

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФГАОУ ВПО «Российский государственный  
профессионально-педагогический университет»

**В. А. Сироткин**

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ  
ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Монография*

Екатеринбург  
РГППУ  
2012

УДК 322.85  
ББК У225.2  
С40

**Сироткин, В. А.**

С40 Экономические механизмы формирования рынка жилой недвижимости: монография / В. А. Сироткин. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. 252 с.  
ISBN 978-5-8050-0488-0

Рассмотрены теоретические и методологические аспекты формирования и развития рынка жилой недвижимости с использованием инструментов риск-менеджмента. Обобщены зарубежный опыт и отечественная практика воспроизводства жилой недвижимости.

Монография представляет интерес для специалистов в области муниципальной экономики, управления экономическими рисками, преподавателей, аспирантов и студентов экономических специальностей.

УДК 322.85  
ББК У225.2

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор Н. Н. Илышева (ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»); доктор экономических наук, профессор А. Г. Мокроносов (ФГАОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический университет»)

ISBN 978-5-8050-0488-0

© ФГАОУ ВПО «Российский  
государственный профессионально-  
педагогический университет», 2012  
© Сироткин В. А., 2012

## Оглавление

Введение .....	5
Глава 1. Теоретические основы функционирования жилищного фонда.....	9
1.1. Теоретическая и экономическая сущность воспроизводственного процесса.....	9
1.2. Классификация и структура воспроизводственного процесса .....	27
1.3. Жилищный фонд как объект управления .....	40
Глава 2. Формирование рынка жилой недвижимости в современных условиях .....	56
2.1. Теоретические основы определения спроса на жилье и его предложения .....	56
2.2. Модель развития воспроизводства жилищного фонда в муниципальном образовании на основе кластерного подхода .....	72
Глава 3. Методологические основы управления жилищным фондом с использованием риск-менеджмента.....	87
3.1. Классификация рисков в жилищном фонде .....	87
3.2. Методология качественного анализа рынка жилой недвижимости с использованием риск-менеджмента .....	104
3.3. Методологические подходы к количественному анализу рисков в жилищном фонде .....	119
Глава 4. Анализ тенденций развития рынка жилищного фонда .....	133
4.1. Оценка эффективности моделей предоставления жилья .....	133
4.2. Анализ факторов, определяющих потребительскую доступность жилья.....	148
4.3. Формирование системы управления рисками в жилищном фонде .....	157
Глава 5. Сценарно-вариантные модели эффективного управления рисками в жилищном фонде .....	172
5.1. Модельное представление управления рисками на рынке жилья .....	172

5.2. Создание моделей страховой защиты как формы эффективного управления жилищным фондом .....	186
5.3. Индикативное планирование и регулирование состояния жилищного фонда для принятия инвестиционных решений.....	204
Заключение.....	223
Библиографический список.....	230
Приложение 1. Модель влияния индекса потребительских цен на стоимость 1 м <sup>2</sup> жилой недвижимости.....	243
Приложение 2. Модель влияния объема экспорта в Российской Федерации на стоимость 1 м <sup>2</sup> жилой недвижимости .....	244
Приложение 3. Модель влияния среднемесячной заработной платы в Екатеринбурге на стоимость 1 м <sup>2</sup> жилой недвижимости .....	245
Приложение 4. Модель влияния объема денежной массы в Российской Федерации на стоимость 1 м <sup>2</sup> жилой недвижимости .....	246
Приложение 5. Многофакторная модель стоимости 1 м <sup>2</sup> жилой недвижимости .....	247
Приложение 6. Матричная модель развития страхования жилищного фонда.....	248
Приложение 7. Организационная структура управления жилищным страхованием за счет создания городского жилищного центра.....	249
Приложение 8. Схема движения финансовых средств при страховании жилищного фонда Екатеринбурга.....	250
Приложение 9. Организационная структура управления жилищным страхованием за счет создания страхового пула .....	251

## Введение

Жилищный фонд выступает в качестве одного из сегментов локального рынка жилья. Трансформация экономических отношений и последовавшие за ней процессы трансформационного спада в России привели к нарушению целостности системы формирования рынка жилой недвижимости. Это было вызвано рядом существенных трудностей, выразившихся в слабой мотивации частных инвесторов при строительстве жилищного фонда; дисбалансе структуры спроса и предложения на рынке жилья; малоэффективной системе ипотечного кредитования; отсутствии результативного управления; несформированности системы взаимоотношений органов власти с представителями бизнеса, научного сообщества и населения. Продолжается интенсивный рост величины износа жилищного фонда и доли аварийного жилья, планово-предупредительный ремонт фактически заменен на аварийный. Инвестиционная привлекательность жилищной сферы и инновационная активность экономических субъектов остаются низкими. Все это свидетельствует о наличии системного кризиса в жилищной сфере. Последствия данного кризиса обостряются еще и из-за неопределенности будущего, что является причиной высокого уровня риска при эксплуатации жилищного фонда и дальнейшем развитии рынка жилой недвижимости. Изменчивость внешних и внутренних факторов, влиянию которых подвержено его функционирование, актуализирует необходимость прогнозирования последствий принимаемых управленческих решений для предотвращения финансовых потерь и безопасного развития рынка жилой недвижимости в муниципальном образовании.

В этих условиях принципиальное значение приобретает пересмотр организационно-экономических методов управления жилищным фондом и рынком жилой недвижимости в целом, структурно-качественными параметрами их развития за счет применения инновационных инструментов ипотечного кредитования населения, а также использования кластерного подхода, обеспечивающих усиление роли социально ориентированных направлений развития жилищного фонда в муниципальном образовании (МО), построение эффективных инструментов выявления и нейтрализации возможных опасностей на рынке жилой недвижимости.

Во многих зарубежных городах, а также в ряде городов Российской Федерации органы местного самоуправления в той или иной степени решают проблему воспроизводства жилищного фонда и развития рынка жилой недвижимости. Такой опыт нуждается в анализе, обобщении, экстраполяции положительных результатов. Однако регулирование процесса управления жилищным фондом как составляющей рынка жилой недвижимости осложняется недостаточной разработанностью нормативно-правовой базы, методических материалов, организационно-экономических механизмов.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность и значимость настоящего научного исследования, направленного на разработку и апробацию теоретико-методологических основ и прикладных механизмов инвестиционно-инновационного развития жилищного фонда в муниципальном образовании, основанного на использовании предложенной методологии выявления факторов, воздействующих на процессы воспроизводства жилищного фонда и развития рынка жилой недвижимости в целом, обосновании механизмов, стимулирующих данные процессы в муниципальном образовании.

Разработанная в исследовании концепция направлена на обеспечение конкурентоспособного, безопасного и устойчивого развития жилищного фонда в муниципальном образовании. Жилищные проблемы, поставленные в данном исследовании, нашли отражение во многих работах российских и зарубежных ученых. Несмотря на активно ведущееся их обсуждение, проблемы разработки экономических механизмов управления жилищным фондом пока не получили адекватного отражения в современной экономической литературе. Вместе с тем достаточно глубокая разработка вопросов, связанных с темой предложенного исследования, создает основу для решения поставленных задач.

Отсутствие целостной концепции, направленной на рассмотрение процесса управления жилищным фондом как совокупности факторов сложной вероятностной экономической системы управления рисками, и необходимость интеграции такого рода инструментария в систему управления инвестиционными процессами в муниципальном образовании обусловили выбор темы исследования и его общую направленность.

Монография состоит из пяти глав, в которых последовательно раскрываются подходы к анализу и совершенствованию управления

жилищным фондом на основе кластерного подхода и практического использования методов идентификации и нейтрализации рисков на рынке жилой недвижимости.

В первой главе обосновывается целесообразность рассмотрения содержания воспроизводства жилищного фонда как составляющей сегмента рынка жилья, отражающей совокупность организационно-управленческих и экономических отношений.

Во второй главе представлены научно-методические положения, необходимые для формирования теории спроса и предложения на рынке жилья. При опоре на опыт создания кластеров в различных отраслях промышленности нами предложена модель кластерной структуры, основанная на формировании кластерных инициатив, за счет которых, используя установленные взаимосвязи, можно обеспечить инновационное воспроизводство жилищного фонда.

В третьей главе рассмотрены методологические подходы к исследованию рынка жилой недвижимости, основанные на разработанной нами классификации рисков при управлении жилищным фондом с использованием различных инструментов качественного и количественного анализа рисков.

В четвертой главе осуществлен анализ факторов, влияющих на формирование стоимости жилой недвижимости, и представлена система управления рисками в жилищном фонде, учитывающая структурные изменения в процессе управления им на региональном и муниципальном уровнях. Предложена накопительная форма предоставления жилья с участием государства, позволяющая будущему собственнику проживать в квартире с момента заключения договора с государственной финансово-инвестиционной корпорацией и снизить переплату за приобретаемое жилье в сравнении с ипотекой почти на 100 %.

В пятой главе представлены концептуальные положения, касающиеся формирования механизма страхования жилья и его внедрения в муниципальных образованиях за счет создания организационных структур управления, разработки алгоритмов и моделей страховой защиты жилищного фонда в зависимости от его объема и состава, базирующиеся на комплексном анализе отечественного и зарубежного опыта, обеспечивающие повышение качества страховой защищенности жилья и управления жилой недвижимостью.

Разработан индикативный подход к оценке эффективности управления жилищным фондом и выявлению его возможных состояний. При таком подходе проблема оценки эффективности управления жилой недвижимостью смещается в область установления показателей, индикаторов, критериев качества управления, измеряемых в числовой форме или определяемых экспертным путем.

Предложенная совокупность концептуальных положений и методологических решений позволяет муниципальным органам управления реализовать целостный механизм реформирования и развития жилищной сферы муниципального образования не только путем воздействия на эндогенные риски управления жилищным фондом, но и с помощью мер социального, экономического, финансового и структурно-организационного характера, достичь стратегических целевых ориентиров экономической и социальной результативности развития рынка жилой недвижимости.

Теоретические и методические разработки, а также содержащийся в монографии эмпирико-фактологический материал наряду с формами практического воплощения результатов исследования могут быть использованы в учебном процессе при изучении курсов «Региональная экономика и управление», «Риск-менеджмент». Отдельные положения целесообразно включить в учебные дисциплины «Экономика городского хозяйства», «Оценочная деятельность», а также дисциплины специализации (профилизации) по проблемам государственной и муниципальной экономики.



## Глава 1

# ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

### 1.1. Теоретическая и экономическая сущность воспроизводственного процесса

В настоящее время жилищный фонд Российской Федерации составляет более 23 % всего воспроизводимого недвижимого имущества страны и насчитывает свыше 3,177 млрд м<sup>2</sup> общей площади, из них муниципальный фонд составляет 11,0 %, государственный фонд – 4,5 %, частный – 84,5 %. В городах расположено примерно 72,2 % жилищного фонда, а в сельской местности – 27,8 %. Объем государственного жилищного фонда сократился с 1990 г. более чем в 7 раз и составил в 2009 г. 143 млн м<sup>2</sup> [93, с. 207]. В собственность граждан в процессе приватизации к 2009 г. перешло 27,657 млн м<sup>2</sup> жилья, и в итоге общая сумма приватизированной жилой площади составила 73 % от общей площади жилых помещений, подлежащих приватизации. В среднем на одного жителя страны в 2009 г. приходилось 22,4 м<sup>2</sup> общей площади, что на 36 % больше по сравнению с 1990 г. [93, с. 206].

Переход России к рыночным отношениям сопровождается значительным падением темпов воспроизводства и увеличением темпов выбытия жилищного фонда. Возрастает доля ветхого и аварийного жилья. По сравнению с 1990 г. площадь ветхого и аварийного жилищного фонда в 2009 г. увеличилась с 32,2 до 99,5 млн м<sup>2</sup>, а удельный вес его площади в общей площади всего жилищного фонда вырос с 1,3 до 3,1 % [93, с. 207].

Состояние жилищного фонда и развитие процессов его воспроизводства определяются жилищной политикой государства. В Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» определена цель жилищной политики. Она формулируется как «...обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования...» [66]. Поставленная цель достигается на основе решения ряда задач: обеспечения воспроизводст-

ва жилищного фонда в объеме, соответствующем возможностям и потребностям общества; создания системы финансово-кредитного обеспечения воспроизводства жилищного фонда в условиях переходной экономики, правовой базы регулирования жилищных отношений; формирования условий для повышения эффективности использования ресурсов в жилищной сфере. Во многих исследованиях отмечается, что в настоящее время необходима разработка обоснованной жилищной политики и что главным в решении жилищной проблемы является поиск механизма, который способен обеспечить народ качественным жильем и стабильно поддерживать обеспеченность на таком уровне, когда можно сказать, что снята острота этой проблемы [50–52].

По данным специалистов, в ближайшее время прогнозируемый объем ввода нового жилья не в состоянии будет покрыть объем преждевременного выбытия существующего жилищного фонда. С учетом того что потребность в жилье является первостепенной потребностью любого человека, необходимость воспроизводства жилищного фонда становится одной из актуальных проблем жилищной политики. Если в недавнем прошлом 1 % от балансовой стоимости жилой недвижимости города или района неукоснительно направлялся на текущий ремонт, а порядка 4–5 % – на капитальный ремонт недвижимости, что позволяло поддерживать ее в удовлетворительном состоянии, то в настоящее время таких отчислений не производится. В условиях переходной экономики успех жилищной политики и жилищной реформы может быть обеспечен благодаря разработке и реализации мероприятий, основанных на исследовании и анализе процессов воспроизводства и выбытия жилищного фонда. С этой целью необходимо разработать новые научно обоснованные подходы, учитывающие сложившиеся условия в жилищной сфере.

Важность этого обуславливается меняющимся содержанием роли государства, которое практически ушло от поддержки граждан при приобретении жилья в собственность. Коммерческие предприятия также практически отказались от предоставления жилья своим работникам либо улучшения их жилищных условий, вынудив работников решать данную проблему самостоятельно. В то же время уровень заработной платы работников на большинстве российских предприятий не соответствует быстро растущим ценам на новое жилье. Необходимо заметить, что новое строительство в основном ведется, перегружая

изношенные коммунальные сети, в центральных частях городов, где высока стоимость земельных участков и значительны затраты, связанные со строительством.

Однако проблема улучшения жилищных условий граждан не может эффективно решаться только посредством строительства новых жилых домов. Опыт стран дальнего и ближнего зарубежья свидетельствует о том, что достаточно успешно можно решать жилищную проблему посредством повышения качества существующего жилищного фонда, его реконструкции и модернизации. Эффективность этих форм воспроизводства жилья значительно возрастает, если они включают мероприятия по утеплению зданий и сокращению потребления топливно-энергетических ресурсов и воды, обеспечивающие снижение эксплуатационных затрат. Для многих граждан небольшое по площади, но комфортное, экономичное в эксплуатации жилье становится более привлекательным, чем значительное по площади жилье, требующее больших затрат.

Состояние жилищного фонда, а также ситуация, сложившаяся в экономике в целом, предопределяют, что в ближайшие годы основным направлением улучшения жилищных условий граждан может и должно стать не столько строительство нового жилья, сколько рациональное и эффективное использование существующего жилищного фонда. Оно должно осуществляться посредством проведения реконструкции, модернизации и капитального ремонта эксплуатируемых зданий, использования пустующих и незаселенных жилых помещений, жилых домов и квартир, по тем или иным причинам выведенным из эксплуатации, перераспределения жилья между собственниками, нанимателями. Для этого потребуются глубокая реструктуризация строительного комплекса, переориентация его на выполнение значительных объемов ремонтно-восстановительных работ и производство соответствующих конструкций, изделий и материалов.

В настоящее время основными задачами, обеспечивающими решение жилищных проблем, становятся:

- рациональное и эффективное использование существующего жилищного фонда;
- повышение качества жилищно-коммунальных услуг;
- экономное потребление топливно-энергетических, материальных, трудовых ресурсов при строительстве и эксплуатации жилья;

- дальнейшая демонополизация строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- создание инфраструктуры жилищного рынка;
- превращение жилья и жилищных услуг в товар;
- введение жилищной недвижимости и земельных участков, на которых она расположена, в полноценный гражданский оборот.

В управлении процессом воспроизводства жилищного фонда в той или иной мере участвует большинство органов администрации муниципального образования (комитеты по жилищной политике, строительству, содержанию жилищного фонда, управлению городским имуществом, труду и социальной защите, энергетике и инженерному обеспечению, финансам, экономике и промышленности и др.). В связи с этим в управлении процессом воспроизводства жилищного фонда возникают определенные трудности ведомственного характера.

Успех жилищной политики и проводимой в России жилищной реформы, по нашему мнению, может быть обеспечен только на основе разработки мероприятий в результате исследования всей совокупности элементов процесса воспроизводства жилищного фонда с учетом их взаимных связей, т. е. на основе системного и комплексного подхода, учитывающего действия рыночных факторов, возможных рисков в условиях нестабильной экономики.

Проведение эффективной жилищной политики невозможно без определения и оптимального сочетания объемов расширенного и простого воспроизводства жилищного фонда, обеспечения их соответствия экономическим возможностям и потребностям общества. Рост объемов строительства жилья не должен приводить к ухудшению экономической ситуации в обществе и снижению благосостояния населения. Необходимо обеспечить, чтобы улучшение жилищных условий семей, имеющих относительно высокие доходы, сопровождалось адекватной жилищной фильтрацией. Накопление капитала гражданами путем приобретения второго и третьего жилища не должно осуществляться за счет государственной поддержки.

В Российской Федерации инвестиции в жилищный сектор составляют примерно 23 % от общего объема инвестиций в основной капитал [93, с. 33]. При этом большинство российских семей проживает в неблагоприятных условиях с ненадежными системами коммунального обслуживания. Показатель обеспеченности жильем населе-

ния Российской Федерации в соответствии с действующими нормативами составляет 30 %, при этом величина самого норматива ниже аналогичного показателя уровня обеспеченности жильем практически во всех странах не только Западной, но и Восточной Европы [46]. Так, например, в 2010 г. в Свердловской области показатель общей площади жилых помещений, приходящихся на одного жителя, составил 22,2 м<sup>2</sup> по сравнению с 40 м<sup>2</sup> в Европе и 70 м<sup>2</sup> в США. Это свидетельствует о низком качестве жилищных условий и, следовательно, о низком качестве воспроизводства основных фондов жилищного хозяйства.

Анализ результатов жилищного строительства и сложившейся системы планирования его развития позволяет сделать вывод о том, что проводимая в настоящее время жилищная политика в большей степени направлена на решение тактических задач, связанных с обеспечением жильем отдельных групп граждан, и на загрузку строительного комплекса, чем на реализацию долгосрочной стратегии улучшения жилищных условий населения.

В современных условиях становления и развития рыночных отношений жилищная проблема резко обострилась и стала носить фундаментальный характер. Для обеспечения растущей потребности населения в жилье и поддержания его эксплуатационных качеств необходимо постоянное его воспроизводство.

С точки зрения влияния возможных опасностей (рисков) на жилище все воздействующие на него процессы можно разделить на управляемые и неуправляемые (рис. 1.1). К неуправляемым процессам следует отнести непредсказуемые ситуации рыночной среды, природно-техногенные риски, риски, связанные с государственной и муниципальной властью, и т. п. Управляемыми являются процессы, связанные с воспроизводством жилищного фонда.

Исследование процесса воспроизводства жилищного фонда и уточнение его форм (полное, частичное, простое, расширенное) нашли отражение во многих работах.

Например, по мнению Г. Т. Попова, поддержание количественного уровня существующего в данном периоде жилищного фонда обеспечивается путем простого воспроизводства в виде двух его форм – частичного и полного воспроизводства. Частичное воспроизводство включает затраты на капитальный ремонт в течение норма-

тивного срока службы зданий, а полное – затраты на строительство равноценных новых зданий взамен достигших предельного физического износа и снесенных. Расширенное воспроизводство определяется автором как строительство нового жилья дополнительно к существующему [81, с. 49–50].



Рис. 1.1. Процессы, оказывающие влияние на состояние жилищного фонда

В работе Э. Я. Бубеса также рассматривается полное и частичное воспроизводство жилищного фонда. При этом указывается, что «основное содержание частичного воспроизводства жилых зданий – замена элементов, имеющих срок службы меньший, чем срок службы здания в целом» [13, с.15].

В. К. Соколов отмечает, что «в процессе планомерного развития городского хозяйства необходимо оптимальное сочетание обеих форм расширенного воспроизводства – строительство новых и реконструкция существующих эксплуатируемых зданий и сооружений» [109, с. 5].

Е. М. Блех указывает, что для определения рассматриваемых понятий необходимо раскрыть не только технико-технологическое, но и экономическое содержание процессов воспроизводства жилищного фонда [12, с. 18]. При этом реконструкция трактуется им как фор-

ма расширенного воспроизводства, модернизация – простого, капитальный ремонт – частичного простого. Е. М. Блех отмечает, «...что решение жилищной проблемы связано с постоянным наращиванием жилищного фонда, с его расширенным, а не простым воспроизводством (поскольку постоянно растут потребности, связанные с качеством жилища)» [57, с. 53].

Классифицируя ремонтно-реконструктивные мероприятия, А. О. Березин характеризует капитальный ремонт как форму частичного воспроизводства, поскольку он направлен на снижение физического и частично морального износа. Модернизация определяется им как форма простого воспроизводства, реконструкция – как форма расширенного воспроизводства, поскольку она обеспечивает снижение физического и устранение морального износа [10, с. 8].

А. Н. Рогожан рассматривает экономическое содержание воспроизводства жилья в следующем аспекте: «...простое воспроизводство восстанавливает потребленную стоимость материальной среды, а расширенное обеспечивает увеличение ее стоимости» [91, с. 4].

Процесс воспроизводства жилищного фонда в данных определениях в основном оценивается с позиции восстановления технических характеристик жилища. Частичное воспроизводство позволяет восстановить или улучшить состояние некоторых (не всех) элементов и конструкций здания, а полное воспроизводство представляет собой практически полное обновление всего жилого здания. Соответственно простое воспроизводство дает возможность устранить физический износ зданий, а расширенное воспроизводство включает устранение функционального износа или прирост жилищного фонда за счет реконструкции и нового строительства.

На наш взгляд, при исследовании процесса воспроизводства жилищного фонда необходимо учитывать то, что воспроизводство жилья не ограничивается только процессом производства. С позиции движения общественного продукта процесс воспроизводства, как известно, включает в себя следующие основные фазы: производство, распределение, обмен и потребление, при этом производство и потребление замыкаются сферой обращения в единый цикл. В частности, Л. Ю. Руди отмечает, что жилищную систему образует совокупность всех процессов, совершающихся в области производства, распределения, обмена и потребления жилья на основе действующих имуществ-

венных отношений и организационных форм [94, с. 97]. Т. Ю. Овсянникова указывает, что воспроизводство жилищного фонда следует рассматривать как непрерывный, постоянно возобновляемый процесс производства жилья, его распределения, обмена, использования и реновации [73].

Следующая группа исследователей придерживается несколько иной точки зрения и под воспроизводством понимает восстановление изношенной части основных фондов. Так, например, И. Г. Галкин рассматривает процесс воспроизводства основных фондов как возмещение изношенных средств труда в денежном выражении и их замену, создание фонда накопления для расширения производства и частичное восстановление средств труда за счет модернизации и капитального ремонта [133]. Исходя из данного определения новое строительство и реконструкция основных фондов в системе воспроизводства не выделяются.

В. С. Чекалин понятие воспроизводства трактует следующим образом: «...воспроизводство – непрерывный процесс обновления и совершенствования основных фондов» [125, с. 15].

Существительное «воспроизводство» произошло от глагола «воспроизводить», который означает действие по созданию чего-либо, повторению чего-либо, восстановлению [104, с.216]. При этом можно выделить простое воспроизводство (возобновление в прежних рамках) и расширенное воспроизводство (возобновление в возрастающих размерах). Исходя из этого в общем виде под процессом воспроизводства, на наш взгляд, следует понимать процесс постоянного повторения и возобновления чего-либо.

Е. Б. Смирнов предлагает следующую трактовку термина «воспроизводство жилищного фонда»: это непрерывный процесс возобновления жилищного фонда и предотвращения его преждевременного износа, включающий в себя проектирование, строительство, эксплуатацию объектов жилищного фонда (сопровождающуюся техническим обслуживанием и текущим ремонтом), капитальный ремонт, реконструкцию или модернизацию до полного износа или сноса зданий [108, с. 5].

По нашему мнению, эксплуатацию жилищного фонда некорректно относить к этапам воспроизводства вследствие того, что процесс воспроизводства направлен на поддержание эксплуатационных и потребительских свойств жилищного фонда, т. е. эксплуатация жилищного фонда является конечной целью его воспроизводства. Сле-



довательно, при эксплуатации осуществляется использование потребительских свойств жилищного фонда. Но следует заметить, что под эксплуатацией жилищного фонда иногда понимается техническое обслуживание жилищного фонда и его ремонт, выполняемые жилищно-коммунальными службами. Отсюда возникает вопрос: так кто же эксплуатирует жилищный фонд – владельцы, арендаторы квартир или жилищно-коммунальные службы? На наш взгляд, полезные свойства жилищного фонда используют владельцы, а жилищно-коммунальные службы осуществляют не эксплуатацию, а техническое обслуживание и текущий ремонт жилищного фонда.

Исходя из вышеизложенного, предлагаем следующую трактовку понятия «воспроизводство жилищного фонда»: *воспроизводство жилищного фонда представляет собой постоянно возобновляющийся процесс, имеющий основной целью сохранение эксплуатационных и потребительских свойств жилищного фонда за счет проведения работ, направленных на предотвращение его преждевременного морального и физического износа.*

В данной формулировке объединяются различные понимания процесса воспроизводства жилищного фонда и уточняется его направленность на предотвращение морального и физического износа. В соответствии с данным определением в процесс воспроизводства жилищного фонда входят снос ветхих зданий и строительство новых, реконструкция, капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда, слежение за содержанием конструкций, частей зданий, коммуникационных сооружений в заданных проектных режимах, проведение ремонтов и технического обслуживания жилых домов. Ведь процесс воспроизводства жилищного фонда многогранен и охватывает интересы большого круга субъектов, действующих на рынке, имеет огромное социальное значение, что требует учета при принятии управленческих решений.

Как уже говорилось ранее, одной из форм воспроизводства является реконструкция жилищного фонда. В зарубежных странах данное понятие используется гораздо шире, чем у нас, и наиболее часто под ним понимается не только устранение физического износа, но и улучшение социальных условий. Например, в одних странах важным условием проведения реконструкции является обеспечение безопасности территории, в других – повышение уровня доходов населения и изменение его этнического состава.

Так, в Нидерландах реконструкция позволяет перевести жилище в новый сектор рынка, привлечь в неблагоприятные районы города семьи с высоким уровнем дохода за счет изменения функционального назначения зданий. Активно развивается процесс перестройки пустующих зданий школ, железнодорожных станций, больниц, складов, пивоварен, фабрик, богаделен и даже водонапорных башен в жилые помещения. Фактические объемы такой перестройки до сих пор невелики (ежегодный объем ввода жилищ с помощью конверсии колеблется в пределах от 2 до 3,5 тыс. м<sup>2</sup>), но социальные и градостроительные последствия этого явления весьма существенны и заключаются в возможности:

- устранить очаги обитания так называемых групп риска (наркоманов, алкоголиков, бродяг) – очаги преступности и вандализма;
- в центр города и среднюю зону вернуть жилье и полноценную круглосуточную городскую жизнь.

Примерно 40 % жилищного фонда Нидерландов составляет социальное жилище. Реконструкция жилищного фонда уже не является процессом, в котором жилье, не соответствующее требованиям стандарта, превращается в современное жилище за счет государства.

Политика воспроизводства жилищного фонда во Франции базируется на общегосударственных законах и нормативах, определяющих, с одной стороны, область компетенции и степень вмешательства в этот процесс государственных органов, а с другой стороны, гарантии и права частных владельцев жилищного фонда и граждан. При этом отдельные функции вмешательства осуществляет только государство. Однако с 1982 г., когда был принят закон о децентрализации, местные органы власти также стали пользоваться значительной степенью свободы в решении проблем реконструкции жилищного фонда.

Основные направления действующих во Франции программ по реконструкции жилищного фонда в старых городских кварталах и их основные характеристики и цели представлены в табл. 1.1 [14].

Программы государственного вмешательства выбираются государственными органами в зависимости от конкретных условий и типов зданий. При принятии решения о выборе типа программы учитывается ряд факторов:

- муниципальная стратегия территориального развития, социальной стабильности и рынка недвижимости;

- наличие у муниципалитета финансовых ресурсов; особенности района и конкретная ситуация;
- инициатива домовладельцев в сфере реконструкции принадлежащего им жилищного фонда;
- уровень социальной защищенности семей с низкими доходами и их обеспеченность жильем;
- рентабельность вкладываемых в реконструкцию инвестиций.

