расчета индекса доступности жилья используется средняя рыночная стоимость 1 кв м общей площади жилья, применяемая для определения размера безвозмездных субсидий и ссуд на приобретение жилых помещений гражданами с привлечением средств федерального бюджета, которая, как правило, в несколько раз меньше реальной рыночной цены

Для успешной реализации национального проекта нами предлагается в качестве подконтрольного показателя использовать реальную рыночную среднюю цену 1 кв м, тогда индекс доступности жилья будет иметь следующий вид

$$ИДЖ = \frac{П_{кв м} \times K_{чл с} \times H}{D_{ср} \times K_{пл чл с}} \quad (1)$$

где $П_{кв м}$ – реальная рыночная средняя цена 1 кв м жилья,

$K_{чл с}$ – количество членов семьи;

H – норма предоставления общей площади жилого помещения,

$D_{ср}$ – годовой среднедушевой денежный доход,

$K_{пл чл с}$ – количество членов семьи получающих доход

Поскольку федеральной целевой программой «Жилище» определены целевые значения $ИДЖ=3$ года, $K_{чл с} = 3$ человека, $H=18$ кв м, изменяющимся показателем в зависимости от региона является $D_{ср}$, именно он оказывает наибольшее влияние на изменение рыночной средней цены 1 кв м ($П_{кв м}$), величина которой определяется на рынке недвижимости под воздействием спроса и предложения. Поскольку поведение рынка недвижимости сегодня в значительной степени определяется многими внешними факторами, то можно утверждать, что основная закономерность рынка жилья – устойчивый рост цен

В сложившейся ситуации приобретает актуальность поиск возможных направлений снижения рыночной стоимости 1 кв м Ее уменьшение возможно при увеличении объемов ввода жилья. В условиях ограниченности бюджетных источников финансирования строительства, представляется необходимым рассмотреть альтернативных вариантов снижения цен на жилье. Автором предлагается использовать при планировании и контроле себестоимости 1 кв м жилья затрат на строительство жилья метод целевой себестоимости, модификации которого широко применяются в зарубежной практике. Суть данного метода состоит в том, что себестоимость определяется исходя из рыночной цены и планируемого уровня прибыли

$$C = Ц - П \quad (2)$$

где Ц – средняя рыночная цена, р ;

П – планируемый уровень прибыли, р.

Использование метода целевой себестоимости как системной концепции управления, поддерживающей стратегию снижения затрат и реализующей функцию превентивного контроля издержек, при разработке программ массового строительства социального жилья позволит максимально приблизить реализацию целей национального проекта

Одной из основных задач на современном этапе при решении жилищной проблемы является определение оптимальной структуры жилищного фонда, которая включала бы новый жилищный фонд, фонд, требующий реабилитации и реконструкции, фонд, требующий капитального или текущего ремонта, фонд, требующий сноса по ветхости, и жилищный фонд, передаваемый под нежилые помещения

Таким образом, нами предлагается наибольшее внимание уделить проблемам моделирования структуры государственного и муниципального жилищного фонда, учитывая влияние на нее себестоимости жилищного строительства

При разработке модели автор исходил из классификации жилищного фонда по целям использования, а также разделения индивидуального

жилищного фонда в зависимости от категорий социальной защищенности граждан (самостоятельно приобретающие жилье и нуждающиеся в государственной поддержке)

В указанных условиях для определения структуры жилищного фонда нами предлагается использовать следующую модель

$$\sum_{i=1}^n x_{it} + \sum_{i=1}^{n_{соц}} x_{it}^{соц} + \sum_{i=1}^{n_{инд}} x_{it}^{инд} + \sum_{i=1}^{n_n} x_{it}^n + \sum_{i=1}^{n_M} x_{it}^M + \sum_{i=1}^{n_P} x_{it}^P - \sum_{i=1}^{n_c} x_{it}^c - \sum_{i=1}^{n_n} x_{it}^n \rightarrow \max, \quad (3)$$

$$x_{it} \geq 0, x_{it}^{соц} \geq 0, x_{it}^{инд} \geq 0; x_{it}^n \geq 0, x_{it}^M \geq 0; x_{it}^P \geq 0, x_{it}^c \geq 0, x_{it}^n \geq 0, \quad (4)$$

$$\sum_{i=1}^{n_n} x_{it}^n \leq \Phi_t^n, \quad \sum_{i=1}^{n_M} x_{it}^M \leq \Phi_t^M, \quad \sum_{i=1}^{n_P} x_{it}^P \leq \Phi_t^P, \quad \sum_{i=1}^{n_c} x_{it}^c \leq \Phi_t^c, \quad \sum_{i=1}^{n_{неп}} x_{it}^{неп} \leq \Phi_t^{неп}, \quad (5)$$

$$\sum_{i=1}^n C_{it} \times (1 - P_{it}) \times x_{it} \leq K_t, \quad (6)$$

$$\sum_{i=1}^{n_{соц}} C_{it}^{соц} x_{it}^{соц} \leq K_t^{соц}, \quad (7)$$

$$\sum_{i=1}^n \left[\frac{(ИДЖ \times D_{cp} \times K_{на ч а с}) + S_{cp}}{K_{ч а с} \times H} \right] \times x_{it}^{инд} \leq K_t^{инд}, \quad (8)$$