Таблица 1.1

Программы воспроизводства жилищного фонда,  
действующие во Франции

Государственные программы реконструкции жилищного фонда	Направление программы	Основные характеристики и цели программы
1	2	3
Программа улучшения жилья (Opération programmée d'amélioration de l'habitat)	Создание благоприятных условий для улучшения или восстановления существующего жилищного фонда за счет средств владельцев жилья или инвесторов	Предоставление субсидий в размере до 35% от стоимости работ и льгот на срок от трех до пяти лет при соблюдении оговоренных условий
Тематические социальные программы (Les Programmes Sociaux Thématiques)	Стимулирование владельцев, арендаторов, социально малообеспеченных граждан	Предоставление домовладельцам субсидий в размере 75% от суммы контракта по восстановлению жилья. Дополнительно может предоставляться 1500 евро для оплаты ремонта малообеспеченным гражданам
Программа по восстановлению жилья (Les opérations de restauration immobilière)	Создание условий для восстановления арендаторами недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности	Использование различных механизмов, включая предоставление налоговых льгот, направленных на восстановление жилищного фонда. В случае несоблюдения оговоренных условий объект может быть передан другому арендатору

Окончание табл. 1.1

1	2	3
Программа ликвидации зданий с неудовлетворительными условиями проживания (RéSORption de l'Habitat Insalubre)	Удаление трущоб либо значительная модернизация жилья, включая работы по установке коммунальных сетей	Предоставление владельцу различных субсидий на снос или реконструкцию ветхого жилья. В случае невыполнения оговоренных условий принуждение владельца к осуществлению работ за свой счет

При решении проблем воспроизводства жилищного фонда не только во Франции, но и практически во всех европейских странах учитываются многие факторы. В некоторых странах делается упор на социальную сторону проблемы при стремлении сочетать обновление недвижимости с сохранением прежних социальных функций жилья в разрушающихся городских районах. Практическая реализация программ воспроизводства жилищного фонда осложняется тем, что основная его часть принадлежит частным домовладельцам, проживающим в своих домах или сдающим их в аренду. Для решения данной проблемы муниципальными властями используются стимулирующие и принудительные меры, вплоть до реприватизации с последующей продажей жилищного фонда инвестору, выразившему желание провести его реконструкцию. Инвестор получает на льготных условиях жилищный фонд и при проведении реконструкции пользуется еще и субсидиями. Такие подходы требуют значительных вложений бюджетных средств.

В соответствии с генеральным планом развития Будапешта 1970 г. большая часть жилищного фонда старых жилых районов была запланирована под снос и застройку новыми жилыми домами с бетонными конструкциями. Эта первая в своем роде схема восстановления жилищ в конце 1970-х гг. городским советом Будапешта была признана неприемлемой, и программа прекратила свое существование. Несмотря на такой провал, партийные лидеры и активная часть населения соседнего жилого района продолжали лоббировать данный проект как в городском совете, так и в государственных органах власти. В дальнейшем программы и проекты восстановления совершенствовались,

изменялись под влиянием различных факторов. Но преимущественно предлагалось сохранить старинный стиль застройки, что впоследствии сыграло решающую роль в успешности реализации проектов восстановления жилья.

В 1970-х гг. был разработан план, целью которого стала минимизация количества сносимых домов и предложение иных способов обновления застройки. Для начала был избран жилой район, где «индекс сноса» (сносимые дома / вновь построенные жилые дома) был наименьшим (около 30 %) и не было домов в частной собственности. В этот же период времени был проведен конкурс среди архитектурских компаний, которым изначально предоставлялась вся информация о целях сноса, плотности застройки, количестве требуемых квартир и т. п. Участниками этого проекта стали государственные и муниципальные органы власти, Национальный сберегательный банк и организации строительной сферы.

В Дании с середины 1990-х гг. проводится новая линия жилищной политики по реконструкции целых территорий. Практической ее основой стала реализация проектов программы «Kvarterloft», рассчитанных на пять-семь лет. В течение этого периода центральное правительство и местные органы власти вкладывали в среднем 1600 евро на душу населения на семи отобранных территориях. Государственная поддержка программы развития «Kvarterloft» оказывалась исходя из условия, что две трети финансирования будут предназначены для физического восстановления территории. В качестве главной цели программы рассматривалось снижение уровня бедности, уменьшение социального расслоения и обеспечение экономического процветания территорий. Программа состояла из 236 проектов. Все проекты были разработаны в масштабе территорий и впоследствии осуществлены в сотрудничестве с местными органами власти и в нескольких случаях – с частными партнерами. Из 236 проектов третья часть касалась физического усовершенствования жилья, улиц, площадей; 22 % проектов были нацелены на решение проблем безработных, социально обездоленных жителей и иммигрантов; 20 % – на развитие социальной системы; 20 % – на создание общественных центров, решение экологических проблем и др.

В качестве общего системного подхода к реконструкционным мероприятиям весьма показателен опыт модернизации жилья первых

массовых серий в Германии. Когда фонд подобных зданий бывшей ГДР был включен в общий федеральный жилищный фонд, у федеральных властей Германии возникло множество проблем. Реконструкции и модернизации срочно требовали 2,7 млн квартир в панельных домах, т. е. треть жилищного фонда восточных земель. Большую его часть составляли типовые здания, проекты которых разрабатывались еще в Советском Союзе.

Причина неудовлетворительного состояния жилищного фонда бывшей ГДР не столько крылась в изъянах проектов, сколько имела экономический характер. Квартплата повысилась в среднем в семь – десять раз. Проанализировав состав жилого фонда, приватизированного частной жилищной компанией, образованной инвестиционным фондом для управления им, специалисты приняли решение о том, какие здания подлежат реконструкции, а какие – модернизации.

Согласно расчетам Немецкого института сохранения и модернизации зданий, наибольшая экономия средств на первых этапах реконструкции могла быть получена, если ее начать с утепления потолка, подвала и чердачных перекрытий. Если сразу реконструировать чердак под мансарду, на тепловую санацию перекрытий будет затрачено лишь на 42 % больше средств. Сдача внаем и реализация на рынке площадей мансардного этажа сокращают сроки окупаемости вложенных средств на 2,5 года, а стоимость реконструкции в целом – на 18 %.

Первыми были проведены мероприятия по наружному утеплению фасадов, замене окон и дверей, установке домофонов. Это касалось в основном крупнопанельных зданий. В более старых кирпичных зданиях 1950–60-х гг. была произведена перепланировка квартир, увеличено пространство ванной и туалета, кухни, заменены старые сети инженерных коммуникаций, приведены в соответствие с новыми противопожарными нормами лестничные марши и площадки. В некоторых домах существовало печное отопление, которое было заменено на централизованное от квартальных котельных. В итоге в настоящее время полностью модернизировано 30 % блочных и панельных зданий Германии.

Процессы реконструкции жилищного фонда активно осуществляются и в Вене [16]. Основной проблемой здесь является наличие в исторической части города квартир, соответствующих так называемому субстандарту (туалет и/или водопровод находятся вне квартиры). Также

во многих квартирах должна быть осуществлена модернизация путем устройства ванной и проведения центрального отопления.

В Вене удалось приостановить тенденции вытеснения жителей из центра, сегрегации населения по социально-имущественным признакам, образования кварталов подобных гетто, как для бедных, так и для богатых. При современном подходе, именуемом «бережной реставрацией», в центре внимания находится конкретный житель, а не мифические «интересы города»: ремонтно-строительные работы не влекут за собой переселения, а арендная плата за квартиру после обновления не возрастает. Потребности и пожелания жильцов учитываются еще на стадии планирования. Для этого федеральная земля Вена выделяет из бюджета значительные ассигнования. Согласно правовым нормам субсидии выделяются в первую очередь для домов с отсутствующей или недостаточной коммунальной инфраструктурой. Поскольку в большинстве случаев жильцы этих домов относятся к низшим социальным слоям, то обеспечивается выполнение принципа социальной справедливости. Это касается как муниципального, так и частного жилого фонда. Малообеспеченные квартиросъемщики могут претендовать, кроме того, на получение жилищной дотации.

Работы по обновлению жилого фонда не ограничиваются каким-либо одним районом, например центром города, а ведутся по всей городской территории. Подход к отбору домов для обновления за счет субсидий производится по четким, заранее определенным и известным критериям. Основными из них установлены возраст дома, который должен превышать 20 лет, и уровень оснащенности квартир коммунальными удобствами, который должен соответствовать низшим категориям комфорта.

«Поэтапная санация» выступает как важнейшая составная часть «бережной реставрации» города, обеспечивая сохранение домов с одновременным повышением уровня их комфорта. Значительная доля такой санации осуществляется частными владельцами зданий. При этом размер субсидий может достигать 100 % стоимости обновления.

«Полная санация» нацелена, в духе общей концепции городской реставрации, на обновление жилых домов совместно с улучшением инфраструктуры и окружающей среды. В разработку плана «полной санации» с самого начала включаются все заинтересованные стороны,

прежде всего владельцы домов, их жильцы, жители соседних домов и предприятий. Чаще всего в комплекс улучшений входят благоустройство и озеленение двора, реорганизация схем движения транспорта и другие меры по снижению его интенсивности, сохранение и поддержка близлежащих предприятий, не производящих химически и физически вредную продукцию, развитие сети магазинов, прочих учреждений обслуживания и многое другое.

«Тотальная санация» включает в себя выселение жителей и полную реконструкцию дома, которая может предполагать и переориентацию его назначения. Обычно целью такой реконструкции является строительство квартир категории *A*, т. е. полностью оборудованных и обеспеченных коммунальной инфраструктурой, включая центральное отопление. В этом случае для квартир, находящихся в собственности конкретных жильцов, выделяется государственная дотация по правилам, действующим для приобретения квартир в домах-новостройках. Если жилье арендуется, дотация выделяется в соответствии с правилами, установленными для санации.

«Индивидуальная модернизация» как один из типов санации охватывает меры по улучшению условий жизни жильцов всего дома без масштабного ремонта. К этой категории санации относятся такие работы, как, например, установка лифта, теплоизоляция ограждающих конструкций дома. Размер субсидий определяется характером модернизации и долевым участием в капитальных вложениях владельцев дома.

«Работы по сохранению» включают в себя мероприятия по улучшению здания, не подразумевающие его модернизации. Обычно это работы по реставрации фасада либо ремонту крыши и т. п. Субсидия выделяется лишь в том случае, если в доме преобладают неблагоустроенные квартиры категорий *C* и *D*.

«Небольшое усовершенствование квартиры» – это тип санации отдельной квартиры, где производится частичная модернизация, повышающая категорию комфортности квартиры. Как правило, это сопряжено с устройством ванной или туалета. Размеры субсидии при этом определяются фактическими объемами произведенных работ.

«Частичная санация» направлена на учет в первоочередном порядке социальных нужд жильцов: сохранение здания в прежнем виде вместо сноса и нового строительства, защита прав жильцов, улучшение градостроительной структуры прилегающей территории.



Как мы видим, в зарубежных странах понятие реконструкции жилищного фонда используется в широком смысле. В литературе не встречается понятие реконструкции какого-то одного объекта. Чаще всего имеется в виду реконструкция нескольких объектов или целой территории. При этом обязательным условием является не только устранение физического износа, но и улучшение социальных условий. Например, в одних странах важным условием при проведении реконструкции является обеспечение безопасности территории, в других – повышение уровня доходов населения и изменение его этнического состава.

Общее изменение жилищного фонда происходит не только за счет нового строительства жилых зданий, но и в результате некоторой убыли жилых площадей вследствие сноса домов по ветхости. Ветхое жилье – это жилье, находящееся в аварийном состоянии и подлежащее сносу по нормативным срокам и техническому износу. Как правило, физический износ таких домов составляет 75 %. Из года в год в России постепенно увеличивается подлежащий сносу аварийный фонд [1, 56].

В последние годы ветхое жилье выбывает все нарастающими темпами. По данным 2009 г. более 99 млн м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений было размещено в аварийных и ветхих строениях, в них проживало более 4,4 млн человек. В среднем в год по ветхости выбывает около 2 млн м<sup>2</sup> жилья. Судя по этим данным, сейчас в России около 102 млн м<sup>2</sup> ветхого жилья, что составляет почти 3 % всего жилищного фонда страны.

Проблему ветхого жилья затрагивают в своих публикациях многие специалисты [3, 5, 9]. Л. В. Хихлуха отмечает: «Сегодня следует признать, что 1 % жилищного фонда России ежегодно становится непригодным для проживания и подлежит сносу... Резкое сокращение финансирования на проведение капитального ремонта и реконструкции в ближайшие 10–15 лет может привести к тому, что 500 млн м<sup>2</sup> жилья придет в состояние, непригодное для проживания» [9, с. 68].

По оценкам специалистов, прогнозируемый объем ввода нового жилья в стране не в состоянии будет покрыть объемы как нормального, так и преждевременного выбытия существующего жилищного фонда [2–4]. Дальнейшее усиление этой тенденции приведет к сокращению жилищного фонда и обострению проблемы обеспечения населения жильем.

Состояние жилищного фонда Свердловской области в целом характеризуется высоким процентом износа, что, в свою очередь, приводит к увеличению затрат на содержание жилищного фонда.

Сокращение объемов жилищного строительства, имевшее место в начальный период реформирования экономики страны, отсутствие у балансодержателей реальных источников финансирования для проведения текущих и капитальных ремонтов, передача в муниципальную собственность значительного количества ведомственного жилья, находящегося в неудовлетворительном состоянии, привели к тому, что в течение последних лет сложилась устойчивая тенденция к увеличению объемов ветхого и аварийного жилищного фонда.

За период с 2005 по 2009 г. объем ветхого и аварийного жилищного фонда увеличился на 11,1 %, в том числе объем аварийного жилищного фонда – в 20,4 раза.

По состоянию на 1 января 2010 г. муниципальный жилищный фонд с износом более 70 % и аварийный жилищный фонд составляют 1,8 млн м<sup>2</sup>, или 1,8 % от общей площади жилищного фонда [93]. Жилищный фонд общей площадью около 255,6 тыс. м<sup>2</sup> является непригодным для проживания.

В городах и сельских населенных пунктах Свердловской области насчитывается 6538 ветхих и аварийных многоквартирных жилых домов, в которых проживает 47545 семей, или более 142 тыс. человек.

Наибольшую долю ветхого и аварийного жилищного фонда составляет малоэтажное (до трех этажей) жилье, занимаемое на условиях найма и являющееся муниципальной собственностью.

Дома для переселения граждан из жилых помещений аварийного и ветхого жилищного фонда являются объектами муниципальной собственности. Возможность предоставления финансовой поддержки муниципальным образованиям для осуществления капитального строительства объектов муниципальной собственности установлена федеральным и областным законодательством в рамках областных долгосрочных целевых программ. Реализация мероприятий по строительству жилых домов для переселения граждан из жилых помещений аварийного и ветхого жилищного фонда требует значительных объемов инвестиций, эти мероприятия не могут быть осуществлены в пределах одного финансового года. Данные обстоятельства подтверждают обоснованность осуществления мероприятий по строительству жилых

домов для переселения граждан из жилых помещений аварийного и ветхого жилищного фонда программно-целевым методом.

При использовании программно-целевого метода могут возникнуть риски, связанные с недостаточным ресурсным обеспечением программных мероприятий, невыполнением муниципальными образованиями Свердловской области принятых обязательств по их финансированию, что может привести к появлению незавершенных объектов строительства, невыполнению программных целей.

Способами ограничения указанных рисков являются осуществление постоянного мониторинга реализации программных мероприятий; своевременная корректировка мероприятий, показателей и индикаторов оценки состояния жилищного фонда; перераспределение финансовых ресурсов с учетом приоритетности мероприятий и в зависимости от темпов достижения поставленных целей; распределение функций, полномочий и ответственности всех участников рынка жилья.

На основании сказанного выше можно сделать вывод о том, что жилищная проблема, обострившаяся в современных условиях, определяет необходимость проведения жилищной реформы как неотъемлемой части стабилизации экономики государства и осуществления в ней структурных изменений.

В связи с этим нормативно-правовое регулирование процессов реконструкции, модернизации, капитального ремонта жилищного фонда необходимо осуществлять на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Причем если на федеральном уровне задаются общие направления, которые необходимо учитывать каждому городу, то уже на местном уровне они дополняются и корректируются с учетом особенностей данного города. Это способствует появлению различных подходов к проведению реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилищного фонда, созданию условий для их практического осуществления.

## **1.2. Классификация и структура воспроизводственного процесса**

Рассматривая жилищный фонд и протекающие в нем процессы, можно утверждать, что состояние жилищного фонда с течением времени изменяется. Изменение состояния жилья требует сначала осу-

ществления ремонтов, затем – проведения реконструкции и модернизации, а далее жилье становится не пригодным для проживания (ветхим) и подлежит сносу.

В связи с этим основное внимание необходимо уделять проблемам постепенно стареющего жилья. Такое жилье составляет 10 % от существующего жилищного фонда. Оно определяется в данной работе как потенциально выбывающее по нормативным срокам жилье. К этой категории жилья в настоящее время можно отнести пятиэтажные крупнопанельные жилые дома первых массовых серий постройки 1950–1970 гг.

Вокруг крупнопанельных зданий первого поколения сегодня концентрируются проблемы реабилитации жилищного фонда. Поиск вариантов решений осложняется необходимостью учета всего комплекса социально-экономических, организационно-технических и правовых факторов. Именно поэтому необходимо уточнение понимания стадий процесса воспроизводства жилищного фонда (рис. 1.2).

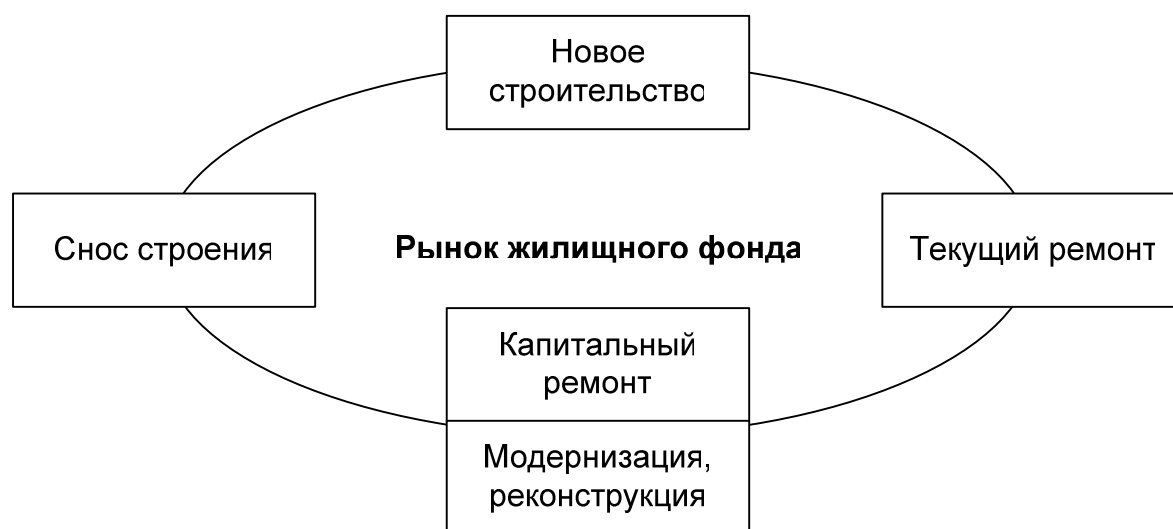


Рис. 1.2. Стадии процесса воспроизводства жилищного фонда

В отношении нового строительства мнение авторов практически однозначно. Новое строительство объектов жилищного хозяйства направлено на полное возмещение физического износа и морального снашивания ветхих и устаревших фондов, а также служит основным средством их расширения.

Возмещение износившихся по своему физическому состоянию фондов является элементом простого воспроизводства, а возмещение морального износа и расширение фондов составляют основу расширенного воспроизводства.

До начала 1990-х гг. преобладающей формой воспроизводства было новое строительство. В условиях переходного периода количество вводимого жилья значительно сократилось. В связи с этим особое значение приобрело поддержание в нормальном техническом состоянии уже существующих объектов. Именно здесь на первое место и вышли капитальный ремонт, модернизация и реконструкция.

Обеспечение сохранности жилого фонда и повышение его эксплуатационных качеств предполагают проведение системы мероприятий по сохранению конструкций, частей зданий, инженерного оборудования в заданных проектных режимах, различных видов осмотров и ремонтов зданий, модернизации и реконструкции построенных жилых домов, направленных на непрерывное возобновление жилищного фонда и предотвращение его преждевременного износа.

Крайней формой преобразования следует считать комплекс работ по разборке здания и последующему использованию освободившейся территории.

Каждая из трех перечисленных первичных операций (капитальный ремонт, реконструкция и модернизация) может выполняться отдельно. Однако для практики наиболее типично их совмещение в едином ремонтно-реконструкционном мероприятии, включающем несколько или все перечисленные компоненты. При этом обычно трудно выделить работы, относящиеся к каждой из операций, так как все они осуществляются в едином объеме здания, преследуют единую цель восстановления жилищного фонда.

В работах многих авторов термины «реконструкция» и «модернизация» употребляются как тождественные, что приводит к проблеме установления пограничных областей каждого понятия [88, 134]. Так, в главе «Реконструкция и капитальный ремонт жилых зданий» «Справочника по строительным работам» [113] содержится ряд бесспорно интересных и важных сведений, но ни разу не используется термин «реконструкция», речь идет исключительно о модернизации объектов. И напротив, в учебном пособии «Реконструкция зданий и сооружений» [88] не используется понятие «модернизация».

Таким образом, в настоящее время в специальной литературе прослеживаются две тенденции. Одна группа авторов предлагает объединить понятия «реконструкция», «модернизация», «капитальный ремонт» в общее понятие «переустройство здания» [12, 48]. Другие авторы обосновывают необходимость развития понятий «реконструкция», «модернизация», «капитальный ремонт», при этом «реконструкция» рассматривается ими как общее понятие, охватывающее «капитальный ремонт» [108].

На рис. 1.3 наглядно показано, что формы воспроизводства жилищного фонда находятся в тесной взаимной связи и охватывают каждый объект, весь жилищный фонд города. В связи с этим можно утверждать, что речь идет о непрерывном процессе, направленном на возобновление объектов жилищного фонда в определенных пропорциях.

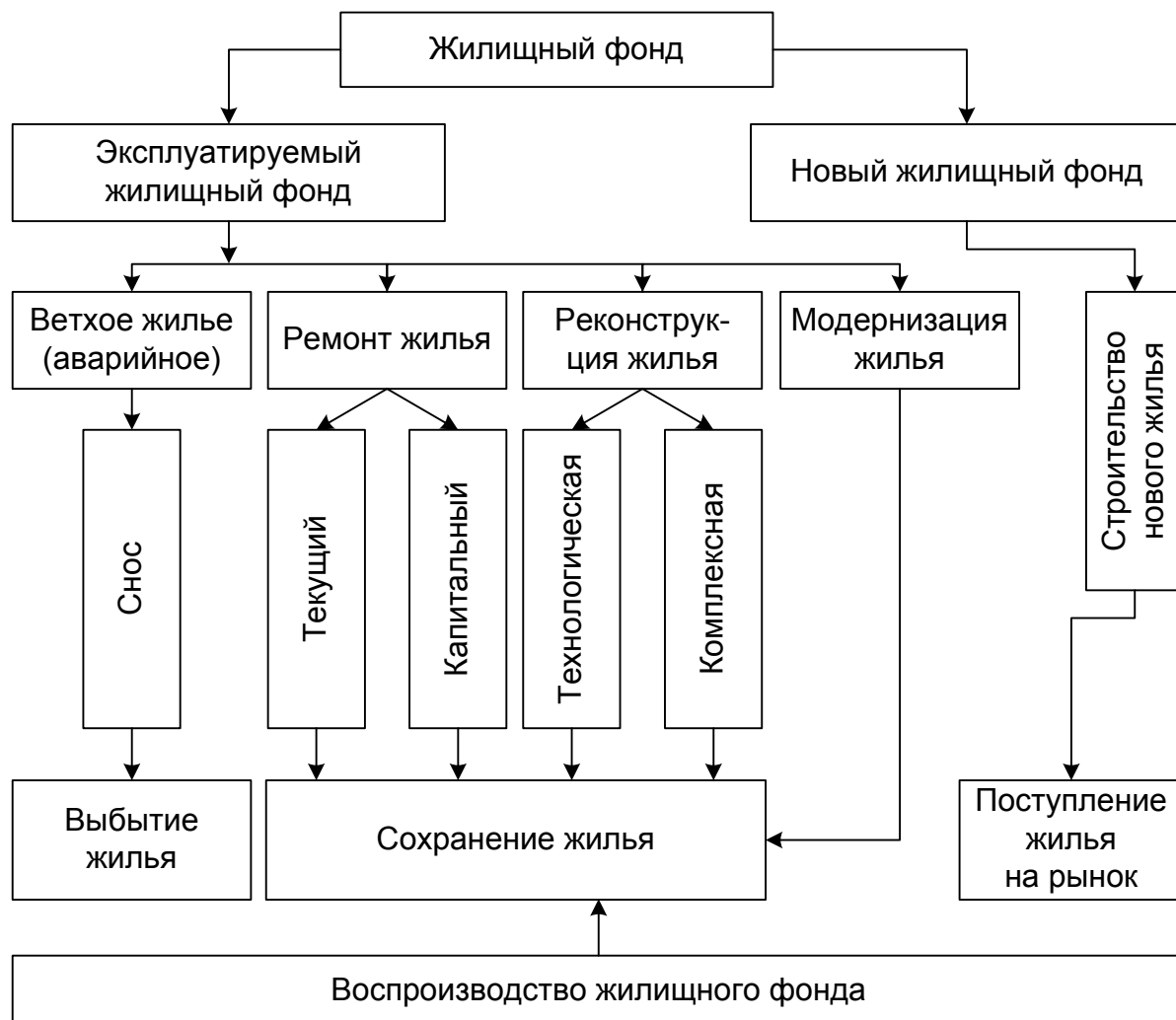


Рис. 1.3. Концепция воспроизводства жилищного фонда

С нашей точки зрения, каждый из представленных на рис. 1.3 терминов имеет свою специфику. Поэтому понятия «реконструкция», «модернизация», «капитальный ремонт» и «текущий ремонт» имеют право на самостоятельное существование, несмотря на то что при производстве ремонтно-строительных работ эти процессы могут проводиться одновременно. Одновременность выполнения работ как раз и затрудняет разграничение данных понятий, поэтому рассмотрим их более подробно.

***Текущий и капитальный ремонт.*** Капитальный ремонт зданий заключается в замене или восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства. При капитальном ремонте ликвидируется физический и частично моральный износ зданий.

Капитальный ремонт предусматривает в основном замену одной или нескольких систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства.

Особое значение в толковании данного понятия имеет вопрос об отнесении процесса капитального ремонта к простой или расширенной форме воспроизводства.

Рассматривая капитальный ремонт как форму воспроизводства жилищного фонда, А. И. Деева утверждает, что при его выполнении предусматривается полная или частичная замена отдельных конструктивных элементов и происходит частичное возмещение физического износа [25].

В то же время в Положении об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения говорится, что капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания

или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории [80]. В положении подчеркивается, что на капитальный ремонт ставится, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секций). При необходимости проводится капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнее благоустройство, т. е. происходит обновление здания.

В соответствии с положением при реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований – их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей;
- улучшение архитектурной выразительности зданий, а также благоустройство прилегающих территорий.

Соответственно напрашивается вывод о том, что капитальный ремонт предполагает не простое воспроизводство элементов зданий, а решение задачи расширенного воспроизводства.

В «Методике определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» термин «капитальный ремонт» разделяется на два понятия: «капитальный ремонт здания» и «капитальный ремонт наружных инженерных коммуникаций и объектов благоустройства» [49].

Согласно данному документу к капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению и замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели. К капитальному ремонту наружных инженерных коммуникаций и объектов благоустройства относятся работы по ремонту сетей водопровода, канализации, теплогазоснабжения и электроснабжения, озеленению дворовых территорий, ремонту дорожек, проездов, тротуаров и т. д.



Данное определение представляется нам недостаточно полным, лишь уточняющим характер воспроизводства элементов здания.

Более четко, по нашему мнению, понятие «капитальный ремонт» раскрыто в инструктивном письме Главгосархстройнадзора России от 28.04.1994 г. № 1814/63 «О правильном толковании терминов “новое строительство”, “капитальный ремонт”, “реконструкция” и “модернизация” [60].

В соответствии с инструктивным письмом капитальный ремонт здания – это ремонт с целью устранения неисправностей всех изношенных элементов, замены их на более долговечные и экономичные. Важным в этом определении, на наш взгляд, является то, что речь идет не только о смене изношенных конструкций, но и о замене их более прочными и экономичными в эксплуатации.

Необходимо отметить, что капитальный ремонт подразделяется на комплексный и выборочный. Комплексным капитальным ремонтом инвентарного объекта является воспроизводство всего здания или отдельных его секций с использованием его структурных элементов и (или) их частей (конструкций, узлов, деталей и т. п.), которые применяются в аналогичных структурных элементах отремонтированного объекта при сохранении функционального назначения объекта в целом. Возможно частичное изменение структуры инвентарного объекта: производится перепланировка квартир для посемейного заселения, а также доводится до современных требований, принятых в новом строительстве, уровень благоустройства и инженерного оборудования, т. е. проводится капитальный ремонт с модернизацией и повышением уровня благоустройства. В случае, если ремонтируемое здание является системой каких-то строений, то под комплексным капитальным ремонтом понимается совокупность капитальных ремонтов всех инвентарных объектов системы.

Данное выше определение аккумулирует в себе следующие признаки комплексного капитального ремонта:

1) использование при ремонте структурных элементов объекта и (или) их частей позволяет говорить о старом и новом состоянии одного и того же объекта, а не о разных объектах до и после ремонта;

2) применение «старых» материалов для ремонта в аналогичных структурных элементах отремонтированного объекта (при сохранении его структуры и функций в целом) позволяет отделить ремонт от

возведения нового объекта из материалов, полученных в результате разборки старого объекта в ходе его ликвидации;

3) учет физического износа – это критерий меры сходства объектов до и после ремонта. Новый объект, как правило, не имеет физического износа, в то время как капитально отремонтированный объект не может быть избавлен от неустраняемого износа. Уровень существенности 5 % соответствует традиционной мере существенности, применяемой в экономике.

Выборочный капитальный ремонт предусматривает полную или частичную замену отдельных изношенных конструкций и инженерного оборудования зданий и коммуникационных сооружений. Данный вид ремонта осуществляется, как правило, в зданиях, находящихся в удовлетворительном техническом состоянии, отдельные конструктивные элементы которых сильно или частично изношены и нуждаются в частичной или полной замене. В ряде случаев (например, при ремонте инженерного оборудования зданий) имеется перечень нормативно установленных ремонтных работ. Проведенный нами анализ показал, что данные работы, как правило, увязываются с сохранением структуры элементов объекта (замена или восстановление тех или иных элементов). Поэтому необходимым признаком выборочного ремонта конкретного объекта является сохранение (в определенной степени) структуры восстанавливаемых элементов (конструкций, узлов, деталей и т. п.) ремонтируемого объекта.

Выборочным капитальным ремонтом здания (сооружения) является воспроизводство входящих в него элементов при полной или существенной замене его структурных составляющих и при сохранении функционального назначения всего объекта. К таким видам работ можно отнести частичную неисправность междуэтажных перекрытий и отдельных балок, в основном в санузлах, кухнях, смежных с ними помещениях и др. При этом устраняется физический износ путем ремонта, замены и усиления конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение или разрушение.

Большинство авторов, исследующих проблему воспроизводства жилищного фонда, включают текущий ремонт в капитальный. На наш взгляд, процесс текущего ремонта можно рассматривать как самостоятельную форму воспроизводства жилищного фонда.

Текущий ремонт здания выполняется с целью восстановления неисправности его конструкций и систем инженерного оборудования, поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания производится с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей. Капитальный ремонт включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

В Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 г. № 170, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, текущий ремонт рассматривается как комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, проводимых с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей [83]. При этом различают два вида текущего ремонта: плановый и внеплановый (профилактический и непредвиденный).

Таким образом, в настоящее время отсутствует единая, стандартизованная научно-техническая терминология, а естественно сложившаяся в различных нормативных документах, публикациях отдельных авторов не представляет собой сколько-нибудь четко очерченную систему терминов и понятий.

Исходя из рассмотренных выше определений, мы предлагаем следующую трактовку понятия «капитальный ремонт». *Капитальный ремонт – это форма простого воспроизводства, включающая работы по восстановлению отдельных частей зданий (сооружений), целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также по их замене на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели и повышающие уровень благоустройства.*

В данном определении разделяются понятия текущего и капитального ремонта. Под капитальным ремонтом понимается замена и восстановление отдельных частей зданий (сооружений) и делается

акцент на том, что замененные конструкции должны быть более долговечны, улучшать эксплуатационные показатели и повышать уровень благоустройства.

Текущий ремонт является самостоятельной формой воспроизводства жилищного фонда, так как в соответствии с принятым определением воспроизводства жилищного фонда данный вид ремонта позволяет устранить износ здания и сохранить его эксплуатационные качества.

Предлагается следующая трактовка понятия «текущий ремонт». *Текущий ремонт – это форма простого воспроизводства, предусматривающая проведение комплекса строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на восстановление исправности здания, его конструкций и систем инженерного оборудования, а также на поддержание нормального уровня эксплуатационных показателей.*

**Реконструкция.** Реконструкция представляет собой форму расширенного воспроизводства основных фондов. По мнению многих авторов, к реконструкции относится переустройство существующих объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения.

В строительной литературе и проектно-производственной практике существуют две трактовки термина «реконструкция». В первом случае под реконструкцией понимается снос ветхих зданий и строительство на освободившейся территории новых, во втором – переустройство отдельных зданий с целью улучшения их эксплуатационных качеств и продления срока службы. В этом случае необходимость реконструкции здания вызывается его несоответствием современным нормам и требованиям, а также износом его конструкций и оборудования.

А. Н. Асаул и А. В. Карасев реконструкцией считают совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости. При этом могут осуществляться:

- перепланировка помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований – их частичная разборка;

- повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных);
- замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, улучшающие эксплуатационные качества зданий и объектов;
- мероприятия, повышающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий [7].

Таким образом, термин «реконструкция» рассматривается с двух позиций:

- 1) изменение габаритов или положения здания, а также назначения здания в целом или отдельных его частей;
- 2) усовершенствование объекта и улучшение его экономических показателей.

В соответствии с Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения при реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований – их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей;
- повышение архитектурной выразительности зданий, а также благоустройство окружающих территорий [80].

При реконструкции объектов может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий, сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта взамен ликвидируемых.

Отличительной чертой реконструкции жилых зданий является ее направленность на переустройство объекта, связанное с улучшением его основных технико-экономических показателей. В процессе реконструкции происходит снижение морального и физического износа зданий путем замены конструктивных элементов и систем инженерного

оборудования, установки дополнительного оборудования, изменения объемно-планировочных характеристик, включая объем здания и его назначение.

Рассмотрев различные трактовки понятия «реконструкция», мы считаем целесообразным остановиться на следующем определении. *Реконструкция – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, проводимых с целью усовершенствования объекта и улучшения его основных технико-экономических показателей (количество и площадь квартир, строительный объем, общая площадь здания, вместимость и т. д.).*

Реконструкция является формой расширенного воспроизводства жилищного фонда.

На практике, как правило, при проведении реконструкции жилищного фонда осуществляются:

- перепланировка помещений;
- усиление, частичная разборка или замена конструкций;
- надстройка;
- пристройка;
- улучшение состояния фасадов здания;
- формирование современных интерьеров помещений.

**Модернизация.** Модернизация представляет собой форму простого воспроизводства. При модернизации выполняется комплекс мероприятий, которые направлены на устранение физического износа и частичное снижение морального износа путем проведения работ, аналогичных реконструкции, за исключением изменения объема и назначения зданий.

Модернизация жилых домов представляет собой перепланировку квартир в соответствии с современными требованиями. Работы по модернизации проводятся обычно одновременно с реконструкцией или капитальным ремонтом дома (повышение степени благоустройства жилого дома, доведение его инженерного оборудования до современного уровня: переоборудование печного отопления на центральное, устройство ванн, проведение горячего водоснабжения, оборудование дома лифтом и мусоропроводом).

Это отмечает и А. П. Прокопишин, по мнению которого модернизация жилого дома представляет собой перепланировку больших

коммунальных квартир в квартиры для посемейного поселения, соответствующие современным требованиям. При этом проводятся также, как правило, реконструкция и капитальный ремонт [85].

Е. Б. Смирнов разделяет понятия модернизации и реконструкции только в той части, что в ходе последней осуществляется изменение объема и назначения зданий. Таким образом, Е. Б. Смирнов трактует понятие «модернизация» как переустройство объекта через проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение физического и морального износа зданий жилищного фонда, путем замены конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, установки дополнительного оборудования без изменения объемно-планировочных характеристик и назначения здания [108].

В. И. Травин под модернизацией понимает улучшение качества и возрастание количества услуг, повышающих комфортность и экономичность эксплуатации зданий:

- изменение планировочной структуры зданий, секций, квартир и т. п. в соответствии с современными требованиями комфортности и технологии эксплуатации объектов;
- оснащение зданий недостающими инженерными системами, оборудованием и приборами новых поколений, соответствующими прогрессивным технологиям эксплуатации и требованиям комфортности [120, с. 224].

Исходя из вышеизложенного, мы предлагаем трактовать понятие модернизации следующим образом. *Модернизация – это комплекс мероприятий, проводимых с целью усовершенствования объекта и улучшения его основных технико-экономических показателей, направленных на частичное или полное возмещение морального и физического износа путем проведения работ, аналогичных реконструкции, исключая работы по изменению объема и назначения зданий.*

Отличием модернизации от реконструкции является качественное улучшение жилищного фонда. Однако это не позволяет отнести данную форму к расширенному воспроизводству. Модернизация – форма простого воспроизводства жилищного фонда.

Таким образом, воспроизводство жилищного фонда может осуществляться путем нового строительства, реконструкции, модернизации и капитального ремонта.

### 1.3. Жилищный фонд как объект управления

Обеспечение жильем населения России является важной социально-экономической проблемой, стоящей перед всем обществом. Несмотря на использование опыта стран с развитой рыночной экономикой (США, Германия, Великобритания, Франция и др.), некоторые термины и понятия жилищного рынка остаются без изменений, что вызывает сложности в понимании и оценке формирующихся рыночных жилищных отношений. Эта проблема встает наиболее остро в условиях трансформации системы жилищно-коммунального хозяйства и развития страхования жилья. Проблема обусловлена тем, что система понятий и терминов на протяжении периода проведения рыночных реформ складывалась стихийно. В связи с этим необходимо, используя системный подход, разобраться в экономической сущности жилья, т. е. рассмотреть жилье как экономическую категорию.

Понятия «жилье» и «жилище» возникли еще в древности. Как только встает вопрос о человеческих цивилизациях, сразу необходимо вспомнить о месте постоянного пребывания и жизнедеятельности человека – его жилище. В различных источниках даются отличные друг от друга определения понятий «жилье» и «жилище» (табл. 1.2).

Таблица 1.2

Определения понятий «жилье» и «жилище»

Понятие	Определение (толкование)	Источник
1	2	3
Жилище	Помещение для жилья: дом, квартира и т. п.	Словарь русского языка: в 4 томах / под ред. А. П. Евгеньевой; Рос. акад. наук, Ин-т лингв. исслед. 4-е изд., стер. Москва: Русский язык: Полиграфресурсы, 1999. Т. 1. С. 485
Жилище	Помещение, в котором живут, можно жить	Ожегов С. И. Словарь русского языка / С. И. Ожегов; под ред. Н. Ю. Шведовой. 21-е изд., перераб. и доп. Москва: Русский язык, 1989. С. 197
Жилище	Дом или место, предназначенные для того, чтобы жить в течение какого-то времени	Cambridge Advanced Learner's Dictionary [Electronic resource]. Access mode: <a href="http://dictionary.cambridge.org">http://dictionary.cambridge.org</a>



## Окончание табл. 1.2

1	2	3
Жилище	Место, предназначенное для жительства; резиденция; дом	Webster's New World Thesaurus / prep. by C. Laird. New York: Meridian book New American Library, 1975. P. 292
Жилище	Исконная среда или дом, предназначенный для жизни	Rundell M. Macmillan English Dictionary: for advanced learners / M. Rundell. London: Macmillan Publishers Limited, 2002. P. 697
Жилище	Сооружение, где живут люди и где они пребывают	Литовкин В. Н. Права собственности и другие вещные права на жилище / В. Н. Литовкин // Жилищное право. 2001. № 1. С. 34
Жилой дом	Объект, построенный на средства семьи застройщика либо с помощью кредита. Это многоквартирный, односемейный дом, по возможности обеспеченный всеми видами коммунальных услуг	Гуськов И. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов: обзорная информация / И. Гуськов; ВНИИГПИ. Москва, 1991. Вып. 5. С. 34
Жилье	Обитаемое место; место, где живут люди	Ожегов С. И. Словарь русского языка / С. И. Ожегов; под ред. Н. Ю. Шведовой. 21-е изд., перераб. и доп. Москва: Русский язык, 1989. С. 197
Жилье	Жилище, дом, помещение для жилья	Толковый словарь русского языка: в 4 томах / под ред. Д. Ушакова. Москва: ТЕРРА, 1996. Т. 1. С. 326
Жилье	Место, в котором человек живет, его местопребывание, место жительства	Webster's Collegiate dictionary: The largest abridgment of Webster's New International Dictionary. New York, 1932. P. 479
Квартира	Помещение для людей, жилье, жилище; покои с принадлежностями, занимаемые кем-либо	Даль В. И. Толковый словарь живого великорусского языка: в 4 томах / В. И. Даль. Москва: ОЛМА-ПРЕСС, 2003. Т. 2. С. 89

Проанализировав данные определения, можно сделать вывод, что жилье представляет собой место обитания человека, предназначенное для проживания. Предлагаем следующее определение: жи-

*лье – это место (дом), предназначенное для жительства в течение какого-то времени и характеризующееся естественными условиями жизнедеятельности.*

Данное определение объединяет основные характеристики жилья (жилища):

1. Место, понимаемое как конкретный локальный участок.
2. Предназначение. Жилье предназначено для проживания в нем.
3. Условия, соответствующие основным условиям жизнедеятельности, которые не должны наносить вред жизни человека.

В соответствии с вышесказанным основной функцией жилища является обеспечение жизнедеятельности человека, включающее в себя удовлетворение его физиологических потребностей, создание условий для его общения и культурной деятельности, воспитания и обучения детей, самообразования и любительских занятий. Все это формирует социальную структуру жилища и его выраженное социальное назначение. Жилище – это место жительства, избранное гражданами, и специальное сооружение, отвечающее этому назначению в той или иной мере.

В то же время необходимо отметить, что жилище – это не какой-то гомогенный объект, оно состоит из связанных между собой различных товаров.

В соответствии с существующим законодательством к самостоятельным объектам жилища относятся непроходная, изолированная жилая комната, имеющая сообщение с местами общего пользования квартиры, жилого дома, улицей, двором, придомовым земельным участком; квартира; многоквартирный или многоквартирный дом [40].

Однако жилище представляет собой не только некий физический объект, состоящий из некоторого количества связанных между собой стен, построенных для создания внутреннего пространства, и крыши, закрывающей данное пространство. В действительности жилье включает в себя намного больше. Это целый комплекс, который предполагает оказание различных услуг, привязанность к определенной местности, право собственности, условия личной безопасности, получение дохода и инвестиционных возможностей, различные эмоциональные и психологические состояния (например, чувство уверенности).

С технической точки зрения жилище можно охарактеризовать как «...строительную систему, состоящую из нескольких ограждаю-

щих и многофункциональных конструкций, образующих наземный и наземно-подземный замкнутый объем, предназначенный для пребывания людей и их жизнедеятельности» [129, с. 265]. Также жилище рассматривается в качестве результата производства – как «...искусственно созданная человеком среда обитания, место для отдыха, осуществления трудовых и бытовых процессов» [21, с. 220].

Исследуя назначение и функции жилища, необходимо отметить и его градообразующую роль. Г. Т. Попов рассматривает жилище как первичный и важнейший элемент городского хозяйства [81, с. 5]. Жилое здание является сложным объектом управления. Современные здания можно отнести к большим системам [75, с. 14]. В. К. Соколов рассматривает здание как сложную систему, состоящую из конструкций, инженерного оборудования, элементов благоустройства, находящихся под воздействием во времени факторов внешней (атмосферные, климатические и другие воздействия) и внутренней среды (эксплуатационные нагрузки, воздействие проживающих в здании людей) [109, с. 4]. В более лаконичной формулировке «жилой дом является материальным объектом в виде сложной системы, состоящей из множества элементов» [81, с. 40].

В целом под словом «жилище» подразумеваются два понятия, имеющие принципиальное различие. В первом случае речь идет о жилище как объекте недвижимости, т. е. непосредственно о зданиях, квартирах, помещениях. Во втором случае жилище рассматривается как объект, производящий жилищные услуги, т. е. служащий местом отдыха, развития семьи, воспроизводства рабочей силы. Второе понятие относится к процессу использования жилья. Именно эта сторона жилища имеется в виду при изучении рынка жилья, сдаваемого в наем, в аренду. На этом рынке продаются-покупаются не строения, а жилищные услуги, предоставляемые этими строениями [26].

Жилая среда, в свою очередь, представляет собой совокупность связей конкретного субъекта с его социальным и пространственным, естественным и искусственным окружением. При этом особое внимание следует уделить территориальному аспекту, поскольку жилая среда охватывает пространственные образования в виде структурных единиц селитебных территорий – жилых групп, кварталов, микрорайонов [115].

Таким образом, жилая среда имеет иерархическое строение (от жилого элементного пространства до среды поселения). Эта иерархия

имеет следующий вид: жилая ячейка (квартира) → жилое здание → жилищный фонд → жилая среда.

Рассмотрим более подробно функции жилища. В условиях развития рыночных отношений жилище выполняет следующие основные функции:

- 1) потребительское благо (использование жилища для проживания);
- 2) товар (использование жилища в качестве объекта продажи или обмена).

Первая функция жилища – использование жилья как блага – позволяет удовлетворять основные витальные потребности человека. Полезность жилья также проявляется в том, что оно предоставляет возможности для достижения других целей. Нахождение рядом с домом хорошо оплачиваемой работы, престижной школы, лечебного учреждения с высоким уровнем обслуживания может значительно улучшить качество жизни всех членов семьи.

Полезность жилища, в свою очередь, зависит от способа его использования и характеризуется величиной получаемых жилищных или других видов услуг. Поскольку жилище является не только полезным, но и редким (ограниченным) благом, оно становится экономическим благом [131, с. 22].

Следующей функцией жилища является функция товара. В этом случае жилище выступает как объект продажи или обмена.

Товарная форма жилья характерна для общества, где имеет место высокий уровень общественного разделения труда, экономическое обособление владения, распоряжения и пользования жильем. Это присуще рыночному хозяйству, где основная масса товарного мира принадлежит обособленным собственникам.

В провозглашенном конституционном праве граждан на жилище его объектом является жилище не в широком, а в узком смысле слова как место постоянного или преимущественного проживания граждан, под которым понимается ограниченное число объектов, а не все объекты, где могут проживать или пребывать люди [41]. Следовательно, жилью может выступать и как частный, и как общественный товар. На уровне отдельной квартиры это частный товар, но уже как жилое строение оно становится объектом инфраструктуры, т. е. общественным товаром. Социально-экономические реформы, осуществляемые в ходе становления в России рыночной экономики, привели к ради-

кальным переменам в жизни общества, в результате которых жилье стало рассматриваться как система производства и распределения, что предполагает понимание жилья как товара.

*Товар – продукт труда, произведенный для продажи.* Чтобы быть проданным, продукт должен обладать, прежде всего, полезностью, т. е. удовлетворять какую-либо потребность покупателя.

Рассматривая жилье как продукт труда, необходимо отметить следующие его свойства:

- жилье является стационарным продуктом;
- существует ограничение накопления жилья как товара в больших объемах;
- стационарность жилья ограничивает возможность реализации его как товара;
- жилье имеет большой запас долговечности в физическом и моральном плане;
- в отличие от потребления других товаров потребление жилья происходит в течение достаточно длительного периода времени;
- с учетом длительного периода потребления жилья как продукта труда создана целая отрасль, занимающаяся эксплуатацией жилого фонда.

Раскрывая свойства жилья как товара, необходимо рассмотреть его с точки зрения полезности для потребителя, его потребительской стоимости и существующих способов оценки объектов жилой недвижимости. Однако полезность вещи, ее потребительская стоимость не всегда делает ее товаром. Например, дикорастущие ягоды, воздух, обладая свойством полезности, вовсе не являются товаром. Для того чтобы быть товаром, благо должно обладать меновой стоимостью, т. е. свойством обмениваемости на другое благо. Таким свойством товары могут обладать, когда есть нечто, что позволяет их сравнивать. Товары, обладающие разной полезностью, могут быть сравнимы как продукты труда. Именно затраты общественного труда, т. е. стоимость, лежат в основе сравнимости товаров. Будучи воплощением общественного труда, товары вступают в процесс купли-продажи и должны обладать в равной степени двумя свойствами: полезностью (потребительской стоимостью) и стоимостью (быть воплощением общественного труда).

С точки зрения экономической целесообразности потребительский интерес к приобретению жилья может формироваться под влиянием по крайней мере четырех аспектов.

Во-первых, потребители могут рассматривать приобретение жилья как надежное вложение капитала, включив его в свой финансовый портфель накоплений, защищенных от инфляции и различных финансовых потрясений. Через арендную плату или цену инфляция переносится в доход, так что доход растет вместе с инфляцией.

Во-вторых, приобретение жилья предоставляет возможность снижения выплачиваемых государству налогов. Данный фактор начинает играть важную роль в случае снижения подоходного налога при приобретении жилья, а также при низких налогах на доходы, получаемые от его аренды. При данных условиях получатели высоких доходов становятся заинтересованными в финансовом вложении в жилую недвижимость.

В-третьих, при приобретении жилья покупатель сокращает свои затраты на стоимость его аренды. Одновременно, осуществляя различные улучшения жилища, он получает дополнительную экономию за счет снижения эксплуатационных расходов, связанных с содержанием жилья. Это, конечно, не означает, что владелец жилья не будет осуществлять затраты, связанные, например, с дорогой реконструкцией, но, с другой стороны, затраты на жилье могут быть и небольшими.

В-четвертых, приобретение жилья позволяет его покупателю получать доход от сдачи жилья в аренду и роста цен на жилье. Несомненно, чтобы сделать потребительский выбор в этом случае, необходимо обладать достаточно полной информацией о рынке жилья, включающей информацию о тенденциях роста стоимости жилья, его дефицита.

Данный потребительский интерес вытекает из «товарности» жилья. Оно произведено и приобретено, чтобы получать прибыль, и основной результат от этого вложения может быть измерен в количественных показателях (уровень прибыли, возврат инвестиций, прирост капитала), в то же время реальная качественная сущность жилища (как убежища, дома, места для развития семьи) менее интересна для потребителя.

Доход от сдачи жилья в аренду при прочих равных условиях уменьшается по мере увеличения срока службы жилища. Это происходит в результате появления на рынке жилищных услуг более комфортабельных жилых ячеек. При этом следует упомянуть о сроке экономической жизни жилища – периоде времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшения, т. е. когда износ носит устранимый характер [76, с. 281].

В условиях рыночной экономики производители и продавцы жилья осуществляют его приобретение, полагая, что это является хорошими инвестициями, особенно когда жилье расположено в престижных районах. В ситуации, когда цена на жилье быстро увеличивается, покупатели приобретают его в стремлении совершить покупку до очередного повышения цен. Те же, кто уже имеет жилую собственность, думают, что они удачно вложили свои капиталы, в ожидании безопасного возвращения своих инвестиций. Как и при вложении в ценные бумаги, получение прибыли является неизбежным и необходимым условием инвестиционной деятельности, под которым понимается то, что прибыль может быть получена в любое время за счет продажи жилья. Как отмечает Т. Ю. Овсянникова, «функция жилища как капитала состоит в том, что оно может выступать источником дохода для человека или семьи. Жилище может рассматриваться как капитал, т. е. как самовозрастающая стоимость, приносящая прибавочную стоимость» [73, с. 31]. Например, в случае использования жилища как товара, т. е. в качестве объекта продажи или обмена, функция капитала для инвесторов проявляется в виде прироста.

Анализ современной ситуации на российском рынке жилья показывает, что жилище все в большей степени становится капиталом: по оценкам аналитиков, до 30 % всех сделок по приобретению объектов жилой недвижимости совершается с целью инвестирования, так как в настоящее время жилище – наиболее надежный и доходный актив [72].

Поддержание высокой стоимости жилья возможно за счет избегания «растворения» данного продукта домами низкой стоимости, предназначенными для более низкой социально-экономической группы или «нежелательной» группы покупателей, и рынок может играть главную роль в этом процессе, особенно при повышающихся ценах, быстро наращивая цены на жилье и создавая дефицит предложения. Таким образом, товарность жилья имеет решающее значение в том, что можно назвать «жилищным дифференцированием», т. е. созданием социально различных областей жилья как товара.

Рассматривая приобретение жилья за счет получения денежного кредита, следует отметить, что на возможность его получения влияют множество факторов, такие как хорошо оплачиваемая постоянная работа, наличие другой собственности, поручителей и т. п. В действительности граждане, имеющие низкие доходы, будут исключены с рын-

ка жилья, а граждане, имеющие высокие доходы, станут главными участниками и выгодоприобретателями данного рынка. В связи с этим о жилье можно говорить и как о престижном товаре, свидетельствующем о социальном статусе владельца, даже несмотря на то, что жилье одновременно является и товаром первой необходимости.

Под термином «спрос» понимается не только готовность потребителей купить или арендовать товар, но и, самое важное, их способность заплатить данную цену за товар. Участники рынка жилья (строительные организации, перепродавцы) осуществляют свою деятельность на условиях доходности и прибыльности. Жилье не может принадлежать тем, кто не способен за него заплатить, так как это находится вне логики рынка. Соответственно термин «спрос» не следует путать с термином «потребность», который применительно к жилью означает потребность в нем, но не всегда предполагает возможность его купить. С учетом различных уровней дохода граждан очевидно, что рынок исключает людей, не способных заплатить за жилье. Таким образом, жилье становится товаром или продуктом, таким же, как автомобили, акции, бытовая техника, которые могут быть куплены или проданы на рынке. В то же время наличие высокого «порогового» уровня инвестиций создает определенные трудности для приобретения жилья в количестве, в котором хотелось бы инвестору. Для этого необходимы значительные и вполне определенные по масштабам средства. С одной стороны, это может потребовать уменьшения иных активов, с другой – у инвестора может просто не оказаться нужных средств. Например, несмотря на определенную сложность, даже приобретение 15 % от стоимости квартиры не дает инвестору достаточных возможностей для самостоятельного управления недвижимостью.

Рассматривая жилье как товарную систему, выделим ряд потребительских качественных характеристик (компонентов), в соответствии с которыми жилищная товарная система (далее – жилищная система) представляет собой набор дифференциально-интегративных компонентов, однозначно и наиболее полно описывающих жилье как товар. Дифференциация компонентов подразумевает наличие возможности отдельного анализа жилищной системы и ее компонентов, т. е. каждый из компонентов должен обеспечить максимум информации о соответствующем свойстве системы, который он описывает (компонент жилищной системы описывает свойства жилья). Интегра-



тивность компонентов позволяет реализовать возможность наиболее полного описания жилищной системы при полном суммировании ее отдельных компонентов. Под однозначностью описания жилищной системы подразумевается формирование данного комплекса компонентов и однозначность его характеристик в отношении ряда потребительских требований, а под полнотой описания понимается, что сформированный ряд компонентов полностью описывает жилищную систему, т. е. невозможно возникновение ситуации, в которой какое-либо потребительское требование к товару не удовлетворяется существующим набором компонентов данной системы.

Одной из основных составляющих жилищной системы является то, что жилье выступает стандартным продуктом труда и условием жизнеобеспечения, позволяющим пространственно зафиксировать положение человека, удовлетворяя личные и групповые общественно необходимые потребности, обеспечивая соответствующий уровень благосостояния.

В соответствии с теорией гедонистического спроса спрос на жилье обеспечивается суммой характеристик, которыми оно обладает [11]. К специфическим характеристикам жилья как товара, обращаемого на рынке, относится в первую очередь его стационарность (неподвижность). Жилище, как правило, неотделимо от местности, в которой оно находится, и покупатель жилья приобретает с ним весь спектр характеристик местности, таких как доступ к различным видам обслуживания, уровень местных налогов, качество окружающей среды и характеристики соседства.

Неповторимость, уникальность, разнородность образуют еще одну группу признаков жилья. Объекты могут отличаться по размерам жилой и общей площади, планировке, качеству и системам коммунального обслуживания (водопровод, канализация, отопление, кондиционирование, лифты и т. д.), конструктивным элементам (состояние фундамента, крыши) и отделке.

С точки зрения получаемых доходов даже жилье одинакового типа, расположенное в пределах одного жилого района или квартала, существенно различается.

Еще одна характерная черта жилья – это долговечность, которая выше, чем у других товаров. Согласно действующим в России строительным нормам и правилам жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен, перекрытий) подразделяются

на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Долговечность накладывает на собственника жилищного объекта обязанности по проведению ремонтов (капитальных и косметических) и контролю темпов физического износа. Жилищные объекты характеризуются еще и длительностью создания. Средняя продолжительность цикла строительства или реконструкции жилой недвижимости составляет 3–3,5 года.

Владелец жилья может контролировать темпы его физического износа, тратя время и деньги на ремонт и техническое обслуживание. У него имеются стимулы для этого, потому что обслуживание и ремонт повышают количество жилищных услуг, обеспечиваемых данным жилищем. В случае аренды или продажи покупатель готов платить за него больше, т. е. улучшение технического обслуживания повышает квартплату и рыночную стоимость жилища. Поддержание жилища в хорошем состоянии становится еще более выгодным, если цены на него неуклонно растут. В результате темпы износа жилищ замедляются, а количество домов и квартир, изъятых из обращения, уменьшается.