$$\sum_{i=1}^{n_M} C_{it}^M x_{it}^M + \sum_{i=1}^{n_P} C_{it}^P x_{it}^P \leq K_t^{PPM}, \quad (9)$$

$$\sum_{i=1}^n x_{it} + \sum_{i=1}^{n_{соц}} x_{it}^{соц} + \sum_{i=1}^{n_{инд}} x_{it}^{инд} \geq \sum_{i=1}^n P_{it} + \sum_{i=1}^{n_c} x_{it}^c + \sum_{i=1}^{n_n} x_{it}^n, \quad (10)$$

$$\sum_{i=1}^{n_M} x_{it}^M + \sum_{i=1}^{n_P} x_{it}^P \geq \sum_{i=1}^n PPM_{it}, \quad (11)$$

где x_{it} – объемы жилищного фонда, индивидуального жилищного строительства, кв м,

$x_{it}^{соц}$ – объемы строительства социального жилья, кв м,

$x_{it}^{инд}$ – объемы строительства индивидуального жилищного фонда для отдельных категорий граждан при участии муниципалитета, кв м,

x_{it}^n – объемы жилищного фонда, введенного в эксплуатацию в предшествующем плановому году, кв м,

x_{it}^M – объемы модернизированного жилищного фонда, кв м,

x_{it}^P – объемы ремонтируемого жилищного фонда, кв м,

x_{it}^c – объемы сносимого жилищного фонда, кв м;

x_{it}^n – объемы передаваемого под нежилое помещение, кв м,

$n, n_{соц}, n_{инд}, n_n, n_M, n_P, n_c, n_{неп}$ – число типов жилых домов,

$C_{кв м}$ – средняя удельная цена 1 кв м на рынке жилой недвижимости, р,

P_{it} – планируемый уровень рентабельности строительства 1 кв м жилья,

K_t – планируемые капитальные вложения в t -м году, р ;
 $C_t^{\text{соц}}$ – стоимость 1 кв м строительства социального жилья, р ,
 $K_t^{\text{соц}}$ – планируемые капитальные вложения в строительство социального жилья в t -м году, р ,
 ИДЖ – индекс доступности жилья,
 $D_{\text{ср}}$ – годовой среднедушевой денежный доход, р ,
 $K_{\text{чл с}}$ – количество членов семьи,
 $K_{\text{пл чл с}}$ – количество членов семьи получающих доход,
 $S_{\text{ср}}$ – средняя величина субсидий на приобретение жилья, р ;
 N – норма предоставления общей площади жилого помещения, кв м,
 $K_t^{\text{инд}}$ – планируемые капитальные вложения в строительство жилья для отдельных категорий граждан в t -м году, р ;
 $C_t^{\text{м}}$ – затраты на модернизацию 1 кв м жилья, р ,
 $C_t^{\text{р}}$ – затраты на капитальный ремонт 1 кв м жилья, р ,
 $K_t^{\text{РРМ}}$ – планируемые капитальные вложения в ремонтно-реконструктивные мероприятия в t -м году, р ;
 $P_{\text{ит}}$ – потребность в жилье населения города, кв м,
 $\text{РРМ}_{\text{ит}}$ – объем необходимых ремонтно-реконструктивных работ, кв м

Целевая функция (формула 3) - объем активного жилищного фонда в t -м году Администрации муниципальных образований в настоящее время преследуют цель увеличения жилищного фонда городов для удовлетворения потребности в жилье различных категорий граждан Для увеличения объема инвестиций в строительство социального жилья муниципалитет может участвовать в качестве заказчика при возведении индивидуального жилья в городе

Согласно формуле (формула 5) объемы новых, модернизируемых, реконструируемых, сносимых и переводимых в нежилые помещения фондов не должны превышать имеющиеся в t -м периоде.

При формировании ограничений (формулы 6,8) использован метод целевой себестоимости (формула 6) При строительстве индивидуального жилья величина капитальных вложений не должна превышать себестоимости строительства, определяемой как разницу между рыночной ценой 1 кв м и планируемого уровня прибыли (формула 8) При строительстве индивидуального жилья для отдельных категорий граждан необходимо учитывать уровень его доступности, используя индекс доступности жилья

При строительстве жилья для отдельных социально незащищенных категорий граждан (формула 7) величина капвложения не должна превышать стоимости строительства

Ограничения (формула 10,11) следует рассматривать как необходимое условие обеспечения простого или расширенного воспроизводства

Расчет модели, представленный в табл 2, произведен исходя из сформированных альтернатив стратегии воспроизводства жилищного фонда. Каждая из них предполагает увеличение объемов капитальных вложений