Жилищу как товару присуще несоответствие характеристик товара (асимметрия представлений о товаре) с точки зрения производителя и потребителя. С позиции потребителя в качестве товара, удовлетворяющего потребность в жилье, в большинстве случаев рассматриваются квартира или часть жилого дома, а с позиции строительной организации товаром является законченный многоквартирный или секционный дом.

Жилье – дорогой товар, и для его приобретения часто используются сложные финансовые схемы, включающие залог или зачет стоимости прежнего объекта недвижимости, различные виды ипотеки и др. Права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличны от прав владения другими товарами и являются предметами сделки. Из-за сложности процедуры передачи прав на жилищный объект устанавливается низкий уровень его ликвидности как товара, т. е. его нельзя быстро реализовать.

Высокая стоимость жилья ведет к двум последствиям. Во-первых, из-за необходимости крупных инвестиций в домовладения многие семьи арендуют жилье, вместо того чтобы приобретать его в собственность. Во-вторых, большинство семей со средними доходами используют домовладение как средство накопления и сохранения денег в условиях инфляции. Иными словами, большая часть их сбережений вложена в жилище.

Для многих семей изменения в потреблении жилья связаны с переездом в другое жилище. Трансакционные (операционные) издержки такого переезда достаточно высоки: помимо прямых затрат на перевозку мебели, одежды и других предметов быта существуют также косвенные издержки, связанные с утратой привычного окружения – людей, школ, магазинов. Таким образом, семья пойдет на смену жилья только в том случае, если выгода от переезда (лучшее сочетание жилищных услуг и стоимости) превосходит связанные с ним издержки.

Еще одной особенностью жилья является то, что потребность в нем практически не насыщаема. Это подразумевает возникновение потребности в жилье, ее развитие, отмирание в случае удовлетворения и одновременно появление новой потребности, т. е. потребности в улучшении имеющихся жилищных условий, связанной с ростом семьи, повышением уровня ее благосостояния и т. д.

Состояние жилища, его ценность являются социальным и экономическим индикатором, отражающим состояние и самодостаточность всего общества. Следует согласиться с К. В. Кияненко, который указывает, что «...жилье, находящееся в собственности, формирует основу семейного богатства, достигая 75–90 % его общего денежного выражения. Ежемесячные суммы, направляемые домохозяйством на оплату своего жилища, обычно превосходят все остальные отдельные статьи платежей и колеблются в пределах 15–50 % всех расходов» [38, с. 9]. Отметим также высказывание О. С. Пчелинцева о том, что жилище – это основа потребления и быта, нет другого товара, который так сильно мотивировал бы труд, сбережения и потребительские расходы [87].

В соответствии с дальнейшим формированием жилищной системы необходимо выделить потребительские характеристики жилья, т. е. те параметры, по которым осуществляется выбор жилья конкретным потребителем.

За рубежом выделяются так называемые *natural house*, которые полностью сооружены из экологически чистых материалов и требуют минимального количества ресурсов для эксплуатации. Дома такого типа особенно широко распространены в Германии и на западном побережье США, в меньшей степени – в Великобритании. В США применяется следующая классификация жилья по типу домов: *family house* (российский аналог – коттедж), *town house* (таунхаусы – совмещенные многоуровневые квартиры повышенной комфортности) и *apartments* (обычные квартиры).

В соответствии с «Временной методикой оценки жилых помещений» две квартиры признаются равными по цене, если совпадают конструктивные модели домов, в которых они расположены, и функциональные модели квартир по первым десяти свойствам, упорядоченным на конкретную дату [67]. Например, все типовые однокомнатные квартиры, расположенные на первом этаже жилого дома, построенного по типовому проекту, признаются равными по цене, если функциональная модель «однокомнатная квартира» не содержит свойства, превращающего данные квартиры в неоднородные (неравноценные).

Данная методика предусматривает следующий перечень упорядоченных свойств функциональной модели «*m*-комнатная квартира»:

- местоположение строения;
- капитальность строения;
- общая площадь квартиры;
- жилая площадь квартиры;
- площадь кухни;
- этажное расположение квартиры;
- количество проходных комнат;
- высота помещений (этажа);
- количество балконов, лоджий;
- наличие телефона.

Предполагается, что квартира оборудована другими обычными для данной местности удобствами, важность которых учитывается комплексно, без упорядочения.

Таким образом, в экономической литературе и на практике как в нашей стране, так и за рубежом не сложился единый подход к системе потребительских характеристик жилья, и жилье может рассматриваться и с точки зрения потребительских характеристик, и с позиции системы показателей полезности, позволяющей дать весьма детальную характеристику комфорта предлагаемого потребителю жилья. С этой целью показатели необходимо сгруппировать по отличительным признакам. Предлагается следующая их классификация:

1. Внешние потребительские характеристики жилья:

- удаленность от центра города или поселения;
- близость или отдаленность от транспортных коммуникаций, общественного транспорта;

- благоустройство территории;
- наличие вблизи гаражей или других вспомогательных построек;
- развитость инфраструктуры;
- экономическое состояние и привлекательность зоны расположения жилья.

## 2. Потребительские характеристики непосредственно самого жилья:

- время постройки и материал, из которого построено жилье;
- общая планировка жилья и количество комнат;
- изолированность жилых помещений;
- этаж и общая этажность всего дома;
- метраж общей и жилой площади (площади жилых комнат, холла, ванной комнаты, балкона, кухни);
- высота потолков;
- освещенность комнат;
- покрытие полов и стен;
- количество и размеры балконов, лоджий, подсобных помещений;

## 3. Финансовые характеристики жилья:

- стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья;
- возможность приобретения по более низкой стоимости 1 м<sup>2</sup> на стадии строительства;
- размер кредитной ставки и срок сдачи объекта. Данная характеристика актуальна при приобретении жилья в кредит, когда деньги необходимо внести сейчас, а дом будет построен через какое-то время. В этом случае потребителю необходимо сравнить прогнозируемую цену жилья после сдачи объекта в эксплуатацию и выплаты процентов по кредиту;
- возможность приобретения жилья в рассрочку;
- стоимость жилищно-коммунальных услуг.

Следовательно, жилье обладает множеством характеристик, и некоторые из них, например обустройство жилого дома (наличие зеленых насаждений, гаражей и т. д.), а также его местонахождение (центр, окраина), присущи только жилью.

В связи с тем, что потребительский выбор осуществляется с точки зрения стоимостных характеристик, рассмотрим данную группу характеристик подробнее. Единая оценка может быть выведена только усредненно, что обычно и делается риэлторскими учреждениями или стихийно образованными оценщиками. Данный факт объясняется

тем, что в Российской Федерации в настоящее время отсутствует единый подход к оценке жилья, поэтому и наблюдается разнообразие в методиках и в практике оценки. В Законе РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ единый подход к оценке жилья также не нашел отражения. Все это лишний раз доказывает наличие множества характеристик жилья, которые могут зависеть в каждом отдельном случае от вкусов, интересов того или иного лица. Напомним, что в экономической теории стоимость товара определяется затраченным на него общественно необходимым трудом, а денежным выражением стоимости является цена, которая может колебаться в зависимости от спроса и предложения, т. е. здесь вступает в действие сфера обращения.

В мировой практике оценку объектов жилья выполняют в зависимости от ее целей (при осуществлении инвестиций определяют инвестиционную стоимость, при страховании имущества – стоимость восстановления, при кредитовании – залоговую стоимость, при реализации жилья – рыночную стоимость). Основным принципом определения рыночной стоимости является согласие продавца и покупателя с установленной ценой.

Инвестиционная стоимость определяется на основе индивидуальных требований к инвестициям, учитывающих потребительную стоимость, возможный риск, куплю, продажу, доходы и т. д. Если оценка необходима для определения реальных гарантий при выдаче кредита, то рассчитывается залоговая стоимость жилья. Она представляет собой величину стоимости, которую кредитор может получить при продаже жилья и имущества на рынке. Для определения страховых выплат при страховании имущества используется восстановительная стоимость [32]. Основным показателем для определения восстановительной стоимости являются затраты на производство такой же потребительной стоимости жилья и имущества, которая могла быть по какой-то причине потеряна (в российских условиях стоимость определяется в зависимости от условий договора страхования).

Существует и оценка по ликвидационной стоимости, которая складывается из тех средств, которые могут быть получены от реализации на рынке составных частей (материалов) жилья и имущества. При этом вычитаются необходимые расходы, связанные с ликвидацией жилья (строения), административные расходы по организации

и осуществлению окончательной ликвидации имущества, расходы юридических лиц, оценщиков, аудиторов.

Основным принципом рыночной оценки жилья за рубежом является то, что его максимальная стоимость определяется минимальной ценой, по которой может быть приобретено другое аналогичное жилье с эквивалентной полезностью. В то же время при оценке стоимости жилья важно учитывать затраты, связанные с функционированием (эксплуатацией) жилья, его содержанием, ремонтом, выплатами в бюджет, во внебюджетные фонды. На стоимость жилья могут влиять внешние условия и окружающая среда. Следовательно, для более точной оценки можно использовать все вышеперечисленные оценочные принципы с учетом стоимости жилья, оценки затрат и возможных доходов.

Подводя определенный итог, можно сделать вывод, что жилье является не только потребительским благом, но и одним из условий жизнедеятельности людей.

Жилье может выступать в товарной и нетоварной формах. Нетоварная форма жилья выражается в следующем:

- строительство жилья осуществляется человеком не для продажи, а для своих собственных нужд;
- строительство жилья для малообеспеченных слоев населения осуществляется за счет бюджета;
- строительство некоторыми фирмами жилья для своих работников с целью укрепления их связи с фирмой, предоставление им жилья рассматриваются как способы закрепления работников на предприятии.

При таком подходе жилье рассматривается уже как социальное требование, такое же, как образование, здравоохранение. В соответствии с этим право на жилье закреплено в конституциях и системах законодательства разных стран.

Подробно рассмотрев жилье как экономическую категорию и как объект управления, предлагаем следующее его определение: *жилье представляет собой продукт труда, который обладает множеством характеристик и показателей полезности, выражающихся в различных видах стоимости, обеспечивающих устойчивый спрос на данный товар, и является объектом, предназначенным для жизнедеятельности человека.*

## Глава 2

# ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

### 2.1. Теоретические основы определения спроса на жилье и его предложения

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в трастовое управление, в аренду, в наем и т. д.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения собственностью рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города. Чтобы точно оценивать недвижимость, необходимо подробно отслеживать все изменения, происходящие на ее рынке.

Для определения масштабов жилищной проблемы и возможных способов ее решения важно четко выделить такие категории, как спрос и потребность. В России, например, за параметр оценки потребности в жилье можно принять так называемый социальный стандарт: 18 м<sup>2</sup> площади на человека. О масштабах потребности в жилье можно судить по количеству граждан, стоящих на учете с целью улучшения жилищных условий: сейчас это около 2,8 млн семей, или 5 % от их общего числа [93, с. 209].

Однако сам по себе размер жилой площади еще не отражает полностью потребности в жилье. Специалисты во всем мире сходятся в том, что потребность в жилье очень сложно определить, так как она формируется под воздействием многих факторов. По данным Института международных экономических и политических исследований Российской академии наук, у человека существует базовая потребность иметь крышу над головой, но на нее накладываются и другие факторы, которые отражают предпочтения каждого отдельного домохозяйства. Это, например:

- размер жилища, соответствующий составу домохозяйства и его стилю жизни;



- тип жилья – квартира или отдельный дом, включая обеспечение надежности условий найма;
- расположение жилого помещения, включая возможность найти работу, доступность магазинов, социально-культурных учреждений;
- благоустройство жилья – наличие всех видов коммунального обеспечения;
- цена жилища (люди должны иметь возможность либо приобрести собственное жилье, либо оплачивать аренду).

Если все это принять во внимание, то просто обеспечение каждого домохозяйства отдельным жилым помещением не снимет жилищную проблему.

Уровень обеспеченности граждан государства жильем является одним из основных признаков самодостаточности нации и развития ее культуры. Проблема обеспечения населения жильем остается одной из важнейших в России.

Государством неоднократно предпринимались попытки решения данной проблемы, но адекватных механизмов их реализации не было выработано. Проблема обострилась в 90-е гг. прошлого столетия, когда государство перестало играть ведущую роль на жилищном рынке. В результате резко сократились объемы жилищного строительства. В настоящее время в России оценить потребность в жилье достаточно трудно. Демографическая ситуация серьезно влияет на потребность в жилье. С одной стороны, происходит сокращение населения, причем миграция уже не обеспечивает его прироста, с другой стороны, потребность в жилье имеет более сложную связь с численностью населения. Ведь она зависит от числа семей и домохозяйств. В отличие от семьи домохозяйство может состоять и из одного человека. Переписью 2002 г. было учтено 52,7 млн частных домохозяйств, в которых проживало 142,8 млн человек, или 98 % населения России. невысокий средний размер домохозяйства обусловлен наличием большого числа домохозяйств, состоящих не более чем из трех человек. Такие домохозяйства составляют почти три четверти всех частных домохозяйств в России.

Таким образом, несмотря на сокращение численности населения, потребность в жилье растет в связи с увеличением числа домохозяйств. Для того чтобы обеспечить эту потребность, нужно строить новые дома. Но в то же время уже построенные приходят в упадок, становятся не-

пригодными для проживания. В старых домах отсутствует благоустройство, их нужно реставрировать или заменять новыми.

Площадь, приходящаяся в среднем на одного жителя России, составила в 2009 г. 22,4 м<sup>2</sup>, увеличившись с 19,5 м<sup>2</sup> в 2001 г. (на 14,87 %). Наибольший рост общей площади произошел в городской местности (15,1 %) по сравнению с сельской местностью (13,8 %) [93, с. 206].

По итогам 2009 г. средняя площадь, приходящаяся на одного жителя Свердловской области, составила 22,2 м<sup>2</sup>, что на 24 % меньше аналогичного показателя по Московской области. Однако по Москве средняя площадь, приходящаяся на одного жителя, составила 20,3 м<sup>2</sup> [93, с. 210].

По данным 2009 г. наибольшую долю составили домохозяйства, в которых на одного проживающего приходилось от 15,1 до 20 м<sup>2</sup> общей площади. Данная тенденция сохранялась на протяжении всего периода начиная с 2003 г. Оценивая тенденции, проявлявшиеся до 2003 г., необходимо отметить, что наибольшую долю составляли домохозяйства, в которых на одного проживающего приходилось от 9,1 до 13,0 м<sup>2</sup> общей площади. Все это демонстрирует реальный дефицит жилья [93, с. 212].

Важным фактором, влияющим на распределение жилья, являются доходы населения. Так, в группе с наименьшими доходами в 2009 г. до 9 м<sup>2</sup> площади на одного проживающего имели 11,4 % домохозяйств, а в группе с наибольшими доходами – только 1,0 %. Жилую площадь 40,1 м<sup>2</sup> и более на одного проживающего имели 24,6 % домохозяйств с наибольшими и только 4,7 % – с наименьшими доходами [93, с. 213].

Значительное неравенство в распределении жилья и сложность определения потребности в нем обуславливают необходимость введения определенных критериев потребности в жилье. По мнению ученых, занимающихся данной проблемой, наиболее важным фактором формирования потребности в жилье является перенаселенность. Под термином «перенаселенность» понимается ситуация, при которой в одном жилом помещении проживает более одного домохозяйства. В действительности достаточно сложно оценить количество людей, проживающих в данных условиях, так как существует проблема проживания в коммунальных квартирах и в общежитиях.

Устранение перенаселенности связано не только с общим размером жилого помещения, но и с его структурой. Современные стандарты предусматривают возможность применения двух критериев:

отдельная комната для каждого члена семьи или комната для каждого члена семьи плюс одна или две общие комнаты.

Следующим фактором формирования потребности в жилье является наличие ветхого и аварийного жилья (старые здания, непригодные для проживания), а также неблагоустроенного жилья (отсутствие горячей воды, газа, электричества, лифтов и т. д.). В настоящее время в Российской Федерации значительное количество жилья относится к ветхому и аварийному (в 2009 г. его площадь составляла 99,5 млн м<sup>2</sup>), причем его удельный вес в жилищном фонде практически не снижается. В 2010 г. его доля осталась на уровне 2001 г. и составила 3,1 % жилищного фонда.

Серьезным фактором представляются и проблемы, связанные с платой за квартиру и коммунальные услуги. К 2010 г. доля этих расходов домашних хозяйств выросла до 10,8 % по сравнению с 7,1 % в 2001 г. Этот показатель варьируется по регионам, и в некоторых регионах он намного выше.

Еще один фактор – отсутствие жилья (бездомность) – ситуация, в которой человек вообще не имеет жилья. В российский лексикон прочно вошла аббревиатура БОМЖ, обозначающая лицо без определенного места жительства. Во многих западных странах, например в США, понятие «бездомность» включает не только отсутствие жилья как такового, но и проживание в плохих условиях. В России же бездомность – это физическое отсутствие крыши над головой.

Следующий фактор – социальные показания. Есть категории граждан, которым по объективным показаниям необходимо отдельное помещение. Это прежде всего люди, страдающие определенными видами заболеваний и имеющие инвалидность. В последнем случае человеку может быть необходимо специально оборудованное жилье (например, оборудованное пандусами). Следует отличать так называемые объективные социальные показания от системы льгот, которые государство предоставляет отдельным категориям граждан, например государственным служащим, в основном тем, которые имеют заслуги перед государством.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ важным фактором в решении жилищной проблемы представляется развитие среды обитания, включая местоположение жилья по отношению к объектам социальной инфраструктуры, а также экологические параметры окружающей

среды. Жилье все больше рассматривается как часть общей системы развития городов и сельской местности. В западных странах в связи с этим даже появился специальный термин – «social marking» (социальное маркирование территории). В настоящее время все чаще принято считать, что продается не просто жилье, а образ жизни. Жилье становится не только крышей над головой, но и местом, где человек может выразить себя, проявить свою личность в общении с близкими людьми.

При формировании жилой среды необходимо обращать внимание и на экологические вопросы. В России сложилась сложная экологическая обстановка. Так, например, около трети населения страны используют в питьевых целях воду из централизованных источников водоснабжения, наиболее подверженных загрязнению.

Несомненно, что обеспеченность населения жильем является важнейшим фактором социально-экономического развития территории в целом. Это объясняется тем, что отсутствие достаточного количества жилья в данной местности снижает мобильность рабочей силы и темпы развития экономики территории. Огромное значение приобретает и качество жилого фонда. С одной стороны, отсутствие качественного жилья, привлекательного для высокодоходных групп населения, усиливает проблемы, связанные с развитием данной территории. Это означает, что местные органы власти не могут обеспечить условия проживания для руководителей и организаторов бизнеса. С другой стороны, отсутствие разнообразного жилья сужает возможности более низкооплачиваемых категорий работников, так как им приходится жить за пределами той местности, где они работают, поскольку они не могут там найти себе жилье. Кроме того, концентрация бедного населения приводит к появлению своего рода гетто, что часто происходит в крупных городах (например, в МО «Город Екатеринбург» это микрорайон Сортировочный). Наличие таких зон риска способствует возникновению различных социальных проблем.

Огромное значение приобретают вопросы использования земли, так как для строительства жилого дома все сложнее находить место в черте города. В результате жилищное строительство переносится в пригороды, и, следовательно, острее встает вопрос транспортного обеспечения и благоустройства. С другой стороны, наблюдается ситуация, когда местные жители недовольны дальнейшим развитием своей уже сложившейся территории.

Таким образом, сложность выявления потребности населения России в жилье определяется следующими обстоятельствами:

- нехваткой информации и ее несовершенной структурой, вследствие чего невозможно сравнение отдельных показателей. В России не проводятся жилищные цензы;

- постоянной подменой и в научных работах, и в официальной информации потребности в жилье спросом на него. Очевидно, что между ними возможны существенные расхождения.

Следует также отметить, что потребность в жилье формируется, с одной стороны, исходя из официально признанного в стране стандарта достойного жилья (потребность существует, когда жилищные условия населения не отвечают этому стандарту); с другой стороны, исходя из предпочтений населения.

Спрос на жилье и его предложение во многом определяются географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разных периодов постройки) факторами. Большое внимание потребители уделяют и состоянию инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортных магистралей, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т. д.).

Сделки на рынке недвижимости проходят государственную регистрацию, с тем чтобы узаконить куплю-продажу соответствующих объектов.

Экономические исследования показывают, что на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наибольшее значение имеют следующие:

1. Экономические:

- уровень и динамика доходов населения;
- дифференциация населения по уровню доходов;
- уровень развития бизнеса и его динамика (рост или падение деловой активности в сфере торговли);
- изменение структуры бизнеса (его доходности);
- доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности;
- состояние альтернативных и смежных рынков;
- цены на рынке недвижимости;
- уровень арендной платы;

- риски инвестиций в недвижимость;
- стоимость строительства;
- цены и тарифы на коммунальные услуги, энергоресурсы.

## 2. Социальные:

• тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры;

- образовательный уровень населения и тенденции его изменения;
- тенденции изменения социальной структуры населения;
- уровень преступности и тенденции его изменения.

## 3. Административные:

• налоговый режим (налог на имущество, на прибыль, земельный налог и т. д.);

• зональные ограничения (наличие или отсутствие ограничений, строгость контроля за их соблюдением);

• правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию (принятые процедуры, передаваемые права, расходы на подключение к инженерным сетям, отчисления на развитие инфраструктуры и т. д.);

• правовые и экономические условия совершения сделок (плата за регистрацию, гарантии со стороны государства).

## 4. Условия окружающей среды:

- уровень развития социальной инфраструктуры;
- обеспеченность транспортными сетями;
- экологическая обстановка.

Взаимодействие отмеченных факторов в конечном счете определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке жилья. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения. Более точно это можно понять, выявив тенденции изменения спроса и предложения и построив экономико-математические модели их зависимости от данных факторов.

Приведенная в табл. 2.1 система факторов, определяющих состояние и тенденции спроса и предложения на рынке жилья в границах того или иного региона, не является исчерпывающей. В нее не вошли политические, национальные и культурные факторы, а также традиции и стереотипы поведения населения, оказывающие весьма существенное влияние на ожидания и предпочтения участников рынка, а следовательно, и на спрос и предложение.

Таблица 2.1

Базовые факторы, определяющие спрос и предложение  
на рынке жилья

Показатель	Влияние увеличения показателя		Влияние снижения показателя	
	на спрос	на предложение	на спрос	на предложение
<i>Экономические факторы</i>				
Средняя заработная плата работающих	▲	▼	▼	▲
Объем доходов предприятий на территории	▲	◇	▼	▼
Процентная ставка по жилищному (ипотечному) кредиту	▼	▼	▲	▲
Размер арендной платы	▲	▼	▼	▲
Доходность в строительной отрасли	▼	▲	▲	▼
Затраты на коммунальные услуги	▼	▲	▲	▼
<i>Социальные факторы</i>				
Численность населения в муниципальном образовании	▲	▼	▼	▲
Образовательный уровень населения	▲	◇	▼	◇
Уровень криминогенности	▼	▲	▲	◇
<i>Административные факторы</i>				
Налог на прибыль	▼	▲	▲	▼
Налог на имущество	▼	▲	▲	▼
Земельный налог	▼	▲	▲	▼
Количество выданных разрешений на застройку	◇	▲	◇	▼
<i>Условия окружающей среды</i>				
Уровень экологической загрязненности	▼	▲	▲	◇
Уровень развития инфраструктуры	▲	▲	▼	▼
Уровень шума	▼	▼	▲	▲

*Примечание.* Условные обозначения: ▲ – увеличение, ▼ – снижение, ◇ – снижение или увеличение в зависимости от условий жизнедеятельности в МО и его размера.

Внутри каждой из групп факторов могут быть выделены составляющие, влияние которых также является существенным. Так, рост численности населения в регионе может происходить в результате его естественного прироста или миграции из других регионов.

Используя табл. 2.1, руководство муниципального образования может принимать управленческие решения, позволяющие регулировать рынок недвижимости, создать условия приобретения жилья, более доступные для большинства граждан, проживающих на территории.

В рыночных условиях хозяйствования особое внимание экономистов, руководителей предприятия и организаций, а также частных лиц привлекает купля, продажа или аренда земельных участков. Легализация продажи земельных участков привела к появлению на рынке значительного количества недвижимости как собственности частных лиц. Именно поэтому покупателям земельных участков и загородных домов важно учитывать циклический, сезонный характер динамики цен в этом секторе рынка недвижимости. Цены и спрос начинают расти во второй половине февраля и достигают пика в мае-июне, затем следует период относительного равновесия, и в августе-сентябре спрос снижается до минимума, так как покупатели не имеют особого желания приобретать недвижимость в осенний период. Цены в это время как бы застывают до середины февраля, до ясной морозной погоды, когда можно увидеть все достоинства и недостатки предлагаемого участка и его окрестностей.

Сезонный пик спроса на земельные участки зависит от действия многих факторов. Существует значительная разница в ценах необустроенных и обустроенных земельных участков. Разброс цен для участков, расположенных в одной местности, но имеющих различные характеристики степени разработки, подводки коммуникаций, подъездных дорог, лежит в пределах 10–30 %.

Вложение средств в земельные участки является привлекательным и доступным (по крайней мере, для среднего класса) способом инвестирования в недвижимость. При этом ценовая планка, которую необходимо преодолеть покупателям земельного участка, гораздо ниже, чем для тех, кто приобретает и собственность квартиру или загородный дом.

Существующая дифференциация доходов не позволяет большей части населения, имеющей низкие и средние доходы, претендовать на



покупку благоустроенного жилья. Только часть семей со средним достатком (20–25 % населения) может рассчитывать на приобретение дешевого жилья.

Можно выделить следующие категории семей, предъявляющих спрос на жилье:

- семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий;
- семьи, имеющие реальные планы улучшить жилищные условия в ближайшем будущем;

• семьи, предъявляющие платежеспособный спрос на жилье. Соотношение потребностей, планов и платежеспособного спроса позволяет судить об остроте жилищной проблемы.

Способы улучшения жилищных условий включают рыночные и нерыночные способы:

- обмен жилья;
- покупка жилья;
- получение жилья по наследству;
- строительство индивидуального дома;
- аренда жилья;
- получение жилья по сносу, выселению;
- получение жилья по очереди.

По структуре рынок жилья подразделяется на две основные составляющие: рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Рассмотрим сначала положение на рынке городского жилья.

Жилой фонд большинства российских городов делится на несколько больших групп характерной застройки:

- жилье низкого качества;
- типовое жилье;
- застройка сталинских времен;
- дома улучшенной планировки;
- элитное жилье.

Не вызывает сомнения то, что качество жилища формируется на всех стадиях его жизненного цикла. Это соответствует стандарту ISO 9004–1, согласно которому жизненный путь продукции (петля качества) делится на 12 этапов, начиная от проектных работ и заканчивая ликвидацией объекта. Например, в понятие качества строительства, по мнению зарубежных специалистов, входит соответствие строительного объекта определенным функциям и требованиям к моменту

сдачи его в эксплуатацию, а также сохранение этого соответствия на весь эксплуатационный период [84, с. 67].

Оценка качества жилищных услуг (благ) в процессе эксплуатации жилого здания в основном зависит от структуры потребителей жилья и демографических процессов. Цикл потребности в жилье определяется циклом развития семьи, но не всегда совпадает с ее финансовыми возможностями (спросом), что особенно остро проявляется при формировании молодых семей.

Если не принимать во внимание структуру потребителей, то качество жилищных услуг в процессе эксплуатации жилого здания практически не меняется; оно снижается при возникновении устранимых технических неисправностей и достигает нуля только в случае аварий – невозможности эксплуатации жилища. Другими словами, темпы функционального (морального) износа жилища, как правило, опережают темпы его физического износа.

Рыночная стоимость здания (жилище – товар) без учета инфляционных процессов имеет тенденцию к уменьшению с течением времени. Конечно, это справедливо, если не меняется ценность территории, на которой расположен объект, и не наблюдается рост спроса на данный тип недвижимости.

Динамика цен на рынке жилья отражает продолжающееся удорожание недвижимости. Высокие цены на квартиры обусловлены двумя основными факторами: дефицитом жилья и высокой себестоимостью нового строительства в связи со значительным ростом цен на стройматериалы и инженерное оборудование. Причем рост цен определяется рыночными ожиданиями и психологией продавцов, слабо ориентируясь на макроэкономические факторы. Число предложений на продажу по различным категориям квартир превышает число заявок на покупку. В структуре спроса самой высоколиквидной категорией являются однокомнатные квартиры. Сезонные ценовые колебания характеризуются летним замиранием цен и даже незначительным их снижением по отдельным категориям жилья. Вместе с тем реальная рыночная стоимость объектов недвижимости зависит от ряда факторов инвестиционного спроса, основные составляющие которого приведены на рис. 2.1.

Особенностью жилищной ситуации в России является невысокая дифференциация групп и социальных слоев населения по обеспе-

ченности жильем. Это при невысоких средних показателях обеспеченности жильем сдерживает выход на рынок значительной части населения.



Рис. 2.1. Схема равновесия инвестиционной привлекательности жилья

Главным показателем развития рынка жилья можно считать уровень платежеспособного спроса населения, так как он определяет возможность приобретения жилья. Получение сведений о реальных доходах населения, на которых базируется этот показатель, сопряжено с трудностями. Во-первых, при сравнении сведений из двух официальных источников – Госкомстата России, проводящего обследование бюджетов семей, и городских департаментов финансов, фиксирующих все выплаты населению, отражаемые в бухгалтерской отчетности предприятий, – выявилось расхождение в два раза. Во-вторых, получение сведений о доходах непосредственно от населения натолкнулось на нежелание людей информировать какие-либо органы об этом из-за боязни преследований со стороны налоговых органов и других опасений.

Аренда городского жилья относится к числу активных сегментов рынка недвижимости. Резкое увеличение числа собственников приватизированного жилья в 1992–1995 гг. привело к тому, что в настоящее время предложение превышает спрос, а конкуренция выравнивает разброс ставок арендной платы. В структуре предложения преобладают одно- и двухкомнатные квартиры, которые зачастую являются вторым жилищем у владельцев.

На цену аренды значительное влияние оказывает местоположение жилья. В целом аренда жилья с учетом существующего его дефицита представляется активно функционирующим сегментом рынка недвижимости, который имеет хорошие перспективы развития.

Анализ показывает, что наиболее интенсивно развивается рынок загородного жилья. Несмотря на сложность экономической ситуации в целом по стране, отмечается довольно быстрый рост среднего класса, т. е. достаточно зажиточной прослойки населения, которая может позволить себе приобретение жилища за городом.

Начало формирования рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство и появлением большого количества строительных, производственных и посреднических предприятий и фирм, которые стремятся обеспечить загрузку своих мощностей и одновременно удовлетворить огромный спрос на жилье.

На рынке загородного жилья присутствуют три основных участника, которые формируют цену предложения:

- продавцы частных загородных домов;
- строительные организации-подрядчики, строящие на заказ;
- застройщики-инвесторы, финансирующие строительство домов и целых поселков для их последующей реализации.

Большинство новых загородных домов, выставляемых на продажу, рассчитаны на состоятельных покупателей. С точки зрения покупателя, загородные дома, как показывает анализ спроса, должны удовлетворять ряду условий. В отношении местоположения дома предпочтение отдается ближайшим пригородам в пределах 30 км от городской черты, причем для каждого крупного города характерны направления, которые пользуются у покупателей повышенным спросом.

На загородные дома существует значительный разброс цен спроса и предложения, причем цена спроса чаще фиксируется на значи-

тельно более низком уровне, чем цена предложения. Цена предложения уменьшается по мере удаления от границы города в зависимости от направления и комфортности загородного дома.

Отсутствие достаточного предложения на рынке загородных домов резко отличает его от рынка городского жилья, и это порой ведет к дезинформации продавца относительно реального уровня цен. Цена продажи, как правило, завышается, и после ряда безуспешных попыток реализовать дом в течение нескольких месяцев продавец снижает цену до приемлемого уровня.

В настоящее время предложение на рынке загородных домов имеет две основные составляющие: новая застройка и жилье, бывшее в употреблении, т. е. старая застройка. Кроме того, на продажу выставляется некоторое количество недостроенных домов. Объекты незавершенного строительства пользуются меньшим спросом, так как состоятельным покупателям не нужны лишние хлопоты, а покупателей среднего достатка отпугивает постоянный рост стоимости строительных материалов и рабочей силы. В то же время эти объекты привлекают покупателей относительной дешевизной и возможностью преобразования непривлекательной коробки в дом со своим неповторимым архитектурным обликом, который отражает представление его хозяина о комфорте, уюте и престиже. Кроме того, недостроенные дома нередко отличаются выгодным расположением, так как начало их строительства относится ко времени, когда были достаточно широкие возможности для выбора местности. В этом случае может применяться поэтапное завершение строительства, что не требует жесткого графика вложения средств и дает возможность корректировать проект в соответствии с возможностями и меняющимися вкусами хозяина.

У продавца загородного жилища имеются определенные желания, которые следует учитывать: продать недвижимость как можно скорее и соблюсти при этом максимальную конфиденциальность. Причины лежат на поверхности: слишком дорогой это товар и слишком велик интерес налоговых органов, а также преступных элементов к участникам сделки и к стоимости самой недвижимости. Если речь идет об организациях, реализующих загородные дома, то для них тем более важно ускорить реализацию объекта, с тем чтобы снизить влияние инфляции на прибыль, запланированную от инвестиций.

В целом рынок жилья значительно больше, чем другие сегменты рынка недвижимости. Существует уже определенная законодательная

база, регулирующая процессы приватизации жилья, получения земли для строительства коттеджей и т. д.

В перспективе может закладываться фундамент цивилизованного рынка недвижимости, а его дальнейшее развитие зависит от качества этого фундамента. Поэтому принимаемые законодательные и нормативно-правовые акты должны предоставлять разнообразные возможности для развития нормальной конкуренции.

В социально-экономических региональных пропорциях находят свое отражение особенности развития социальной инфраструктуры, прежде всего уровень обеспеченности территорий жилищным фондом, объектами здравоохранения, образования, спорта, культуры и т. д. До настоящего времени большинство городов испытывают дефицит этих объектов. Так, районы Востока России значительно уступают по этим показателям западной зоне страны.

Приоритетными задачами экономической политики правительства на ближайшие годы являются создание законодательных основ, обеспечивающих благоприятный инвестиционный и предпринимательский климат, приведение обязательств государства в соответствие с его ресурсами и концентрация последних на выполнении базовых государственных функций, что подразумевает:

- кардинальное улучшение условий инвестирования и хозяйствования;
- существенное снижение налогового бремени и повышение эффективности функционирования налоговой и таможенной систем;
- достижение сбалансированности бюджетной системы и повышение эффективности ее функционирования;
- стимулирование прогрессивных структурных сдвигов в российской экономике;
- создание условий для развития финансовой инфраструктуры и достижения среднесрочной финансовой стабильности, в том числе на основе стабильности национальной валюты;
- создание условий для интеграции России в мировую экономику.

Основными учреждениями финансовой инфраструктуры, способными оказать влияние на развитие жилищного фонда, являются банковско-кредитные организации (учреждения), инвестиционные институты и страховые компании.

В функции банков входит привлечение вкладов и их размещение в виде коммерческих кредитов. В отличие от универсальных бан-

ков специализированные банки, например ипотечные и инвестиционные, выдают коммерческие займы. К функциям страховых компаний относится обеспечение возможности воспроизводства жилищного фонда за счет страховых взносов.

В мировой практике ипотечное кредитование рассматривается в качестве эффективного механизма решения жилищной проблемы. Несмотря на его активное развитие, характеризующееся ростом не только объемов предоставляемых кредитов, но и количества кредитных продуктов, все в большей мере учитывающих интересы заемщиков, вклад ипотечных операций в финансирование приобретения жилья населением России остается крайне низким.

Специфика ипотечного кредитования во многом обусловила изначальный бюджетный подход к его организации. Несмотря на то что в последние годы бюджетное финансирование начинает замещаться внебюджетными источниками, остаются не учтенными объективные рыночные факторы, оказывающие серьезное влияние на качественное состояние ипотечного кредитования. В первую очередь к числу таких факторов необходимо отнести соотношение спроса и предложения, регулирующее равновесное состояние рынка, что на сегодняшний день особенно актуально для рынка ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит является сложной формой кредитных отношений, включающей в себя одновременно два взаимосвязанных блока операций, складывающихся непосредственно в процессе кредитования и финансирования ипотечных программ. В связи с этим актуальной научной проблемой является исследование места ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений, меняющихся под влиянием рыночных методов хозяйствования, которые отражают диалектику финансовых и кредитных отношений в финансовой системе государства и составляют объективную основу его развития.

На основании исследования спроса и предложения на рынке недвижимости представляется возможным сделать следующие выводы:

1. Рынок недвижимости, как и любой иной, чутко реагирует на изменения, происходящие в стране. Последние годы характеризовались политической нестабильностью, что в совокупности с постоянно снижающимся платежеспособным потенциалом населения оказало негативное влияние на привлекательность риэлторских операций.

Негативные процессы, происходящие на рынке недвижимости, в первую очередь обусловлены политической нестабильностью. Наиболее ощутимо это отразилось на компаниях, работающих с нежилыми помещениями, земельными участками и дорогим жильем. Обилие заявлений о передаче собственности, пересмотре итогов приватизации привело к снижению спроса на подобные объекты недвижимости.

2. Основными факторами, негативно влияющими на рынок недвижимости, являются:

- политическая нестабильность;
- нестабильность финансового сектора;
- несовершенство механизма лицензирования;
- криминогенная обстановка;
- несовершенство налогового, земельного законодательства и др.

3. Экономическая политика, проводимая как федеральными, так и местными органами власти с целью повышения уровня доходов населения, пока не создала реальных предпосылок для роста доходов людей, повсеместного внедрения эффективных кредитных механизмов, в том числе ипотеки.

4. Неоправданно жесткая политика государства в вопросах налогообложения, сделок с недвижимостью стимулирует нелегальный оборот наличных денег, а следовательно, ухудшает криминальную ситуацию на рынке недвижимости.

## **2.2. Модель развития воспроизводства жилищного фонда в муниципальном образовании на основе кластерного подхода**

Парадоксом современного развития организаций является то, что в условиях глобальной конкуренции существует тенденция к их группировке. Ведь группировка позволяет получить свободный доступ к специализированным поставщикам, услугам и трудовым ресурсам. Постоянное изменение общественных связей, появление на рынках отраслей новых фирм, сужение или расширение существующих отраслей, законодательные изменения трансформируют границы кластеров.

Со временем эффективно функционирующие кластеры становятся объектами крупных капиталовложений и пристального внима-



ния государства, т. е. кластер превращается в нечто большее, чем простая сумма отдельных его частей. Основным отличием кластера от картеля или финансовой группы является то, что центр кластера состоит, как правило, из нескольких мощных компаний, между которыми сохраняются конкурентные отношения.

Процесс внедрения кластеров в России имеет особенности:

1. Существует объединяющая структура, функции которой заключаются в координации развития участников кластера. Такой структурой может служить холдинговая компания, созданная с единственной целью – способствовать скорейшему и наиболее эффективному формированию кластера в регионе. Как правило, лидером кластера становится крупное сильное предприятие, созданное с привлечением государственного и частного секторов экономики.

2. Кластеры и вертикально интегрированные комплексы взаимодополняют друг друга. Кластер предполагает объединение предприятий на основе горизонтальной интеграции. Использование базы вертикальной интеграции повышает уровень доверия участников кластера друг к другу, устраняет многие барьеры на пути широкого применения данных организационно-экономических форм сотрудничества. Расширение деятельности группы предприятий за счет участников кластера, предлагающих, к примеру, консультационные услуги или поставляющих материалы для выпуска основной продукции кластера, снижает издержки во всей вертикальной цепочке.

3. В формировании кластеров значительна роль государства. Поскольку создание кластеров необходимо проводить с учетом реализуемых и планируемых программ развития отраслей, регионов, международного сотрудничества, возрастает значение государственной поддержки инициатив снизу, а также возможно государственное инициирование создания кластеров.

Несмотря на накопленный опыт создания кластеров, в настоящее время не существует однозначного, строгого определения кластера, что обусловлено становлением кластерного подхода и неполнотой концепции М. Портера. Тем не менее ряд авторов трактует данный подход в качестве нового парадигмального основания экономических исследований [43, 97, 127, 130].

В качестве «опорной базы» анализа принимаются исключительно работы М. Портера, не содержащие собственно теоретических и ме-

тодологических положений, а представляющие, по нашему мнению, не более чем развернутую гипотезу. М. Портер определяет кластеры как сконцентрированные по географическому признаку группы взаимосвязанных компаний, специализированных поставщиков, поставщиков услуг, фирм в соответствующих отраслях, а также связанных с их деятельностью организаций (например, университетов, агентств по стандартизации, торговых объединений) в определенных областях, конкурирующих, но вместе с тем ведущих совместную работу [82].

М. Портер при обосновании своих выводов опирался на практику реализации крупного инновационного проекта в Силиконовой долине (Калифорния), предложив лишь рекомендации универсального характера. В то же время остаются невыясненными следующие вопросы:

- является ли само формирование и функционирование кластера одним из важнейших конкурентных преимуществ. Ведь основное преимущество состояло в инновационном характере создаваемой в Силиконовой долине продукции, а кластер служил лишь дополняющим обстоятельством;

- влияет ли отраслевая принадлежность предприятий, входящих в кластер, на его эффективность и является ли теория М. Портера достоверной лишь для высокотехнологичных производств;

- вопросы организации управления кластером, которые не рассматривались М. Портером, хотя, по нашему мнению, они не менее значимы, чем структура и характеристики кластера.

Проанализировав различные определения кластера (табл. 2.2), можно выделить три его центральных элемента, каждый из которых подчеркивает основную черту функционирования кластера:

- регионально ограниченные формы экономической активности внутри родственных секторов, обычно связанные с тем или иным научным учреждением (научно-исследовательский институт, университет и т. д.);

- вертикальные производственные цепочки – довольно узко определенные секторы, в которых смежные этапы производственного процесса образуют ядро кластера (например, цепочка «поставщик – производитель – сбытовик – клиент»). В эту же категорию попадают субъекты экономической деятельности, формирующиеся вокруг головных компаний;

- отрасли промышленности, имеющие высокий уровень агрегации (например, химический кластер).

Таблица 2.2

## Определения кластера

Автор	Год публикации	Наименование публикации	Определение
1	2	3	4
M. E. Porter	1990	The competitive advantage of nations	Промышленный кластер – ряд отраслей, взаимодействующих на основе связей «покупатель – поставщик» или «поставщик – покупатель», либо общих технологий, общих каналов закупок или распределения, либо общих трудовых объединений
M. J. Enright	1996	Regional clusters and economic development	Региональные кластеры – это промышленные кластеры, в которых фирмы-участники находятся в тесной близости друг к другу
G.M.P. Swann, M. Prevezer	1998	A comparison of the dynamics of industrial clustering in computing and biotechnology	Кластеры – группы фирм в пределах одной отрасли, расположенные в одной географической области
M. E. Porter	1998	On competition	Кластер – географически близкая группа связанных компаний и взаимодействующих институтов в специфической области, характеризующихся общностью и взаимодополнением
E. J. Feser	1998	Old and new theories of industry clusters	Экономические кластеры – связанные и поддерживающие друг друга отрасли и институты, которые более конкурентоспособны вследствие своих взаимосвязей

Продолжение табл. 2.2

1	2	3	4
W. Elsner	1998	An industrial policy agenda 2000 and beyond	Кластер – группа фирм, которые функционально связаны как вертикально, так и горизонтально
M. Steiner, C. Hartmann	1998	Learning with clusters	Кластер – ряд взаимодополняющих фирм (в производственном или обслуживающем секторе), общественных, частных и полупубличных исследовательских институтов и институтов развития, которые связаны рынком труда либо взаимодействуют на основе связей затрат – выпуска и/или технологических связей
J. Simmie, J. Sennett	1999	Innovation in the London metropolitan region	Инновационный кластер – большое количество связанных индустриальных и/или сервисных компаний, имеющих высокий уровень сотрудничества (через цепь поставок) и функционирующих в одинаковых рыночных условиях
E. M. Bergman, E. J. Feiser	1999	Industrial and regional clusters	Промышленные кластеры могут быть определены в самом общем виде как группы коммерческих предприятий и некоммерческих организаций, для которых членство в группе является важным элементом индивидуальной конкурентоспособности каждого члена фирмы. Кластер связывает вместе сделки купли-продажи или общие технологии, общих покупателей или каналы распределения

## Окончание табл. 2.2

1	2	3	4
E. M. Bergman, E. J. Feser	1999	Industrial and regional clusters	Региональные кластеры – это промышленные кластеры, сконцентрированные географически, обычно внутри региона, который образует столичный район, рынок труда и другие функциональные хозяйственные единицы
T. Andersson et al.	2004	The cluster policies whitebook	Кластеризация в общем виде определяется как процесс расположения внутри концентрированной географической области фирм и других действующих лиц и их кооперации
Л. С. Марков	2005	Экономические кластеры: понятия и характерные черты	Кластер – форма сети, которая происходит в пределах географической локализации, в которой близость фирм и институтов гарантирует некоторые формы общности и увеличивает частоту и влияние взаимодействий

По нашему мнению, необходимо отметить еще и синергетический эффект, возникающий при функционировании кластера.

Кластерный подход, первоначально используемый в исследованиях проблем конкурентоспособности, со временем стал применяться при анализе конкурентоспособности территории, разработке программ регионального развития с целью стимулирования инновационной деятельности и развития взаимодействия большого и малого бизнеса. В настоящее время кластерный подход все чаще используется при разработке региональных стратегий развития (например, в Екатеринбурге при разработке стратегического плана развития города до 2020 г.) [116]. Исходя из этого можно сказать, что участие государства является наиважнейшим фактором создания объединенных организаций кластерного типа.

В мировой практике представлены семь основных систем построения кластеров, на комбинации которых базируется та или иная кластерная стратегия:

1) территориальная: построение пространственных кластеров экономической активности, начиная от сугубо местных (например, цветоводство в Нидерландах) до подлинно глобальных (аэрокосмический кластер);

2) горизонтальная: несколько отраслей / секторов могут входить в более крупный кластер (например, система мегакластеров в экономике Германии);

3) вертикальная: в кластерах могут присутствовать участники, реализующие смежные этапы производственного процесса. При этом важно, кто именно из участников экономической деятельности, формирующих устойчивые связи вокруг головной компании, является инициатором и конечным исполнителем инноваций в рамках кластера;

4) латеральная: в кластер объединяются разные секторы, которые могут обеспечить экономию за счет эффекта масштаба, что приводит к новым комбинациям (например, мультимедийный кластер);

5) технологическая: совокупность отраслей, пользующихся одной и той же технологией (например, нанотехнологический кластер);

6) фокусная: кластер фирм, сосредоточенных вокруг одного центра – предприятия (например, машиностроительного);

7) качественная. Здесь существенен вопрос не только о том, действительно ли фирмы сотрудничают, но и о том, каким образом они это делают. Сформированная сеть устойчивых связей далеко не всегда автоматически стимулирует развитие инноваций. Бывает, что в сетях, напротив, подавляются инновационные процессы и поощряется защитное поведение. Взаимосвязи с поставщиками могут стимулировать инновационные процессы, но они же могут использоваться для перекладывания расходов на партнеров и ущемления их в финансовом отношении. В последнем случае сети не оказываются ни стабильными, ни стимулирующими.

Появление и развитие кластера определяется инициативой его потенциальных участников по организации такого рода сотрудничества К. Кетель выделяет 6 основных направлений усиления создаваемого кластера:

1) изменение человеческих ресурсов;

2) расширение группы;

- 3) коммерческое развитие;
- 4) коммерческое сотрудничество;
- 5) внедрение новшеств и развитие технологии;
- 6) модернизация экономической ситуации [143].

Для кластерных инициатив также важны так называемые институты сотрудничества. Они могут способствовать образованию совершенно новых структур и вовлекать в кластер многочисленные организации, но также могут представлять собой ряд уже сформировавшихся «действующих лиц», таких как коммерческие палаты, промышленные и профессиональные ассоциации, профсоюзы, организации по передаче технологий и др. Различные «действующие лица» вовлекаются в кластерные инициативы разными способами. Их возможности и роли могут изменяться в зависимости от национального контекста и периода жизненного цикла кластера.

Рынок жилой недвижимости представляет собой целый сектор экономики, включающий в себя предприятия строительства, коммунального хозяйства, девелоперов, банки, страховые компании и др. При кластерном подходе к воспроизводству жилищного фонда основным участником данного процесса становятся организации строительного и жилищно-коммунального комплекса. Представляя группу географически локализованных взаимосвязанных компаний, они могут обеспечивать развитие и других организаций, входящих в данный кластер. Это, с одной стороны, делает рынок воспроизводства жилищного фонда достаточно устойчивым и перспективным, а с другой стороны, зависимым от состояния жилищного фонда и платежеспособности населения.

Среди работ, посвященных формированию кластерных групп, необходимо особо выделить труды А. Н. Асаула, А. В. Воронина [17]. На основании данных исследований нами разработана структура кластера, направленного на развитие воспроизводства жилищного фонда (рис. 2.2).

Воспроизводство жилищного фонда представляет собой особую форму кластерной модели, поскольку и строительство, и жилищно-коммунальное хозяйство – это виды деятельности, ориентированные прежде всего на внутренний рынок, основной продукцией которых является современный жилищный фонд и комплекс услуг, обеспечивающих условия для комфортного проживания в нем.

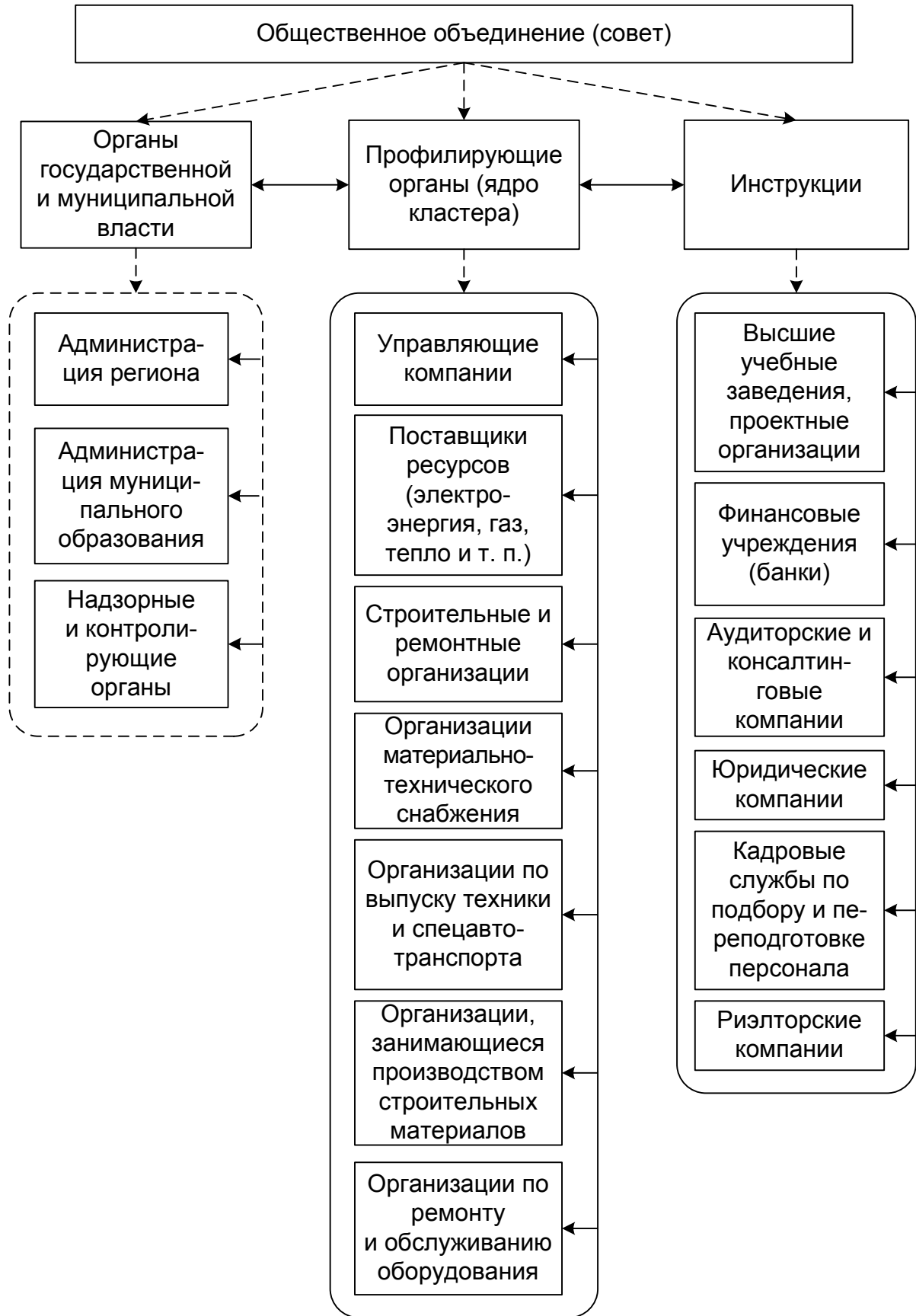


Рис. 2.2. Кластерная структура воспроизводства жилищного фонда



Из данной модели видно, что характерными особенностями формирования рассматриваемого кластера должны стать:

- наличие крупных строительных и управляющих компаний, определяющих долговременную хозяйственную, инновационную и иную стратегию кластера в целом;
- территориальная локализация основной массы организаций – участников кластера;
- устойчивость и доминирующее значение хозяйственных связей между организациями;
- долговременная координация взаимодействия участников кластера в рамках основных систем управления, программ развития, инновационных процессов;
- контроль качества выполняемых работ и пр.

Создавая кластерную структуру в муниципальном образовании, необходимо понимать, что хочет получить в результате данная территория. Поэтому при формировании групп предприятий в сфере воспроизводства жилищного фонда в соответствии с кластерным подходом муниципалитетам необходимо руководствоваться принципами:

1) *территориальной применимости*. Технологические и экономические разработки, создаваемые в сфере воспроизводства, могут применяться не только на данной территории, но и в стране в целом;

2) *постоянного оборота знаний*. Должен осуществляться оборот знаний (технологических, гуманитарных, экономических). Необходимо активнее внедрять знания, накопленные в академических институтах, в практические технологии производства, применяемые в различных отраслях, связанных с процессом воспроизводства жилищного фонда;

3) *приоритетов инвестиционных вложений*. Необходима разработка специальных финансово-инвестиционных схем и инвестиционных стратегий. Принципы оборота знаний, финансово-инжиниринговые схемы, инновационно-сетевые стратегии должны разрабатываться на основе знаний и практического опыта и быть направленными на более точное определение зоны приоритетных инвестиционных вложений;

4) *процессного обучения*. Должен постоянно осуществляться процесс переподготовки менеджеров и разработчиков формируемого кластера, что позволяет рассматривать его в качестве обучающей организации, осваивающей новые институциональные схемы деятельности;

5) *включения в состав кластера новых участников* (организаций, отраслей). Каждый из новых участников должен быть способен оказывать положительное влияние на развитие данного кластера;

б) *совершенствования процессов ремонта и обслуживания жилищного фонда*. Отдельно взятая строительная фирма или управляющая компания зависит от различных ресурсов, контролируемых другими организациями. Будучи включенной в сеть, фирма получает доступ к таким областям, как:

- внедрение эффективных ремонтно-строительных технологий (ремонт жилых домов с учетом современных архитектурно-планировочных решений, требований к теплозащите с применением современных автономных систем инженерного обустройства; организация и совершенствование технологии производства эффективных стеновых и теплоизоляционных материалов);

- инженерное переобустройство поселков и жилых домов;
- применение новых видов ремонтного и строительного оборудования;

- внедрение эффективных энерго- и теплосберегающих технологий при эксплуатации жилищного фонда;

7) *формирования единого информационного пространства*. В процессе взаимодействия организаций-участников вырабатывается новая информация, становящаяся движущей силой деловой активности. Это достигается за счет:

- генерации новой информации и обмена ею (обеспечение организаций информацией о мерах по снижению стоимости ремонта и обслуживания жилищного фонда за счет внедрения эффективных технологий, материалов и оборудования, о конъюнктуре цен на основные виды отечественных и зарубежных материалов);

- организации семинаров-совещаний, учебных семинаров и т. д.;
- единства финансового пространства (проведение зачетов по погашению бюджетной задолженности, что предполагает полную ее ликвидацию; проведение взаимозачетов с поставщиками и подрядчиками по заявкам входящих в кластер организаций, что приводит к единству правового пространства; методологическая и консультативная помощь организациям, входящим в сеть, по финансовым вопросам; практическая помощь организациям по вопросам защиты их экономических интересов; помощь в получении и продлении лицензии);

- оказания консультационных услуг и методической помощи организациям в области материально-технического обеспечения;

8) *улучшения общей экономической ситуации на территории* посредством проведения следующих мероприятий:

- финансирование проектов, направленных на развитие инфраструктуры жилищного фонда;

- создание условий для объединения финансовых возможностей участников кластера, что позволит получить дополнительные финансовые ресурсы для развития жилищного фонда;

- создание условий для развития собственного производства на основе местной сырьевой базы. Это уменьшит затраты на транспортировку, хранение продукции, торговые услуги, что, в свою очередь, снизит стоимость жилой площади и ремонтных работ;

- развитие кооперации среди участников кластера, формирующей принципиально новый уровень отношений, базирующихся на порядочности и доверии.

Проанализировав опыт создания кластерных структур, для практического применения в сфере воспроизводства жилищного фонда предлагаем следующие направления их развития:

1. *Развитие технологии.* В данном случае совет кластера принимает решение по ориентации ядра кластера на перевооружение имеющейся материальной базы на основе принципиально новых технологических решений. Инвестиции должны быть ориентированы на разработку инноваций, направленных на внедрение более совершенных технологий. Основное преимущество данного направления развития связано с тем, что оно может быть успешно реализовано в обслуживании жилищного фонда, где существует гарантированный потребитель. Основная сложность формирования кластера состоит в состыковке и агрегировании разных технологических решений, для того чтобы перевооружаемая инфраструктура функционировала устойчиво.