- рост объемов социального жилья – увеличение бюджетного финансирования на его строительство,
- альтернатива поддержания платежеспособного спроса приводит к увеличению капиталовложений в индивидуальное строительство,
- формирование бюджетов программ ремонтно-реконструктивных работ влечет за собой увеличение капиталовложений в сферу эксплуатации жилищного фонда

Исходные данные для расчета модели структуры жилищного фонда разбиты на неизменяемые и изменяемые. К изменяемым относятся объемы капитальных вложений в воспроизводство того или иного типа жилищного фонда. По данным табл 2 можно сделать вывод, что достигнуть максимального размера жилищного фонда возможно путем увеличения объемов финансирования индивидуального строительства. Произведенный расчет позволяет прогнозировать объемы строительства жилья с учетом целей и задач стратегии воспроизводства жилищного фонда, а также рыночных факторов и критериев эффективности реализации национального проекта «Доступное жилье».

Расчет модели оптимизации структуры жилищного фонда, по данным развития жилищной сферы г Ростова-на-Дону

Варианты расчета	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
НЕИЗМЕНЯЕМЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ										
Φ^H	707	707	707	707	707	707	707	707	707	707
Φ^M	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4	3424,4
Φ^P	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9	1258,9
Φ^C	753,3	753,3	753,3	753,3	753,3	753,3	753,3	753,3	753,3	753,3
$\Phi_{пер}$	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Цкв м	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
П	8,61	8,61	8,61	8,61	8,61	8,61	8,61	8,61	8,61	8,61
$C_{н\text{соц}}$	36,263	36,263	36,263	36,263	36,263	36,263	36,263	36,263	36,263	36,263
ИДЖ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
$D_{ср}$	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
$K_{пл\text{с}}$	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
$K_{пл\text{пл\text{с}}}$	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Н	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
$C_{г^M}$	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
$C_{г^P}$	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
ИЗМЕНЯЕМЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ										
$S_{ср}$	200	200	200	200	200	150	100	100	300	350
Kt	2644515	2700000	3000000	3300000	6000	2644515	2644515	2644515	2644515	2644515
$K_{с\text{соц}}$	75078	75078	75078	75078	75078	80000	85000	90000	70000	65000
$K_{с\text{юнд}}$	7142	8000	9000	7000	6000	7142	7142	7142	7142	7142
$K_{с\text{ФРМ}}$	351552	351552	351552	351552	351552	351552	351552	351552	357000	360000
РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА										
$X_{н}$	81646	83359	92621	101883	185	81646	81646	81646	81646	81646
$X_{н\text{соц}}$	2070	2070	2070	2070	2070	2206	2344	2482	1930	1792
$X_{н\text{юнд}}$	835	935	1052	818	701	997	1236	997	630	561
$X_{н^H}$	707	707	707	707	707	707	707	707	707	707
$X_{н^M}$	3424	3424	3424	3424	3424	3424	3424	3424	3424	3424
$X_{н^P}$	38807	38807	38807	38807	38807	38807	38807	38807	39488	39863
$X_{н^C}$	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753
$X_{н^п}$	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Целевая функция	126725	128538	137917	146945	45130	127022	127400	127538	127061	127229

Основные публикации по теме диссертации

Статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК

1 Торгаян ЕЕ Применение метода целевой себестоимости в сфере жилищного строительства // Экономический вестник Ростовского государственного университета.–2007 –том 5 – № 4 часть 3– 0,39 п л.

Статьи, опубликованные в прочих научных изданиях

1 Торгаян ЕЕ Организационно-экономические факторы воспроизводства жилищного фонда г Ростова-на-Дону // Повышение адаптивности и конкурентоспособности предприятия на современном этапе развития инвестиционно-строительного комплекса Сборник научных трудов – Ростов н/Д. Рост гос строит. ун-т, 2008 - 0,56 п л

2 Торгаян ЕЕ Управление затратами при реконструкции жилых домов // Строительство-2005 – Ростов н/Д Рост гос строит ун-т, 2005 - 0,13 п л

3 Торгаян ЕЕ Проблемы реконструкции жилищного фонда домов первых массовых серий индустриального домостроения // Совершенствование экономических и управленческих механизмов воспроизводства жилищного фонда Сб.науч тр –Ростов н/Д. Рост гос строит. ун-т, 2005 - 0,48 п л.

4 Торгаян ЕЕ. Методы определения экономической эффективности реконструкции жилых зданий // Организационно-экономические основы развития строительного комплекса –Ростов н/Д Рост гос строит ун-т, 2006 - 0,25 п л

5 Торгаян ЕЕ. Финансово-инвестиционные механизмы привлечения средств для реконструкции жилого фонда // Актуальные проблемы развития инвестиционно-строительного комплекса – Ростов н/Д Рост гос строит ун-т, 2007 - 0,27 п л

Подписано в печать 21.05.2008 г.
Формат 60x84 1/16. Бумага писчая. Ризограф Уч -изд л 1,0
Тираж 100 экз Заказ 638

Редакционно-издательский центр
Ростовского государственного строительного университета
344022, Ростов-на-Дону, ул Социалистическая, 162