2. *Создание новых структур.* Подобной структурой может стать система «здорового жилища», когда в жилище создаются условия для снижения любых вредных воздействий на человеческий организм и более комфортные условия проживания. Основное преимущество данного направления состоит в том, что кластер не надо вписывать в существующие системы производства, он формируется на свободном месте. Основным недостатком данного кластера состоит в том, что

заранее невозможно просчитать гарантированный спрос на его продукцию. Поэтому формирование данного кластера может осуществляться лишь при гарантиях со стороны государства.

3. *Инновационное.* В данном случае осуществляется технологическое преобразование в промышленности и активное внедрение новых разработок, в том числе в области нанотехнологий, для применения в конструкционных мероприятиях при строительстве или ремонте жилищного фонда и др. Основное преимущество данного направления состоит в возможности сформировать вокруг передовой технологии целую группу предприятий, на которых она будет реализовываться. Основная трудность построения данного кластера состоит в сложнейшей системе согласований научно-технологических, финансово-организационных и промышленно-производственных решений. Дополнительные сложности могут создать следующие факторы:

- низкий технологический уровень существующих в России производств конструкционных материалов;
- низкий уровень технологической дисциплины на стройплощадках.

4. *Импорториентированное.* В данном случае не предусматривается только копирование зарубежного опыта. Задача состоит в том, чтобы, взяв за основу зарубежный опыт, создать собственные совершенные технологии строительства и обслуживания жилищного фонда, превосходящие зарубежные аналоги. Основным преимуществом данного направления является то, что в его основе лежит применение импортозамещающих технологий. Использование этих технологий предполагает выход на отечественный рынок и предложение более низких цен на уже освоенную потребителем продукцию.

Выделенные направления развития кластеров для сферы воспроизводства жилищного фонда не являются идеальными, муниципальному образованию необходимо самостоятельно анализировать существующую ситуацию и принимать решения. Более того, конкретный кластер может функционировать на основе сочетания различных направлений развития. Обязательным моментом при создании кластерной структуры является наличие ориентированных на данный кластер научных, проектно-конструкторских разработок и развитие инноваций.

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что сложно дать универсальное определение кластера. В связи с этим предлагаем уточне-

ние определения кластера, направленного на воспроизводство жилищного фонда: *кластер представляет собой систему географически локализованных и взаимосвязанных предприятий с единой стратегией, обладающую синергетическим эффектом и направленную на воспроизводство жилищного фонда*. В данном определении подчеркивается, что для группировки организаций сферы воспроизводства жилищного фонда характерна их географическая локализация, что может отсутствовать в других отраслях. Выше были сформулированы 7 кластерных стратегий, на основании которых предприятия, входящие в кластер, могут регулировать свою деятельность. Следующий важный признак кластера, по нашему мнению, – синергетический эффект, являющийся источником для получения преимущества товаром (услугой) или организацией, входящей в кластер.

За прошедшее десятилетие кластерный подход стал новой концепцией экономического роста. Различные страны и регионы используют теорию кластеров и ее элементы для развития своей экономики.

Муниципальное образование при кластерном подходе в сфере воспроизводства жилищного фонда может получить следующие преимущества:

1. Внедрение инноваций, направленных на развитие муниципальной экономики, повышение качества оказываемых услуг, стимулирование применения инноваций управляющими компаниями, подрядными организациями и другими организациями, участвующими в воспроизводстве жилищного фонда.

2. Долгосрочные планы сотрудничества участников кластера, имеющие для них необратимые последствия в системе принятия управленческих и инвестиционных решений.

3. Широкое участие в процессе воспроизводства жилищного фонда не только предприятий жилищно-коммунального комплекса, но и специализированных образовательных, научно-исследовательских учреждений, консалтинговых служб, органов территориального управления и т. д.

4. Формирование образовательной среды, позволяющей осуществлять постоянную подготовку и переподготовку специалистов.

5. Формирование эффективной информационной среды, включающей управляющие компании, подрядные организации, банки, стра-

ховые компании, направленной на снижение рисков и повышение качества деятельности всех участников процесса.

6. Создание условий для сотрудничества предпринимателей с целью повышения их активности и усиления конкурентных преимуществ.

7. Согласование интересов субъектов, занятых в сфере воспроизводства жилищного фонда, с задачами, стоящими перед конкретной территорией, основная среди которых – повышение качества жизни населения.

8. Развитие и поддержка малого и среднего бизнеса, его эффективное взаимодействие с крупным предпринимательством за счет выравнивания технического уровня участников кластера.

9. Переход на новый уровень отношений между партнерами и конкурентами благодаря саморазвитию и повышению уровня компетентности сотрудников организаций – участников кластера.

10. Снижение затрат и повышение качества оказываемых услуг за счет эффекта синергии и унификации подходов в логистике, инжиниринге, информационных технологиях, менеджменте качества и т. д.

## Глава 3

# МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА

### 3.1. Классификация рисков в жилищном фонде

Современные условия рыночной трансформации определили изменение форм хозяйственных отношений между экономическими субъектами, что при нестабильной экономической ситуации и крайне ограниченной информации о состоянии микросреды усложняет выбор направлений развития субъектов и объектов хозяйствования. В такой ситуации факторы, способные ослабить устойчивость и стабильность экономической системы хозяйствования, можно оценивать как риски (опасности) развития.

Актуальными становятся изучение специфики риска и его применение в качестве действенного рычага управления, влияющего на принятие решений о наиболее выгодном использовании экономических ресурсов и повышении социально-экономического потенциала территории, ее устойчивом и безопасном развитии. По этой причине необходимо уделять большое внимание состоянию и структуре недвижимого имущества. В связи с этим важно обобщать, систематизировать и учитывать различные подходы к анализу и оценке возможных рисков недвижимости с целью принятия в дальнейшем стратегических решений на разных уровнях территориального управления. Это позволит сформировать научную базу для разработки новой методологии и адаптивного механизма управления рисками, дающего возможность прогнозировать вероятность возникновения рисков ситуаций, проводить их оценку и разрабатывать комплекс мер по их нейтрализации, а также предотвращающего возможные потери материальных, финансовых, человеческих и других ресурсов и являющегося частью системы управления конкретной территорией в целом.

Риски нельзя спрогнозировать, следствием чего является непредсказуемость и неопределенность будущего. Под неопределенностью понимается неполнота, неточность информации, касающейся реализа-

ции какого-либо инвестиционного проекта, в том числе связанных с ним затрат и полученных результатов. Выделяют три вида неопределенности: незнание, случайность и противодействие. Под незнанием понимается недостаточность и неточность информации, под случайностью наступления события – наличие элемента недетерминированности. Наиболее точные определения риска и неопределенности даны А. С. Шапкиным, который отмечает, что неопределенность – это неполное или неточное представление о значениях различных параметров в будущем, порождаемое разными причинами, прежде всего неполнотой или неточностью информации об условиях реализации решения, в том числе о связанных с ним затратах и его результатах [128]. Неопределенность, обусловленная возможностью возникновения в ходе реализации решения неблагоприятных ситуаций и последствий, характеризуется понятием «риск».

Риск необходимо рассматривать как с количественной, так и с качественной точки зрения в условиях частичной или полной неопределенности. Для количественного измерения риска необходимо знать вероятность наступления каждого из возможных исходов. В этом заключается объективная оценка риска. Субъективная оценка присутствует при анализе доступной информации, из-за чего и возникает неопределенность.

На сегодняшний день существует множество определений, раскрывающих понятие риска [89].

В толковых словарях риск обычно трактуется как опасность, возможность убытка или ущерба. В «Словаре русского языка» С. Н. Ожегова под риском понимается «действие на удачу, в надежде на счастливый случай» [74, с. 197], в «Webster's Collegiate dictionary» – «опасность, возможность ущерба» [159, р. 317].

Рассмотрим ряд определений риска, данных отечественными и зарубежными авторами:

1. Риск – потенциальная, численно измеримая возможность потери. Понятием риска характеризуется неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных ситуаций и последствий.

2. Риск – вероятность возникновения потерь, убытков, недопущений планируемых доходов, прибыли.

3. Риск – неопределенность финансовых результатов в будущем.



4. Риск – стоимостное выражение вероятностного события, ведущего к потерям.

5. Риск – шанс неблагоприятного исхода, опасность, угроза потерь и повреждений.

6. Риск – вероятность потери ценностей (финансовых, материальных, товарных ресурсов) в результате деятельности, если обстановка и условия проведения деятельности будут меняться в направлении, отличном от предусмотренного планами и расчетами [92].

Дж. П. Морган (J. P. Morgan) определяет риск как степень неопределенности получения будущих чистых доходов [149].

О. В. Лысенко, Е. Г. Кабанова, рассматривая региональные инвестиционные риски, понимают под этим термином некоммерческие риски, обусловленные внешними по отношению к инвестиционной деятельности факторами регионального характера. К таким факторам авторы предлагают относить социально-политическую обстановку в регионе, законодательные условия, состояние природной среды. Наличие региональных инвестиционных рисков определяет вероятность неполного использования инвестиционного потенциала региона [47].

Р. М. Качалов определяет хозяйственный риск, понимая под ним отражение меры реальности нежелательного развития хозяйственной деятельности предприятия при данной ситуации принятия решения [37].

П. Г. Грабовый и ряд других авторов под риском понимают вероятность (угрозу) потери предприятием своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления определенной производственной или финансовой деятельности [18].

Данные точки зрения объективно отражают экономическую действительность, но в разной перспективе. Согласно приведенным определениям, риск связывается только с возможностью нежелательного развития событий. Вместе с тем стремление свести риск к минимуму часто приводит к снижению доходов.

А. Эверс и С. Новотни определяют риск как различие между действительностью и возможностью, и термин «риск» связывается с возможностью того, что нежелательные эффекты могут произойти в результате естественных событий или человеческих действий [139]. Однако при данной формулировке сложно понять, какие результаты являются желательными или терпимыми.

Учитывая дефиниции неопределенности, под *риском* целесообразно понимать *опасность (вероятность) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления определенной производственной и финансовой деятельности, происходящей в условиях ситуации неопределенности из-за недостатка информации.*

Исследование сущности риска связано с определением функций, которые он выполняет в деятельности любого хозяйствующего субъекта, занятого в сфере воспроизводства жилищного фонда. Современной теорией выделены следующие функции риска:

- инновационная (стимулирует поиск нетрадиционных решений проблем);

- регулятивная (деструктивная форма регулятивной функции риска: он ориентирован на получение значимых результатов нетрадиционными способами, что позволяет преодолевать консерватизм, догматизм, косность, психологические барьеры, препятствующие перспективным нововведениям; конструктивная форма: заставляет исследовать источники риска с целью предотвращения или снижения его возможных последствий);

- защитная (стимулирует организации к поиску средств и форм защиты от нежелательного риска);

- аналитическая (анализ риска предполагает необходимость выбора одного из возможных решений, в связи с чем строительные и ремонтные организации в процессе принятия решения анализируют все возможные альтернативы, выбирая наиболее рентабельные и наименее рисковые);

- социально-экономическая (риск и конкуренция позволяют выделить группы эффективных собственников и отрасли деятельности, в которых риск приемлем).

Риск необходимо выявлять и анализировать с нескольких сторон:

- с точки зрения государственного регулирования: более полно учитывать и регулировать нормы, анализировать выбор правительством инструментов регулирования, определять эффективность целей регулирования;

- с точки зрения статистического наблюдения: своевременно дополнять документы, регламентирующие статистический учет и обра-

ботку данных (компетенция государства); использовать статистические данные для объективной оценки экономического развития;

- с точки зрения экономического субъекта: подходить к управлению рисками как с финансовой стороны (предпринимать конкретные действия, осуществлять целенаправленные сделки), так и с учетом исторической перспективы развития событий во внешней среде (учитывать институциональные особенности внешней среды и историю функционирования компании на рынке).

В связи с важностью для исследователя выявления видов рисков и их классификации рассмотрим этап классификации рисков.

Классификация рисков – это их распределение на категории, виды и подвиды, группы и подгруппы. Классификация может быть составлена по различным принципам и основаниям в зависимости от целей и задач исследования сущности рисков. Научно обоснованная классификация рисков способствует четкому определению места каждого риска в общей системе и создает потенциальные возможности для эффективного применения соответствующих методов анализа и способов оптимизации уровня рисков.

Классификация рисков может быть единой или блочной, а также построенной по отраслевому принципу. Для правильного построения классификации необходим системный подход к выделению и анализу рисков, т. е. системообразующий принцип, позволяющий так соотнести имеющиеся риски, чтобы классификация стала доступной для практического применения.

Пытаясь составить наиболее полную классификацию рисков, большинство исследователей сталкиваются со следующими проблемами:

- 1) количество рисков тем больше, чем сложнее организационная структура и чем больше различных связей в управляемой внешней среде;

- 2) понятие «риск», рассматриваемое с различных позиций, имеет разные значения;

- 3) риск, имеющий одно и то же название, но рассматриваемый с разных уровней иерархической лестницы, может иметь совершенно разные значения.

С учетом названных проблем, по нашему мнению, классификация рисков должна строиться на основе следующих критериев:

- 1) точное формирование классификационного признака;

- 2) иерархическая структура системы классификации рисков;

- 3) возможность определения источников, факторов риска;
- 4) полнота учета различных рисков и их отличие друг от друга;
- 5) пригодность для анализа и принятия управленческих решений;
- 6) возможность получения агрегированной оценки риска.

Анализ экономической литературы, посвященной исследованию рисков и связанных с ними проблем, позволил сделать вывод о том, что сегодня отсутствует единая стройная система их классификации [90, с. 77]. В табл. 3.1 представлены различные подходы исследователей к классификации рисков.

Таблица 3.1

### Классификации рисков современной экономики

Источник (автор)	Основание классификации
Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов	Реальная практика проектной деятельности, которая учитывает ряд типичных, наиболее часто встречающихся рисков, обращающих на себя внимание участников проекта
И. Т. Балабанов	Общесистемный подход, учитывающий риски реальных и финансовых инвестиций
М. В. Грачева	Многоаспектный подход к анализу рисков, учитывающий взаимовлияние исследуемого объекта и окружающей его внешней среды, а также его специфику
Р. М. Качалов	Агрегированные группы факторов риска производственного предприятия
Г. Б. Клейнер	Выделение внешних и внутренних агрегированных групп факторов риска производственного предприятия
И. В. Хохлов	Выделение агрегированных групп рисков по причинам (роду опасности), характеру деятельности, виду объекта и т. д.
Г. В. Чернова	Выделение ряда агрегированных групп факторов риска, связанных с характером опасности, причиной (природой) ущерба, подверженностью риску, уязвимостью от рисков, взаимозависимостями между рисками, наличием информации, затратами на защиту от риска и т. д.
В. В. Шеремет	Выделение агрегированных групп рисков по субъектам, типу инвестиций, источнику возникновения, степени ущерба, сферам проявления

Классификация рисков осложняется разнообразием принципов осуществления данного процесса. В современной экономической литературе используются следующие принципы классификации рисков (табл. 3.2).

Таблица 3.2

Основные принципы классификации рисков

Принцип классификации	Виды риска
1	2
Масштаб и размер	Глобальный и локальный
Аспект	Психологический Социальный Экономический Юридический Политический Медико-экологический Комбинированный (социально-экономический)
Степень объективности и субъективности решений	С объективной вероятностью С субъективной вероятностью С объективно-субъективной вероятностью
Степень рисконасыщенности решений	Минимальный Средний Оптимальный Максимальный
Тип риска	Рациональный (обоснованный) Нерациональный (необоснованный) Авантюрный (азартный)
Время принятия рискованных решений	Опережающий Своевременный Запаздывающий
Численность лиц, принимающих решения	Индивидуальный Групповой
Ситуация	В условиях определенности (детерминированный) В условиях неопределенности (стохастический) В условиях конфликта
Стадии участия в процессе воспроизводства	Производителя Потребителя Финансовый Банковский
Тип инвестиций	Финансовый (портфельный) Инвестиционных проектов

1	2
Фазы и этапы проектной деятельности	В прединвестиционной фазе В инвестиционной (строительной) фазе В фазе пусконаладочных работ В операционной (производственной) фазе
Возможность / невозможность для участников проектной деятельности влиять на угрозы (факторы риска)	Внутренний (эндогенный) Внешний (экзогенный)
Возможность защиты от рисков	Страхуемый Нестрахуемый
Специфика последствий проявления	Катастрофический Атрибутивно-негативный Ресурсно-подобный

Практический интерес представляют классификации зарубежных исследователей. Так, К. Артто, К. Кахконен, П. Питканен все риски разделили на 4 группы:

- 1) чистые риски (вызванные непредвиденными опасностями и погодными условиями);
- 2) финансовые риски (связанные с потоком наличности и кредитные риски);
- 3) бизнес-риски (связанные с основной деятельностью организации во время осуществления какого-либо проекта);
- 4) политические риски (связанные с деятельностью государства и включающие изменения политической ситуации, войны и т. п.) [135].

Согласно классификации Дж. Р. Тернера риски могут быть разделены в зависимости от их воздействия или от того, кто осуществляет их контроль и управление ими, а именно:

- 1) на деловые риски (риски с возможностью использовать в своих интересах их положительные результаты);
- 2) риски, подлежащие страхованию;
- 3) внешние риски (воздействие внешней среды);
- 4) внутренние риски [157].

В свою очередь Дж. Финнерти предложил следующую классификацию рисков:

- технологические;
- завершения проекта;

- политические;
- экологические;
- форс-мажорные;
- поставки;
- экономические;
- финансовые;
- валютные [140].

Несмотря на большое количество различных классификаций, подходов к описанию возникающих в процессе деятельности организации рисков, для более точной их идентификации рекомендуется использование матричного подхода к классификации рисков. Необходимость использования данного подхода продиктована тем, что структура классификации рисков основывается на принципах системной динамики. При создании модели развития территории данный подход сможет помочь ее разработчикам в идентификации и расположении по значимости ожидаемых рисков. Это позволит идентифицировать соответствующие методики управления рисками и затем эффективно применять их на протяжении всего цикла реализации процесса воспроизводства недвижимости в муниципальном образовании.

При рассмотрении классификации рисков как совокупности сочетаний центров рисков и их источников (внешние или внутренние) образуется матричная структура, которая названа нами матричной моделью классификации рисков воспроизводства жилищного фонда (табл. 3.3).

Внешними будут являться те риски, которые слабо поддаются контролю. Их характер и природа возникновения обуславливают потребность в непрерывном отслеживании и прогнозе этих рисков.

Внутренние риски более управляемы и изменяются в зависимости от особенностей строительных проектов. Некоторые из этих факторов риска являются местными по отношению к группам работ или категориям в пределах проекта. Выявляются риски, связанные с участниками проекта: рассматриваются все участники проекта, включая клиентов, участников рабочего процесса, экспертов, лиц, принимающих решения; учитываются их опыт, знания, личные качества и т. п.

Гибкость данной матричной модели при ее практическом применении позволяет получить структуру рисков в виде, наиболее приемлемом для достижения целей и решения задач, стоящих перед кон-

кретным муниципальным образованием. Объединение в систему групп рисков позволяет наиболее точно и полно идентифицировать различные виды опасностей.

Таблица 3.3

Матричная модель классификации рисков воспроизводства жилищного фонда

Риски	Внешние риски	Внутренние риски
Бизнес-риски	Риски рыночной среды	Риски экономической деятельности организации
Управленческие риски	Риски, связанные с государственной и муниципальной властью	Риски управления персоналом
Чистые риски	Природно-техногенные риски	Производственно-эксплуатационные риски

В сформированной матрице представлены группы рисков, возникающих в масштабах муниципального образования, на основе которых с использованием принципов таксономии могут быть сформированы соответствующие подгруппы рисков исходя из их общих свойств и характеристик (классы и подклассы).

Таксономия – это теория классификации и систематизации сложноорганизованных областей действительности, имеющих обычно иерархическое строение. В структуре классификации это выражается в иерархии таксономических рангов (шагов классификации), связанных отношениями последовательного включения от низшего ранга к высшему. Каждому рангу соответствует класс объектов – таксон, характеризующийся определенной степенью обобщенности. Методы таксономии позволяют создать исходную классификацию заданного множества объектов. В такой классификации объекты, имеющие общие признаки, будут собираться в один таксон [153].

Разработчикам модели развития территории для достижения целей проекта приходится учитывать широкий спектр рисков. Применяя при классификации методы таксономии, можно более эффективно рассматривать возможные риски.

Классификация рисков при воспроизводстве недвижимого имущества представлена на рис. 3.1.

Рассмотрим категории рисков более подробно.





Рис. 3.1. Классификация рисков при воспроизводстве недвижимого имущества

**Производственно-эксплуатационные риски.** Эти риски являются самыми очевидными при строительстве, реконструкции, ремонте и эксплуатации здания. Они же могут нанести наибольший ущерб не только собственнику здания, но и подрядным организациям и арендаторам. Основные риски в этой категории – риски технологические, архитектурно-строительные и аварии.

Под аварией понимается отказ или дефект оборудования, установленного на объекте, вследствие которого был нанесен материальный ущерб собственнику здания или третьему лицу.

*Технологические риски* связаны с факторами неопределенности, оказывающими влияние на технико-технологическую составляющую деятельности при реализации проекта, как то: надежность оборудования, предсказуемость производственных процессов и технологий, их сложность, уровень автоматизации, темпы модернизации оборудования и технологий и т. д. Также в эту подгруппу включаются риски, связанные с отказом оборудования.

Под риском несанкционированных изменений параметров работы инженерных систем понимается риск снижения уровня комфорта и сервиса на объекте вследствие сбоя в работе оборудования. К этой же подгруппе можно отнести и риск ограничения объема электрической мощности.

*К архитектурно-строительным рискам* относятся риски неправильного выбора места реализации проекта, его несоответствия окружающей застройке, неверного выбора материалов, неточного определения планировки квартир. Такие риски связаны с недостаточно детальной проработкой проектов сооружения и развития объектов недвижимости, слабостью их технической экспертизы. Иногда подобные риски возникают из-за необходимости перепрофилирования помещения и сложности легализации незаконных перепланировок.

**Риски экономической деятельности организации.** Это риски, обусловленные неблагоприятными изменениями в экономике предприятия. Основными в этой категории являются следующие риски:

1) *коммерческий риск* – риск, возникающий в процессе реализации товаров и услуг, произведенных или приобретаемых организациями. В сфере недвижимости этот риск имеет следующие подвиды:

- *секторный риск* – риск колебаний цен в секторе недвижимости за счет соотношения спроса и предложения;

- риск конкуренции, обусловленный активизацией деятельности существующих на рынке компаний, легкостью или сложностью вхождения организаций в конкретную сферу бизнеса;

- ценовой риск – возможность потери доходов и прибыли от коммерческой деятельности;

- риск изменения спроса – риск максимально возможного заполнения объекта недвижимости арендаторами, невыполнения запланированного объема спроса за счет изменения конъюнктуры или по другим причинам, недостаточного знания технологий продаж;

- риск неприемки потребителем строительного объекта или сделанной работы;

- информационный риск, обусловленный недостатком информации о состоянии внешней среды, несовершенством информационных баз учреждений, недостатком знаний об источниках получения информации;

2) *инновационные риски* – вероятность возникновения потерь при производстве новых товаров и услуг. Анализ инновационных рисков особенно важен в современной экономической деятельности организаций, работающих в сфере воспроизводства жилищного фонда. Это обусловлено изменениями, происходящими в жилищной и коммунальной системах;

3) *риск снижения финансовой устойчивости* (или риск нарушения равновесия финансового развития). Этот риск генерируется несовершенством структуры капитала (чрезмерной долей используемых заемных средств), порождающим несбалансированность положительного и отрицательного денежных потоков предприятия;

4) *риск случайной гибели (порчи) имущества* – возможность потери материальных активов организации (основных средств, складов, неустановленного оборудования, запасов товаров, материалов, малоценных и быстроизнашивающихся предметов и т. п.) по различным причинам, включая пожары, несоблюдение надлежащих условий хранения материальных активов и т. п. Масштабность потерь активов (капитала) организации в случае возникновения этого риска определяет его высокую значимость в общем портфеле рисков.

***Риски, связанные с персоналом.*** К этой группе можно отнести риски, связанные с ошибками менеджмента компании, ее сотрудников, с проблемами системы внутреннего контроля, плохо разработан-

ными правилами деятельности и т. п., т. е. риски, связанные с внутренней организацией работы компании. Эти риски подразделяются на следующие виды:

1) *криминальный риск*, связанный:

- с подделкой документов;
- хищением отдельных видов активов персоналом предприятия;

2) *управленческий риск*, обусловленный:

- некачественным планированием;
- неудачным распределением ресурсов;
- нереалистичными оценками деятельности организации;
- несвоевременным (запоздавшим) управленческим решением;

3) *кадровый риск*, связанный:

- с личностью руководителя;
- ключевыми работниками фирмы;
- профессиональной подготовкой сотрудников.

***Риски рыночной среды.*** К этой группе можно отнести риски, связанные с нестабильностью экономической конъюнктуры, т. е. опасности, возникающие во внешней для предприятия среде:

1) *страховой риск* – риск наступления события, предусмотренного условиями договора страхования, в результате чего страховщик обязан выплатить страховое возмещение (страховую сумму);

2) *аудиторский риск* – объективно существующая вероятность допущения возможных неточностей и отклонений от реальных данных в ходе аудиторской проверки компании, т. е. вероятность формирования неверного мнения и, как следствие, составления ложного заключения об отсутствии существенных ошибок в ходе аудиторской проверки;

3) *валютный риск* – риск недополучения предусмотренных доходов в результате изменения обменного курса иностранной валюты;

4) *банковский риск* – опасности, источником которых является банк;

5) *инвестиционный риск* – вероятность непредвиденных финансовых потерь предприятия при осуществлении инвестиционной деятельности (привлечении частных и государственных инвестиций);

6) *инфляционный риск* – риск потерь, которые может понести субъект экономики в результате обесценивания реальной стоимости инвестиций, утраты активами реальной первоначальной стоимости

при сохранении или росте их номинальной стоимости, а также в результате обесценивания ожидаемых доходов и прибыли субъекта экономики от осуществления инвестиций в условиях неконтролируемого повышения темпов роста инфляции по сравнению с темпами роста доходов по инвестициям.

***Риски, связанные с государственным и муниципальным управлением.*** К этой группе можно отнести риски, которые возникают вследствие принятия (непринятия) решений органами государственного или муниципального управления:

1) *фискально-монетарный риск*, возникающий в результате изменения денежно-кредитной политики государства;

2) *региональный риск*, обусловленный неблагоприятными изменениями в регионе, нестабильностью политической обстановки, которая влияет на результаты деятельности предпринимательских фирм. В частности, этот риск может появиться в результате ведения военных действий в регионе, вмешательства в предпринимательскую деятельность региональных органов управления. Региональный риск также может быть связан с выстраиванием финансовых отношений всех экономических субъектов региона органами региональной и муниципальной власти. Этот риск является одним из ключевых в обширном перечне региональных нефинансовых рисков;

3) *риск национализации*. На практике этот риск толкуется очень широко: от экспроприации до принудительного выкупа властями имущества компании или просто ограничения доступа инвесторов к управлению активами. В данной подгруппе необходимо также учитывать риски, связанные с социальными аспектами, а именно:

- с социальной напряженностью;
- забастовками;
- невыполнением социальных программ;

4) *налоговый риск*. В теории управления рисками он включается в группу политических рисков. Этот вид финансового риска может проявляться следующим образом:

- вероятность введения новых видов налогов и сборов на осуществление отдельных аспектов хозяйственной деятельности;
- возможность увеличения уровня ставок действующих налогов и сборов;

- вероятность изменения сроков и условий осуществления отдельных налоговых платежей;

- возможность отмены действующих налоговых льгот в сфере хозяйственной деятельности предприятия;

5) *юридические риски* – риск потерь, связанных с тем, что в период сделки законодательство или не было учтено вообще, или изменилось; риск, обусловленный некорректным составлением документации, в результате чего контрагент не в состоянии выполнить условия договора, и т. п.;

6) *криминогенный риск*. Этот риск может возникнуть из-за несовершенства политики государства, направленной на защиту собственности от мошенничества, и т. п.;

7) *планировочный риск*. Одним из условий осуществления эффективных капиталовложений в сферу воспроизводства недвижимости в муниципальном образовании является стратегическое планирование развития территории. Проблемы, существующие в этой области, затрагивают разные сферы и зоны ответственности, такие как строительство, естественные монополии, земельные вопросы, социальные задачи, т. е. здесь пересекаются интересы совершенно разных структур. Комплексный системный подход, при котором учитываются интересы всех сторон с целью достижения наилучшего результата совместных преобразований, – это главное в стратегическом территориальном планировании.

Планировочный риск связан с планированием развития территории и может быть выражен в следующем:

- отсутствие комплексных планов развития территории;
- изменение политики зонирования и планирования территории;
- изменения в области транспортного строительства.

***Природно-техногенные риски.*** Явления природы также являются источниками риска. Природно-техногенные риски связаны с факторами неопределенности, оказывающими влияние на состояние окружающей среды в государстве, регионе и соответственно на состояние и эксплуатацию объектов недвижимости. Такие риски подразделяются на следующие виды:

- 1) *техногенные риски*, связанные с чрезвычайными ситуациями:
  - техногенными авариями;
  - экологическими катастрофами;

- загрязнением окружающей среды;
- изменением радиационной обстановки;

2) *природно-климатические риски*, связанные со следующими факторами неопределенности, оказывающими влияние на реализацию инвестиционного проекта:

- географическое расположение объекта;
- природные катаклизмы (наводнения, землетрясения, штормы и т. п.);
- климатические катаклизмы;
- специфика климатических условий (засушливый, континентальный, горный, морской климат и т. п.);
- наличие полезных ископаемых, лесных и водных ресурсов и т. д.;

3) *социально-бытовые риски*, связанные со следующими факторами неопределенности:

- заболеваемость населения и животных вследствие распространения различных видов инфекций;
- массовое распространение вредителей растений;
- анонимные сообщения о минировании различных объектов и т. д.

Необходимость создания классификации рисков обусловлена не только рыночными преобразованиями в системе управления недвижимым имуществом и связанными с ними изменениями экономических отношений, но и важностью использования системы управления рисками, что напрямую зависит от точности идентификации опасностей: чем более точно осуществлена идентификация рисков, тем эффективнее система их нейтрализации.

Гибкость предложенного подхода при его практическом использовании позволяет в результате проектирования получить классификацию рисков, наиболее приемлемую для достижения конкретных целей и задач, стоящих перед разработчиками каждого проекта, и эффективно способствующую достижению главной цели – максимальной нейтрализации возможных рисков для муниципального образования.

Проведение типологии и классификации рисков в целях систематизации теоретических представлений о них и их адекватной оценки позволило расширить и упорядочить сложившиеся в этой сфере подходы и предоставило возможность для осуществления более точной идентификации рисков и их систематизации.

### **3.2. Методология качественного анализа рынка жилой недвижимости с использованием риск-менеджмента**

Воспроизводство недвижимости представляет собой сложный многоступенчатый процесс создания и сохранения эксплуатационных качеств продукта – объекта недвижимости. Это бизнес, где требуются инвестиции с длительным циклом, где произведенный продукт в течение продолжительного времени может создавать регулярный доход. Вместе с тем это бизнес, который чутко и быстро реагирует на изменения в технологиях, экономике, демографии, архитектуре, законодательстве, социальной сфере.

В процессе качественного анализа рисков важно исследовать причины их возникновения и факторы, влияющие на их динамику, что связано со следующим этапом качественного анализа – описанием возможного ущерба от проявления рисков и его стоимостной оценкой. Так как расчеты эффективности инвестиционных вложений базируются на построении денежных потоков, величина которых может измениться в результате реализации каждого из выявленных рисков, то для дальнейшего прогноза важна именно эта количественная, выраженная в стоимостных показателях, оценка последствий, осуществляемая на данном шаге, и, кроме того, оценка предлагаемых на следующем шаге антирисковых мероприятий.

Особенностью проведения качественного анализа рисков в сфере воспроизводства недвижимости является то, что данный вид анализа осуществляется не только на стадии разработки строительного проекта, но и в процессе эксплуатации жилищного фонда. Качественный анализ рисков в жилищном фонде необходимо осуществлять на стадии разработки бизнес-плана, а обязательная комплексная экспертиза инвестиционного проекта позволяет подготовить обширную информацию для анализа его рисков.

Неопределенность и непредсказуемость будущего являются причиной высокого уровня риска функционирования жилищного фонда на данной территории за счет изменчивости внешних и внутренних факторов, влиянию которых подвержена хозяйственная деятельность организаций, занятых в этой сфере. Соответственно выявление, оценка и регулирование рисков становятся одними из основных задач руководителей муниципального образования. В связи с этим повышается актуальность



разработки стратегии и механизмов управления рисками в жилищном фонде, позволяющих прогнозировать вероятность возникновения рисков ситуаций, производить оценку рисков и разрабатывать комплекс мер, предотвращающих возможные потери материальных, финансовых, человеческих и других ресурсов. Принципиальное значение имеют исследования, ориентированные на разработку методик оценки рисков, связанных со стратегическими решениями, принимаемыми на разных уровнях территориального управления.

Качественный анализ предполагает обнаружение рисков, исследование их особенностей, выявление последствий реализации рисков в форме экономического ущерба, раскрытие источников информации относительно каждого риска. С этой целью составляется подробная классификация выявленных рисков. В результате этого у менеджера по рискам возникает понимание круга проблем, с которыми придется столкнуться в процессе риск-менеджмента. В процессе качественного анализа также устанавливается возможность количественной оценки рисков, реализация которых может оказать влияние на деятельность организации.

В настоящее время сложились определенные требования к оформлению результатов анализа риска. Они должны включать в себя:

- описание анализируемой технологической системы;
- методологию анализа, исходные предположения и ограничения, определяющие пределы риск-анализа;
- описание используемых методов анализа, моделей аварийных процессов и обоснование их применения;
- исходные данные и их источники, в том числе данные по аварийности и надежности оборудования;
- результаты идентификации опасности;
- результаты оценки риска;
- анализ неопределенности результатов;
- рекомендации по уменьшению степени риска или управлению риском;
- заключение и список используемой литературы.

Существует множество методов, помогающих получить информацию о характеристиках отдельных рисков, присущих определенному виду деятельности. Поэтому, чтобы решить поставленную задачу, целесообразно использовать комплекс методов. Необходимо постоянно следить за эффективностью использования методов с целью своевременного их усовершенствования.

Работа по сбору информации и идентификации рисков помогает обнаружить большинство опасностей, но, как правило, через некоторое время появляются новые. Это может быть связано с накоплением опыта и статистических данных, а также с внедрением новых технологий и использованием различных материалов. Поэтому важной частью организации деятельности является разработка муниципальной программы по контролю и идентификации новых рисков. Соответственно необходимо знание методов качественного анализа, помогающих получить информацию о характеристиках отдельных рисков (табл. 3.4).

Таблица 3.4

Рекомендованные методы качественного анализа  
в зависимости от группы исследуемых рисков

Метод качественного анализа	Описание метода	Группа рисков
1	2	3
Анализ финансовой и управленческой отчетности	Совокупность приемов исследования деятельности предприятия, основанных на рассмотрении финансовых, управленческих документов и позволяющих выявить основные проблемы организации	Риски экономической деятельности организации
Прямая инспекция	Метод, основанный на получении информации непосредственно с места возможных опасностей, позволяющий идентифицировать и уточнить отдельные аспекты программы управления рисками	Риски экономической деятельности организации; социально-бытовые риски; риски, связанные с персоналом; производственно-эксплуатационные риски
Методы проверочного листа (Check-List) и «Что будет, если...?» (What – If)	Методы, основанные на изучении соответствия условий эксплуатации объекта или проекта действующим требованиям промышленной безопасности. Наиболее эффективны при исследовании безопасности инвестиционных проектов с незначительным риском крупных потерь	Производственно-эксплуатационные риски, риски экономической деятельности организации

Продолжение табл. 3.4

1	2	3
Метод исследования опасности и связанных с ней проблем (HAZOP)	Метод, направленный на идентификацию возможных опасностей по всему объекту в целом. Особенно полезен при выявлении непредвиденных опасностей, заложенных в объекте вследствие недостатка информации при разработке, или опасностей, проявляющихся в процессе функционирования объекта	Производственно-эксплуатационные риски
Анализ видов и последствий отказов (FMEA)	Метод, направленный на рассмотрение каждого основного компонента (части системы) на предмет того, каким образом он достигает аварийного состояния и как это влияет на аварийное состояние системы. Как правило, анализ является описательным и проводится в форме составления таблицы или рабочего листа, предназначенных для фиксации информации	Производственно-эксплуатационные риски
Идентификация опасностей (HAZARD)	Метод, направленный на идентификацию возможных опасностей, способных проявиться при осуществлении производственной деятельности или при запуске нового объекта (предприятия), для последующей их нейтрализации или минимизации	Производственно-эксплуатационные риски, риски экономической деятельности организации
Анализ «дерева событий»	Совокупность приемов идентификации опасности и анализа частот нежелательного события, в которых используется индуктивный подход с целью перевода различных инициирующих событий в возможные исходы. В результате создания модели системы и выявления ее резервов оценивается надежность системы	Производственно-эксплуатационные риски
Анализ «дерева неисправностей»	Совокупность приемов идентификации опасности и анализа частот нежелательного события, с помощью которых определяются все пути его реализации, а также оценивается вероятный суммарный эффект. Используется графическое изображение	Производственно-эксплуатационные риски

Продолжение табл. 3.4

1	2	3
Анализ влияния человеческого фактора	Совокупность приемов анализа частот в области воздействия людей на показатели работы системы, при помощи которых определяется влияние ошибок человека на надежность ее функционирования	Риски, связанные с персоналом
Методы типа мозговой атаки	Методы систематической тренировки творческого мышления, нацеленные на возникновение новых идей и достижение согласия группы людей на основе интуитивного мышления	Риски рыночной среды; риски, связанные с государственной и муниципальной властью; природно-техногенные риски
SWOT-анализ	Подход по идентификации рисков, базирующийся на сравнении («взвешивании») противоположных качеств инвестиционного проекта	Риски рыночной среды, риски экономической деятельности организации
Методы экспертных оценок	Метод, использующий опыт экспертов в процессе анализа проекта и учета влияния разнообразных качественных факторов риска. Основан на числовой оценке рисков и наглядном их представлении	Риски экономической деятельности организации, производственно-эксплуатационные риски
Метод Дельфи	Метод, основанный на полном отказе от коллективных обсуждений за счет последовательных индивидуальных опросов, проводимых обычно в форме анкетирования. Ответы экспертов обобщаются и вместе с дополнительной информацией поступают в их распоряжение, после чего эксперты уточняют свои первоначальные ответы	Риски экономической деятельности организации, производственно-эксплуатационные риски
Метод аналогий	Метод, основанный на анализе всех имеющихся данных, касающихся внедрения аналогичных проектов в прошлом, с целью расчета вероятностей возникновения потерь	Риски экономической деятельности организации, производственно-эксплуатационные риски

Окончание табл. 3.4

1	2	3
Структурные диаграммы	Инструмент, относящийся к графическим методам получения информации о возможных рисках. Метод предназначен для анализа особенностей структуры организации и вытекающих из этого рисков	Риски, связанные с государственной и муниципальной властью; риски экономической деятельности организации; производственно-эксплуатационные риски
Методы индексов опасностей	Совокупность приемов идентификации / оценки опасности за счет числовой оценки (индексом) степени опасности какого-либо риска для рассматриваемого инвестиционного проекта либо эксплуатирующегося здания. Могут быть использованы для ранжирования различных вариантов системы и определения менее опасных вариантов	Риски экономической деятельности организации, производственно-эксплуатационные риски
Методика определения значимости рисков с использованием метода семантических дифференциалов	Методика, предназначенная не только для осуществления идентификации рисков, но и для определения уровня их опасности. За счет этого появляется возможность упорядочить, ранжировать множество анализируемых проектов по степени их рискованности	Риски экономической деятельности организации, риски рыночной среды

При выборе методов проведения анализа риска необходимо учитывать этап разработки системы, цели анализа, критерии приемлемого риска, тип анализируемой системы, характер опасности, наличие ресурсов для проведения анализа, опыт и квалификацию исполнителей, наличие необходимой информации и другие факторы.

Метод должен удовлетворять следующим требованиям:

- быть научно обоснованным и соответствовать рассматриваемой системе;
- давать результаты в виде, позволяющем понимать характер риска и намечать пути его снижения;
- результаты, полученные с помощью данного метода, должны быть повторяемыми и проверяемыми.

Качественный анализ предполагает обнаружение рисков, исследование их особенностей, выявление последствий реализации соответствующих рисков в форме экономического ущерба, раскрытие источников информации относительно каждого риска.

Приведем пример. В муниципальное образование на конкурс для рассмотрения были представлены два инвестиционных проекта: строительство многоэтажного жилого дома и строительство 6-этажного офисного здания в деловом центре. Руководству муниципального образования необходимо оценить проекты с точки зрения их рискованности.

Чтобы понять, какой из проектов выбрать, прежде всего нужно детально классифицировать выявленные виды опасностей. В результате очерчивается круг проблем, с которыми менеджеру по рискам придется столкнуться в процессе риск-менеджмента. Успех управления рисками закладывается в начале разработки механизма управления рисками. В то же время руководству муниципального образования требуется нечто большее, чем просто предусмотрительность. Неопределенность и непредсказуемость будущего являются причиной высокого уровня риска функционирования недвижимости на территории за счет изменчивости внешних и внутренних факторов, влиянию которых подвержена хозяйственная деятельность организаций, занятых в этой сфере.

В свою очередь, непосредственное предсказание уровня риска зависит от причинной связи между начальным событием и его последствиями. Увеличение технологической составляющей риска и серьезность нанесенного вреда обуславливают потребность в междисциплинарном исследовании рисков и разработке адекватных стратегий. По мнению некоторых зарубежных исследователей, центральными категориями оценки риска являются степень воздействия опасности и вероятность возникновения риска [141, 151]. В рамках потенциальных воздействий рассматриваются убытки, вызванные повреждениями, произошедшими в результате деятельности человека (например, несчастные случаи, нанесение вреда фундаменту строения, разрушение труб и т. п.) или природных катаклизмов (землетрясения, вулканические извержения и т. п.).

Таким образом, главная задача оценки риска – не только определить причины и факторы, влияющие на уровень конкретного вида

риска, но и описать возможный ущерб от проявления риска и представить его оценку. Однако, прежде чем начать оценку рисков, исследователь должен понять, каким методом можно наиболее точно выявить конкретные группы опасностей.

В настоящее время сложилось достаточно большое количество различных методов и подходов к оценке рисков. На рис. 3.2 представлен механизм проведения качественного анализа рисков, состоящего из следующих основных блоков:

- получение исходной информации;
- анализ и структуризация возможных рисков и опасностей;
- оценка последствий рисков;
- разработка антирисковых мероприятий.



Рис. 3.2. Механизм проведения качественного анализа рисков

С помощью этой схемы исследователь может выбрать подходящий для конкретного случая метод в зависимости от этапа осуществления качественного анализа рисков.

При оценке инвестиционных проектов рекомендуем применять *методику определения индексов значимости* с использованием метода семантических дифференциалов, поскольку она позволяет не только осуществить идентификацию рисков, которые могут появиться в процессе запуска нового объекта, но и определить уровень их опасности. Сравнивая эти показатели, можно выбрать наиболее выгодный инвестиционный проект. Основным преимуществом данной методики является простота выбора характеристик, способных создать угрозу осуществлению проекта.

Анализ состоит из нескольких этапов:

1. Идентификация рисков. На этом этапе группа специалистов по выявлению рисков идентифицирует все риски и опасности с помощью следующих способов:

- визуальный осмотр;
- ревизия;
- техническая или научная оценка;
- анализ статистических данных;
- обсуждение с проектировщиками, строителями, предпринимателями и другими заинтересованными лицами.

Опасности регистрируются в специальном журнале в виде таблицы.

2. Оценка степени риска. На этом этапе все риски должны быть оценены с использованием коэффициентов по следующим характеристикам: частота наступления и степень вреда.

3. Определение веса конкретного риска в общем количестве оцениваемых опасностей [118].

4. Определение взвешенного значения риска. Определяется значение риска с учетом его веса в общем количестве рисков.

5. Определение профиля инвестиционного проекта.

Методика определения индексов значимости применима в тех случаях, когда стандартная оценка финансовых показателей проекта существенно затруднена либо лишена смысла. Эта методика может использоваться и при проведении исследования, предваряющего более тщательное рассмотрение рисков с целью их дальнейшей нейтрализации.



Предложенная методика позволяет упорядочить, ранжировать множество анализируемых проектов по степени их рискованности. Ранжирование проектов можно осуществлять в следующем порядке: от проектов с наименьшим значением общего профиля к проектам с наибольшим значением общего профиля.

Рассмотрим практическое применение методики более подробно на примере оценки двух инвестиционных проектов.

*Проект 1. Строительство многоэтажного жилого дома в Верх-Исетском районе МО «Город Екатеринбург»*

Проект типовой. Генеральным подрядчиком является компания, занимающаяся строительством подобных объектов более 15 лет. Компания имеет собственный парк строительной техники, в который входят не только автокраны, но и специальное оборудование, необходимое для монтажа зданий. Застройка осуществляется в плотном жилом массиве. Эксперты оценили возможные риски проекта (табл. 3.5).

Таблица 3.5

Показатели рисков инвестиционного проекта 1

Вид опасности	Имущественный вред	Физический вред	Финансовый вред	$R_{вр}^*$	$R_{ч}^{**}$	Вес фактора $q$
1	2	3	4	5	6	7
Ошибки при проведении проектно-изыскательских работ	0,9	0,3	0,9	0,9	0,5	0,14
Увеличение сроков строительства	–	–	0,1	0,1	0,5	0,02
Отсутствие необходимого производственного оборудования	–	–	0,3	0,3	0,5	0,09
Ненадежный, незнакомый поставщик	–	–	0,3	0,3	0,5	0,05
Случайная гибель имущества	0,6	0,3	0,6	0,6	0,7	0,13
Недобросовестность подрядчика	0,6	–	0,6	0,6	0,7	0,13
Изменение спроса	–	–	0,6	0,6	0,5	0,16

Окончание табл. 3.5

1	2	3	4	5	6	7
Отсутствие хороших отношений с региональной и муниципальной властью	–	–	0,3	0,3	0,7	0,06
Вероятные потери в результате нанесения вреда собственности третьих лиц	–	–	0,3	0,3	0,85	0,08
Противоправные действия третьих лиц	0,6	0,3	0,6	0,6	0,85	0,14

\*  $R_{вр}$  – коэффициент вреда.

\*\*  $R_{ч}$  – коэффициент частоты наступления риска.

Например, при оценке возможной степени вреда в результате допущения ошибок при проведении проектно-изыскательских работ эксперты опирались на выводы, представленные в табл. 3.6.

Таблица 3.6

Коэффициенты соответствия нанесенного вреда  
установленному параметру

Наименование вреда	Параметр	Коэффициент
Имущественный	Повреждения, нанесенные отдельному имуществу предприятия, ведущие к перерыву в его деятельности	0,6
Физический	Физический вред, нанесенный нескольким людям, ведущий к ухудшению их здоровья (длительное лечение)	0,6
Финансовый	Недополучение более 50 % инвестированных средств либо потеря всего дохода предприятия	0,9
Коэффициент вреда ( $R_{вр}$ )		0,9

При определении коэффициента вреда необходимо руководствоваться следующим правилом: если риск имеет различные степени возможного вреда, то выбирается наибольший коэффициент. При оценке веса фактора следует учитывать коэффициент вреда ( $R_{вр}$ ), коэффициент

частоты наступления риска ( $R_{\text{ч}}$ ) и долю их произведения в общей сумме произведения этих коэффициентов для всех рассматриваемых рисков.

Высокое значение веса фактора «изменение спроса» объясняется сложной обстановкой на рынке: цены на жилую недвижимость то повышаются, то снижаются. Высокое значение риска ошибки при проведении проектно-изыскательских работ объясняется возможным большим ущербом, так как строительство ведется в месте сложной геоподосновы, однако в связи с осуществлением типового проекта вероятность этого риска относительно низкая. Риск противоправных действий третьих лиц можно объяснить тем, что строительство осуществляется в жилом массиве с очень плотной застройкой и жители окрестных домов могут быть недовольны ведущимся строительством. Возможны хищения оборудования и т. п.

Индекс значимости каждого риска определим по следующей формуле:

$$I_p = R_{\text{вр}} \cdot R_{\text{ч}}, \quad (3.1)$$

где  $R_{\text{вр}}$  – коэффициент вреда;

$R_{\text{ч}}$  – коэффициент частоты наступления риска.

Соответственно общий профиль данного показателя будет иметь вид

$$I_p = \{0,45; 0,05; 0,15; 0,15; 0,42; 0,42; 0,3; 0,21; 0,26; 0,51\}.$$

Тогда взвешенное значение риска для данного проекта составит

$$S = 0,45 \cdot 0,14 + 0,05 \cdot 0,02 + 0,15 \cdot 0,09 + 0,15 \cdot 0,05 + 0,42 \cdot 0,13 + 0,42 \cdot 0,13 + 0,3 \cdot 0,16 + 0,21 \cdot 0,06 + 0,26 \cdot 0,08 + 0,51 \cdot 0,14 = 0,35.$$

Таким образом, используя предложенную методику, можно установить, что взвешенное значение профиля инвестиционного проекта строительства жилого дома в Верх-Исетском районе Екатеринбурга  $S = 0,35$ .

*Проект 2. Строительство 6-этажного офисного здания в деловом центре МО «Город Екатеринбург»*

Генеральным подрядчиком является компания, имеющая опыт работы на строительном рынке около 5 лет. Проект не типовой. В 150 м

от места строительства находится памятник архитектуры, обладающий исторической ценностью. Большую часть строительной техники необходимо брать в аренду. Эксперты оценили возможные риски проекта (табл. 3.7).

Таблица 3.7

Показатели рисков инвестиционного проекта 2

Вид опасности	Имущественный вред	Физический вред	Финансовый вред	$R_{вр}$	$R_{ч}$	Вес фактора $q$
Ошибки при проведении проектно-изыскательских работ	0,9	0,3	0,9	0,9	0,7	0,13
Увеличение сроков строительства	–	–	0,3	0,3	0,7	0,01
Отсутствие необходимого производственного оборудования	–	–	0,6	0,6	0,85	0,11
Недоставка строительных материалов и комплектующих	–	–	0,3	0,3	0,7	0,04
Случайная гибель имущества	0,6	0,3	0,6	0,6	0,7	0,09
Плохой контроль качества строительства	0,3	0,1	0,3	0,3	0,7	0,04
Отсутствие практического опыта у застройщика	0,6	0,3	0,6	0,6	0,85	0,11
Недобросовестность подрядчика	0,6	–	0,6	0,6	0,7	0,09
Изменение спроса	–	–	0,6	0,6	1,05	0,13
Отсутствие хороших отношений с региональной и муниципальной властью	–	–	0,3	0,3	0,5	0,03
Вероятные потери в результате нанесения вреда собственности третьих лиц	–	–	0,6	0,6	0,85	0,11
Противоправные действия третьих лиц	0,6	0,3	0,6	0,6	0,85	0,11

Наибольший вес имеют риски:

- ошибок при проведении проектно-изыскательских работ;
- изменения спроса.

Возможные ошибки при проведении проектно-изыскательских работ объясняются тем, что проект не типовой, строительство осуществляется на участке со сложной геоподосновой. В то же время на момент строительства наблюдалось снижение цен на аренду офисных помещений, что связано с экономической ситуацией на региональном рынке. Однако инвестор прогнозирует повышение спроса на данный вид недвижимости через 2 года, поэтому и планирует строительство офисного здания, но твердой уверенности у него в этом нет.

Риск отсутствия практического опыта у застройщика можно объяснить тем, что для застройщика это второй подобный проект. Поскольку строительство ведется в центре города, высокий вес имеет риск вероятных потерь в результате нанесения вреда собственности третьих лиц, тем более что рядом находится здание, обладающее исторической ценностью, которое может пострадать при возведении фундамента.

По формуле (3.1) определим индексы значимости рисков:

$$I_p = \{0,63; 0,21; 0,51; 0,21; 0,42; 0,21; 0,51; 0,42; 0,63; 0,15; 0,51; 0,51\}.$$

Вычислим взвешенное значение риска:

$$S = 0,13 \cdot 0,63 + 0,01 \cdot 0,21 + 0,11 \cdot 0,51 + 0,04 \cdot 0,21 + 0,09 \cdot 0,42 + \\ + 0,04 \cdot 0,21 + 0,11 \cdot 0,51 + 0,09 \cdot 0,42 + 0,13 \cdot 0,63 + 0,03 \cdot 0,15 + \\ + 0,11 \cdot 0,51 + 0,11 \cdot 0,51 = 0,49.$$

Как видно из расчетов, более выгодным проектом с точки зрения возможных рисков оказалось строительство жилого дома в Верх-Исетском районе МО «Город Екатеринбург».

В числе достоинств предложенной методики можно выделить следующее:

- предварительная оценка особенно эффективна при рассмотрении проектов, если анализ финансовых показателей затруднен либо лишен смысла;
- предварительная оценка может быть получена очень быстро и для ее проведения не требуются сложные математические расчеты;

- число экспертов, участвующих в исследовании, не имеет значения;
- метод может применяться лицами, принимающими решение, так как для его использования не требуются глубокие математические знания;
- возможно сравнение проектов, характеризующихся различными наборами рисков;
- методика легко алгоритмируется, что позволяет использовать MS Excell при написании программ.

К недостаткам методики можно отнести следующее:

- 1) при проведении предварительной оценки редко можно получить окончательный ответ на вопрос о привлекательности проекта;
- 2) не существует универсального набора рисков, поэтому методике необходимо адаптировать к каждому конкретному проекту.

Руководству муниципального образования следует всячески поощрять выявление рисков, а не замалчивать их в угоду получения краткосрочной выгоды. Эффективность управления территорией зависит от правильного и полного учета возможных рисков. Важно понимать, что знание о существовании рисков – необходимое условие эффективной работы по их предотвращению, и выявление новых видов опасностей следует оценивать как позитивный фактор.

Определяющими характеристиками превентивного управления рисками являются профилактика рисков и уменьшение их негативного воздействия. Профилактика может проводиться по отношению к одному специфическому риску и иметь своей целью воздействие на его непосредственную причину. Также она может относиться к исходной первопричине риска, равно как и к любому звену цепи причинно-следственных связей, порождающей риск. Лучшее время для проведения профилактических мер – ранние этапы работы над проектом, на которых можно оказать своевременное влияние на его результат.

Всегда помня о невозможности полностью избежать рисков, муниципальное образование должно постоянно искать вариант разумного компромисса между рисками и возможностями и не становиться на путь абсолютной минимизации риска ценой исключения всего остального.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что, во-первых, предложенный метод качественного анализа рисков позволяет руководству муниципального образования проводить более

тщательную многоступенчатую оценку рисков инвестиционных проектов; во-вторых, использование современных подходов к оценке риска способствует достижению наилучшего результата развития территории в целом.

### **3.3. Методологические подходы к количественному анализу рисков в жилищном фонде**

Процесс анализа и управления рисками в жилищной сфере становится важной частью всего процесса создания и эксплуатации жилищного фонда. Можно перечислить ряд преимуществ, которые анализ рисков дает руководству строительной или управляющей компании:

- более глубокое понимание специфики выполняемой работы, позволяющее создавать более реалистичные планы и бюджеты;
- понимание природы рисков и их потенциальных последствий, дающее возможность распределения рисков между различными участниками;
- возможность оценки резервов, создаваемых для обеспечения рисков, что, в свою очередь, способно уменьшить вероятность принятия решений о реализации убыточных проектов.

Существует набор различных инструментов, которые мы будем называть количественными методами анализа рисков. Любые математические модели являются абстракциями и полностью не отражают реальную действительность, поэтому не надо переоценивать возможности количественных методов. Однако, с нашей точки зрения, уместное их использование с осознанием их возможностей и ограничений позволяет значительно повысить эффективность процесса анализа и управления рисками в жилищном фонде.

Рассматривая риск с точки зрения его оценки, необходимо решить следующие задачи:

- описать как можно больше возможных вариантов развития событий в будущем, соответствующих данному риску (возможные исходы принятия решений или случайные события);
- определить вероятность наступления каждого из этих вариантов (случайных событий).

Вероятность наступления события (вероятностная мера риска) может быть определена с помощью объективного или субъективного метода.

*Объективный метод* имеет следующие разновидности:

1. Прямой вероятностный (статистический) метод, основанный на вычислении относительной частоты, с которой происходит случайное событие: если в  $n$  испытаниях случайное событие наблюдается  $m$  раз, то его вероятность находится по формуле

$$p = \frac{m}{n},$$

где  $p$  – вероятность возможного события;

$m$  – число благоприятных исходов опыта;

$n$  – число всех его исходов.

При этом необходимо учитывать следующие ограничения:

- сумма вероятностей всех событий равна 1;
- вероятность отдельного события должна быть больше или равна 0 и меньше 1.

Этот метод является наиболее предпочтительным в том случае, когда имеется обширная и достаточно надежная информация об истории оцениваемого объекта.

2. Приближенный вероятностный метод, используемый, когда по каким-то причинам не удастся получить искомое распределение вероятностей по всем вариантам развития событий. Множество вариантов пытаются сознательно упростить в расчете, чтобы полученная грубая модель оказалась полезной.

3. Косвенный (качественный) метод. Если применение точной или приближенной вероятности модели оказывается практически невозможным, то можно ограничиться измерением каких-то других показателей, косвенно характеризующих рассматриваемый риск и доступных для практического измерения. Этот метод дает лишь качественную оценку риска.

*Субъективный метод* базируется на использовании субъективных критериев, основанных на различных предположениях. К ним могут относиться суждения принимающего решение, его личный опыт, оценка эксперта, консультанта и т. д.



На основе вероятностей рассчитываются стандартные характеристики риска:

- математическое ожидание – средневзвешенное всех возможных результатов, где в качестве весов используются вероятности их достижения;
- дисперсия – средневзвешенное квадратов отклонений случайной величины от ее математического ожидания (т. е. отклонений действительных результатов от ожидаемых), мера разброса;
- квадратный корень из дисперсии (называется стандартным отклонением и показывает степень разброса возможных результатов по проекту);
- коэффициент вариации (показывает, какую долю среднего значения случайной величины составляет ее средний разброс);
- коэффициент корреляции (показывает связь между переменными, состоящую в изменении средней величины одной из них в зависимости от изменений другой).

Описанные выше критерии применяются к нормальному распределению вероятностей, так как его важнейшие свойства (симметричность распределения относительно средней, ничтожная вероятность больших отклонений случайной величины от центра ее распределения) позволяют существенно упростить анализ.

Проведение количественного анализа проектных рисков является продолжением качественного исследования. Оно предполагает:

- наличие базисного варианта расчета проекта;
- проведение полноценного качественного анализа.

Выбор конкретного метода анализа инвестиционного риска, по нашему мнению, зависит от информационной базы, требований к конечным результатам (показателям) и к уровню надежности планирования инвестиций. Для небольших проектов можно ограничиться методами, основанными на анализе чувствительности проекта или корректировке нормы дисконта, для крупных проектов необходимо провести имитационное моделирование и построить кривые распределения вероятностей, а в случае зависимости результатов проекта от наступления определенных событий или принятия определенных решений следует построить также «дерево решений». На рис. 3.3 систематизированы методы исследования рисков.

С точки зрения практического применения при реализации проектов, направленных на проведение ремонтов жилищного фонда или строительство нового жилья, наиболее интересными представляются методы, представленные в табл. 3.8.



Рис. 3.3. Классификация методов и инструментов количественного анализа рисков

Таблица 3.8

Характеристика методов количественного анализа рисков  
в сфере недвижимости

Метод	Сущность метода	Сфера применения
Метод ставки дисконтирования с поправкой на риск	Увеличение безрисковой ставки процента на величину надбавки за риск (рисковая премия)	Дополнительный учет факторов риска при расчете эффективности проекта
Метод критических значений	Нахождение тех значений переменных (факторов), проверяемых на риск, которые приводят расчетную величину соответствующего критерия эффективности проекта к критическому пределу	Мониторинг рисков в процессе управления проектом в условиях риска и неопределенности
Анализ чувствительности	Анализ поведения критерияльных показателей проекта в результате изменения только одного рискового фактора (однофакторный анализ)	Количественный анализ рискованности
Анализ сценариев	Анализ поведения критерияльных показателей проекта в результате изменения спектра рискованных факторов (многофакторный анализ)	Количественный подход в анализе и управлении рисками
Метод имитационного моделирования	Использование числовой оценки риска	Количественная оценка интегральной рискованности всего проекта в целом
Планирование эксперимента	Построение матриц планирования эксперимента для количественной оценки воздействия составляющих проекта на его эффективность	Количественный анализ рискованности. Управление проектом

Учитывая специфику жилищной сферы, для практического применения рекомендуем два основных метода.

**Метод кумулятивного построения.** Приведем пример. В муниципальное образование на конкурс для рассмотрения представлены два инвестиционных проекта:

1) проект реконструкции 3-этажного жилого здания. В результате планируется увеличение жилой площади и повышение качества проживания;

2) проект строительства нового 5-этажного жилого дома в центральной части города.

Руководству муниципального образования необходимо количественно оценить данные проекты с учетом доходности и возможных рисков.

Чтобы понять, какой из проектов более доходный с точки зрения воздействия возможных опасностей, следует осуществить их идентификацию и детальную классификацию. Ведь неопределенность и непредсказуемость будущего являются причиной высокого уровня риска функционирования недвижимости на территории за счет изменчивости внешних и внутренних факторов, влиянию которых подвержена хозяйственная деятельность организаций, занятых в этой сфере.

Первоначально оценим данные проекты методом ставки дисконтирования с поправкой на риск. Этот метод позволяет, увеличивая безрисковую ставку процента на надбавку за риск (рисковую премию), учесть факторы риска при расчете эффективности проекта.

Каждому фактору в зависимости от его оценки можно приписать величину поправки на риск, зависящую от отрасли, к которой относится проект, и региона, в котором он реализуется. В тех случаях, когда факторы являются независимыми, поправки на риск по отдельным факторам следует сложить для получения общей поправки, учитывающей риск неполучения доходов, запланированных проектом. Достоинства этого метода – в простоте расчетов, которые могут быть выполнены с использованием даже обыкновенного калькулятора, а также в понятности и доступности. Вместе с тем метод имеет существенные недостатки:

- позволяя осуществлять приведение будущих потоков платежей к настоящему моменту времени (т. е. обыкновенное дисконтиро-

вание по более высокой норме), он не дает информации о возможных отклонениях результатов;

- метод предполагает увеличение риска во времени с постоянным коэффициентом, что вряд ли может считаться корректным, так как для многих проектов характерно наличие рисков в начальные периоды с постепенным снижением их к концу реализации. Таким образом, прибыльные проекты, не предполагающие со временем существенного увеличения риска, могут быть оценены неверно и отклонены;

- метод не несет информации о вероятностных распределениях будущих потоков платежей и не позволяет получить их оценку;

- ограничиваются возможности моделирования различных вариантов, которое сводится к анализу зависимости критериев *NPV*, *IRR*, *PI* и др.

Непосредственно оценку инвестиционных проектов будем осуществлять методом кумулятивного построения ставки дисконтирования. В соответствии с исходным методом кумулятивного построения ставки дисконтирования, рассмотренным в различных источниках [156], учитываются следующие факторы риска, принимающие значение от 0 до 3 %:

- качество руководства (ключевая фигура в руководстве);
- риск изменения спроса;
- риск случайной гибели имущества;
- вероятные потери в результате нанесения вреда собственности третьих лиц;
- противоправные действия третьих лиц;
- доходы: рентабельность и предсказуемость;
- прочие особые риски.

В табл. 3.9 представлен пример расчета ставки дисконтирования на основе метода кумулятивного построения по фактору риска «качество руководства».

Аналогичным образом рассчитываем ставки дисконтирования по остальным факторам риска. Для семи факторов с учетом безрисковой ставки, равной 7 %, итоговая ставка дисконта составила 12,46 %. Проект реализуется в течение двух лет. Денежные потоки, получаемые от реализации проекта, представлены в табл. 3.10.

Далее составим аналогичную таблицу оценки ставки дисконтирования для инвестиционного проекта 2 (табл. 3.11). В данном случае приведем пример расчета по фактору риска случайной гибели имущества.

Таблица 3.9

Расчет ставки дисконтирования на основе метода кумулятивного построения для инвестиционного проекта 1 по фактору риска «качество руководства»

Составляющие фактора риска	Ответ (да, нет, не знаю)	Значение
Профильное образование топ-менеджеров	Да	0
Опыт работы топ-менеджеров в данной области более 3 лет	Нет	3
Профильное образование руководителя (генерального директора)	Да	0
Опыт работы руководителя в данной области более 5 лет	Да	1
Хорошие отношения руководителя с органами региональной и муниципальной власти	Да	1
Сумма значений		5
Количество составляющих фактора		5
Итоговое значение фактора риска		1

Таблица 3.10

Финансовые потоки от реализации инвестиционного проекта 1, тыс. р.

Финансовые потоки	1-й год реализации	2-й год реализации	Всего
Доход, получаемый от реализации инвестиционного проекта	28 000,0	38 500,0	66 500,0
Доход с учетом ставки дисконтирования	24897,74	30441,4	55339,14
Инвестиционные затраты	–	–	27456,1
Финансовый результат проекта ( <i>NPV</i> )	–	–	27883,04

В данном случае при безрисковой ставке, равной 7 %, итоговая ставка дисконта (сумма всех значений рисков и безрисковой ставки) составляет 17,1 %. Проект реализуется в течение трех лет. Денежные потоки, получаемые от реализации проекта, представлены в табл. 3.12.

Таким образом, несмотря на то что инвестиционный проект 2 казался более выгодным (по нему планировался доход 205000,0 тыс. р.),

в действительности более выгодным оказался инвестиционный проект 1. Хотя первоначально по нему планировался доход 66500,0 тыс. р., при расчете с учетом возможных рисков *NPV* составил 27883,04 тыс. р., что больше *NPV* по инвестиционному проекту 1, равному 19408,64 тыс. р.

Таблица 3.11

Расчет ставки дисконтирования на основе метода кумулятивного построения для инвестиционного проекта 2 по фактору риска случайной гибели имущества

Составляющие фактора риска	Ответ (да, нет, не знаю)	Значение
Выполняются все правила пожарной безопасности	Да (не полностью)	2
Существуют средства пожаротушения	Да	2
Работники обучены соблюдению правил пожарной безопасности	Да	1
Горючие материалы складированы отдельно в безопасном месте	Да	1
Сумма значений		6
Количество составляющих фактора		4
Итоговое значение фактора риска		1,5

Таблица 3.12

Финансовые потоки от реализации инвестиционного проекта 2, тыс. р.

Финансовые потоки	1-й год реализации	2-й год реализации	3-й год реализации	Всего
Доход, получаемый от реализации инвестиционного проекта	30750,0	71750,0	102500,0	205000,0
Доход с учетом ставки дисконтирования	26259,61	52324,86	63834,16	142418,63
Инвестиционные затраты	–	–	–	123000,0
Финансовый результат проекта ( <i>NPV</i> )	–	–	–	19408,64

Данный пример подтверждает, что руководству муниципального образования при выборе инвестиционных проектов необходимо

оценивать их с учетом возможных рисков. Ведь именно это способствует наилучшему развитию территории в целом.

*Анализ сценариев.* В сфере воспроизводства жилищного фонда анализ сценариев может использоваться в качестве одного из методов анализа рисков, позволяющего рассматривать наряду с базовым набором исходных данных инвестиционного строительного проекта набор других данных, которые, по мнению участников и разработчиков проекта, могут иметь место в процессе реализации. В результате проведения анализа сценариев определяется воздействие на критерии проектной эффективности одновременного изменения всех основных переменных проекта, характеризующих его денежные потоки.

Основным преимуществом данного метода является то, что отклонения параметров рассчитываются с учетом их взаимозависимости (корреляции), что позволяет перейти от детализированного описания стратегических и оперативных рисков, характерных для каждого направления реализации инвестиционного проекта, к проработке вероятного пессимистического (worst-case) и оптимистического (best-case) вариантов его развития.

В соответствии с этими расчетами опытными экспертами определяются новые значения критериев оценки проектной эффективности. По каждому сценарию исследуется, как будет действовать в соответствующих условиях организационно-экономический механизм реализации инвестиционного проекта, каковы при этом будут доходы, потери и показатели эффективности у отдельных участников, государства, муниципального образования и населения. Кроме того, при разработке сценариев согласовываются стратегические риски развития организации в целом и отдельных видов деятельности с оперативными рисками – рисками управления обеспечением строительными материалами, непосредственно строительством и реализацией построенной недвижимости.

В результате анализа могут выявиться различные взаимосвязи между основными техническими, экономическими и другими параметрами проекта, которые в дальнейшем преобразовываются в информацию о вероятностях отдельных условий реализации и соответствующих показателях эффективности в форме сценариев или моделей.

Процедура формализованного описания неопределенности может завершаться расчетом величины ожидаемой эффективности проекта, равной сумме произведений эффекта каждого сценария на веро-



ятность его реализации. При анализе денежных потоков с учетом  $n$  сценариев расчет будет осуществляться следующим образом:

$$CF = \sum_1^n CF_n \cdot p_n, \quad (3.2)$$

где  $n$  – вариант исследуемого сценария;

$CF$  – денежный поток;

$p$  – вероятность реализации соответствующего сценария (сумма вероятностей всех предложенных сценариев равна 1).

Многовариантность расчетов базируется на широком использовании модельного подхода и средств вычислительной техники. При этом в каждой фазе цикла могут применяться свои математические методы и модели.

Сценарный метод анализа инвестиционных строительных рисков обладает следующими особенностями, которые можно рассматривать в качестве его преимуществ:

- учет взаимосвязи между переменными и влияния этой зависимости на значение интегрального показателя;
- построение различных вариантов осуществления проекта;
- содержательность процесса разработки сценариев и построения моделей, позволяющего проектному аналитику получить более четкое представление о проекте и возможностях его осуществления, выявить как узкие места проекта, так и его позитивные стороны.

Главной проблемой практического использования сценарного подхода является необходимость построения модели инвестиционного проекта и выявления связи между переменными. Кроме того, к недостаткам сценарного подхода относят:

- необходимость глубокого качественного исследования модели проекта, т. е. создания нескольких моделей, соответствующих каждому сценарию, включающих объемные подготовительные работы по отбору и аналитической переработке информации;
- достаточную неопределенность, «размытость» границ сценариев. Правильность их построения зависит от качества построения модели и исходной информации, что значительно снижает их прогностическую ценность. При построении оценок значений переменных для каждого сценария допускается некий волюнтаризм;
- эффект ограниченного числа возможных комбинаций переменных, заключающийся в том, что количество сценариев, подлежащих

детальной проработке, ограничено, так же как и число переменных, подлежащих варьированию, в противном случае возможно получение чрезмерно большого объема информации, прогностическая сила и практическая ценность которой сильно снижаются.

Основным недостатком сценарного анализа является рассмотрение только нескольких возможных исходов по проекту (дискретное множество значений  $CF$ ), хотя в действительности число возможных исходов не ограничено. Кроме того, при невозможности использования объективного метода определения вероятности того или иного сценария приходится делать предположения, основываясь на личном опыте или суждении, при этом возникает проблема достоверности вероятностных оценок.

Таким образом, сценарный анализ является одним из этапов количественного анализа рисков. Однако метод сценариев наиболее эффективно применим в том случае, когда количество возможных значений  $NPV$  конечно.

Рассмотрим применение сценарного анализа более подробно на примере инвестиционного проекта строительства многоэтажного жилого дома в Верх-Исетском районе МО «Город Екатеринбург».

Для начала необходимо подвергнуть анализу возможные ситуации, обусловленные колебаниями различных факторов риска. Для этого следует, используя этапы качественного анализа рисков и разработанную нами систему классификации рисков, построить «дерево сценариев». В каждой рискованной ситуации рассмотрено три сценария развития событий, которые могут повлиять на результат проекта. В табл. 3.13 представлена ситуация, связанная с увеличением сроков строительства.

Таблица 3.13

Возможные сценарии реализации инвестиционного проекта

Ситуация, сценарий	Описание	Вероятность	Общая вероятность
Увеличение сроков строительства		0,02	—
Сценарий 1	Увеличение сроков строительства на срок около 6 месяцев	0,2	0,004
Сценарий 2	Увеличение сроков строительства на 12 месяцев	0,2	0,004
Сценарий 3	Увеличение сроков строительства не произошло	0,5	0,01

Аналогичным образом рассчитываем вероятности по остальным рисковым ситуациям и связанным с ними возможным сценариям. В итоге по 10 рисковым ситуациям получилось 30 сценариев реализации инвестиционного проекта.

Общую вероятность сценария рассчитываем по формуле

$$P_{\text{общ}} = P_1 \cdot P_2,$$

где  $P_{\text{общ}}$  – общая вероятность сценария;

$P_1$  – вероятность ситуации;

$P_2$  – вероятность данного варианта исследуемого сценария.

Для каждого из описанных сценариев с использованием компьютерной программы «Альт Инвест» определяем  $NPV$  и затем проводим анализ сценариев развития.

Далее необходимо осуществить статистический анализ полученного разброса значений показателя  $NPV$  и сделать выводы. Результаты статистического анализа представлены в табл. 3.14.

Таблица 3.14

#### Результаты статистического анализа сценариев

Показатель	Значение
Среднее $NPV$	86263
Стандартная ошибка	2574
Медиана $NPV$	91071
Мода $NPV$	93802
Стандартное отклонение	14100
Дисперсия выборки	198798993
Коэффициент вариации	0,16
Минимум $NPV$	55135
Максимум $NPV$	132197
$P (NPV > \text{среднее} + 5 \%)$	0,57
$P (NPV < 0)$	0

Проведенный риск-анализ проекта позволяет сделать следующие выводы:

1. Наиболее вероятное значение показателя  $NPV$  проекта (86 263 тыс. р.) несколько ниже, чем ожидают от его реализации (93 310 тыс. р.).

2. Несмотря на то что вероятность получения  $NPV$  меньше нуля равна нулю, проект имеет умеренный разброс значений показателя  $NPV$ ,

о чем говорят коэффициент вариации и величина стандартного отклонения. Это характеризует данный проект как умеренно рискованный. При этом несомненными факторами риска выступают ошибки при проведении проектно-изыскательских работ и снижение цены реализации.

3. Цена риска данного инвестиционного проекта в соответствии с правилом «трех сигм» составляет  $3 \cdot 14\ 100 = 42\ 300$  тыс. р., что не превышает наиболее вероятное значение  $NPV$  проекта (86 249 026 тыс. р.).

Цену риска можно также охарактеризовать через коэффициент вариации ( $CV$ ). В данном случае  $CV = 0,16$ . Это значит, что на 1 р. среднего дохода ( $NPV$ ) от реализации данного проекта приходится 16 к. возможных потерь с вероятностью, равной 84 %.

Таким образом, обоснование инвестиционных расчетов можно проводить на основе различных методов количественной оценки рисков. В данном параграфе рассмотрено практическое применение только двух методов: кумулятивного построения ставки дисконтирования и анализа сценариев. Выводы, сделанные на основании проведенных расчетов, убедительно доказывают, что при оценке эффективности инвестиционных проектов необходимо использование количественных методов анализа рисков. Практическое применение данных методов позволяет руководству муниципального образования принимать наиболее эффективные управленческие решения, направленные на достижение наилучшего результата развития территории.

## Глава 4

# АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

### 4.1. Оценка эффективности моделей предоставления жилья

Сбалансированное и относительно стабильное развитие рынка недвижимости достигается за счет:

- доступности инвестиционных средств на возведение строительных объектов, предназначенных для проживания граждан;
- наличия экономических и правовых механизмов обеспечения возвратности инвестиционных средств, вложенных в данные объекты;
- соответствия доходов населения стоимости жилой недвижимости;
- соответствия банковских процентных ставок при кредитовании жилья уровню доходов населения;
- использования экономических механизмов, направленных на повышение доступности жилья для широких слоев населения.

Важной задачей органов государственного и муниципального управления является обеспечение населения доступным и качественным жильем. В связи с этим вопросы повышения доступности жилья за счет создания различных моделей на государственном и муниципальном уровнях управления приобретают все большую актуальность.

В числе наиболее распространенных и действенных экономических регуляторов, прошедших многолетнюю апробацию и широко применяющихся в различных странах (США, Англия, Германия, Канада, Финляндия, Франция, Швеция и др.), признаются в настоящее время следующие:

- льготные банковские кредиты в размере от 3,5 до 9 % годовых со сроками погашения от 15 до 25 лет на создаваемое и покупаемое населением жилье;
- налоговые льготы (например, снижение НДС до 50 %) на производство строительных материалов и инженерного оборудования для возведения жилых домов, строительства автомобильных дорог с твердым покрытием, больниц, школ, детских учреждений и некоторых других объектов;

- стимулирование капитальных вложений, направляемых на строительство дорог, жилья, объектов коммунального и энергетического назначения в отдаленных и труднодоступных районах, путем полной отмены взимания налогов.

В мировой практике ипотечного кредитования принято различать следующие модели:

- двухуровневую (американскую);
- усеченную двухуровневую (английскую, испанскую, французскую, итальянскую и др.);
- одноуровневую (сберегательную).

**Двухуровневая (американская) модель.** Такое название она получила за счет наличия мощного вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, который обеспечивает приток кредитных ресурсов в первичный рынок ипотеки (рис. 4.1).

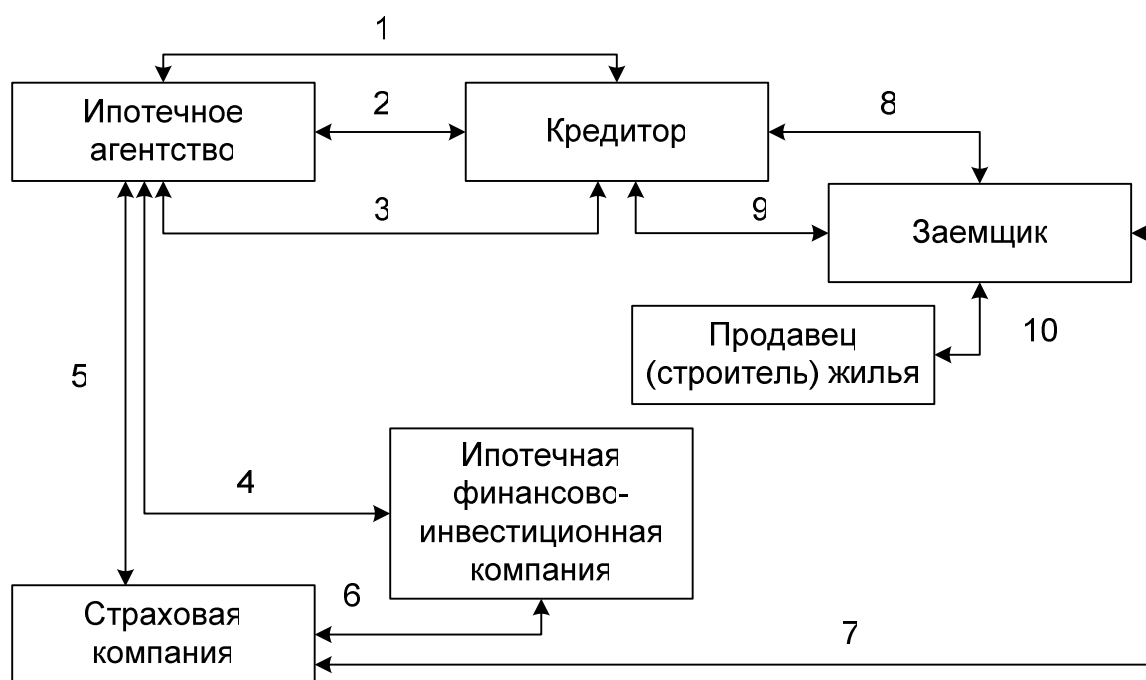


Рис. 4.1. Схема правоотношений при двухуровневой системе ипотечного кредитования:

1 – генеральное соглашение; 2 – агентский договор; 3 – договор переуступки прав требования по ипотечным кредитам; 4 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства; 5 – договор о сотрудничестве; 6 – договор страхования предпринимательского риска; 7 – договор страхования заложенного жилья; 8 – кредитный договор; 9 – договор об ипотеке; 10 – договор купли-продажи жилья

Принцип действия американской модели заключается в следующем. Физическое лицо, имеющее определенный уровень ежегодного дохода, сразу приобретает готовое жилье, оплачивая при этом лишь незначительную часть его стоимости собственными средствами, а вся оставшаяся часть поступает от специализированного ипотечного банка в виде ссуды, полученной под залог приобретаемой недвижимости, реже – недвижимости, уже находящейся в собственности клиента. Кроме ипотечного банка кредитором в США могут выступать ссудосберегательные ассоциации и обычные коммерческие банки. Срок возврата ипотечного кредита колеблется от 15 до 30 лет в зависимости от выбранного типа договора ипотеки и ежегодного дохода заемщика.

Государство, выполняя социальные функции по обеспечению жильем семей с низкими доходами, проводит кредитную политику, которая дополняет систему рыночного ипотечного кредитования жилья. Федеральные органы США предоставляют два вида так называемых кредитов помощи: льготные строительные кредиты и субсидируемые кредиты на приобретение жилья в собственность.

Ипотечные банки предлагают целый ряд кредитов в зависимости от условий их оплаты:

1. Полностью амортизированный кредит (требует от должника выплаты равной суммы денег ежемесячно). Деньги идут сначала на погашение процентов за кредит, а затем на погашение основной суммы долга.

2. Частично амортизированный кредит (выдается по льготной ставке процента в качестве компенсации за гарантированное участие в прибыли, которую получит заемщик, продав через определенное время свое имущество).

3. Линейно амортизированный кредит (предполагает внесение платежей неравными суммами). Размер каждого платежа определяется существующей на конкретную дату величиной непогашенного долга и процентов по нему. Основная часть долга погашается равными долями, а проценты – неравными. Кроме того, заемщик имеет право выбрать ипотечный кредит, условия обслуживания которого наилучшим образом подходят именно для него.

4. Кредит с прямым платежом (по процентам выплачиваются периодические платежи, а основная сумма долга выплачивается до истечения срока предоставления займа).

5. Кредит со ступенчатыми выплатами (заемщик вносит установленные ежемесячные платежи в течение первых нескольких лет и бóльшие платежи в оставшийся период, когда, как предполагается, должны вырасти его доходы).

6. Кредит с переменным платежом (требует периодических платежей, последний из которых должен быть более высоким, чем все остальные).

7. Кредит с растущей выплатой по основной сумме (предполагает выплаты по фиксированной ставке процента, но выплаты по основному долгу возрастают в период роста доходов заемщика, причем выбор периода возросших платежей остается за заемщиком).

8. Кредит с регулируемой нормой (норма процента по кредиту колеблется в зависимости от макроэкономической ситуации). Заемщик может предварительно оплатить весь заем без наложения штрафа.

9. Кредит с перезаключаемой нормой (условия кредита изменяются каждые 3, 4 или 5 лет, в течение которых ставка процента по кредиту может расти или падать в зависимости от макроэкономической ситуации). Разрешена предварительная оплата суммы кредита.

Реализация американской модели ипотеки стала возможной благодаря созданию расширенной инфраструктуры ипотечного рынка при активном содействии государства, которое заключается в частичном контроле над эмиссией ценных бумаг, обращающихся на вторичном рынке. Одним из условий контроля государства является наличие жесткого баланса между совокупной ценой эмитированных и обращающихся в каждый данный момент на вторичном рынке ценных бумаг и ценой закладных, проданных ипотечными банками эмитентам в обеспечение этой эмиссии.

**Усеченная двухуровневая модель.** Данная модель является достаточно простой, но несовершенной, она ограничивается первичным рынком закладных. Банки, получая от клиентов закладные по выданным ссудам, используют их для обеспечения части привлекаемых внешних ресурсов. Поэтому число субъектов кредитования, т. е. специализированных институтов – участников рынка ипотечных жилищных кредитов, минимально. Это соответствует «усеченной» структуре ипотеки.

Простая организационно-экономическая основа модели позволяет применять ее не только специализированным ипотечным, но и уни-



версальным банкам, имеющим отделы ипотечного кредитования, поэтому данная модель также носит название «кредитование через универсальные банки».

Основными источниками средств для выдачи ипотечных кредитов являются средства физических и юридических лиц, размещаемые на расчетных счетах и депозитах, а также собственный капитал банка и межбанковские кредиты. Соответственно каждый ипотечный банк самостоятельно определяет параметры выдаваемых им кредитов, а процентная ставка зависит от текущей экономической конъюнктуры. Таким образом, в рамках данной модели система ипотечного жилищного кредитования редко ориентируется на какие-либо стандарты, определяющие основные параметры ипотечных кредитов, в том числе их срочность и стоимость. Если в стране функционирует только эта модель и рынок ипотечных жилищных кредитов ограничен, банки искусственно завышают процентные ставки и сокращают сроки кредитования.

Достоинством рассматриваемой модели является простота организации системы ипотечного жилищного кредитования (нет необходимости в создании специализированных ипотечных банков, вторичного рынка, а число участников рынка минимально). Это обусловило достаточно широкое ее распространение во многих странах мира: как в развитых (Англия, Франция, Испания, ряд других стран Европы, Израиль, а также Австралия, страны Южной Америки), так и в развивающихся (Болгария, Польша, Венгрия и др.).

Однако данная модель имеет и слабые стороны, к которым можно отнести:

- зависимость от рыночного уровня процентной ставки;
- ограниченное количество привлекаемых кредитных ресурсов;
- отсутствие жестких стандартов ипотечного жилищного кредитования.

*Ипотека в Швейцарии.* Швейцария обладает одним из самых больших рынков ипотечного кредитования в мире. Совокупный объем швейцарского ипотечного рынка составляет 300–350 млрд евро, что соответствует 100 % от ВВП страны [35].

Как правило, ипотечный кредит в Швейцарии выдается на сумму до 80 % от рыночной или оценочной стоимости приобретаемой недвижимости. При этом минимальная сумма ипотечного кредита срав-

нительно велика и составляет 350 тыс. франков. Погашение кредита можно осуществлять как по дифференцированной, так и по аннуитетной схеме. Заемщики, ранее получившие ипотечный кредит, могут в случае необходимости рефинансировать заем. Рынок рефинансирования кредитов также получил широкое развитие. Кредиты предоставляют как в национальной валюте, так и в евро, долларах США, японских иенах. Возможно предоставление займов и в некоторых иных валютах. Текущий средний уровень ипотечных ставок в Швейцарии составляет 3–4 % годовых.

Ипотечный кредит выдается на срок от 5 до 30 лет. При этом максимальный возраст заемщика составляет 70 лет. Банковская комиссия при выдаче кредита составляет, как правило, порядка 500 франков (для сравнения: различные нотариальные и регистрационные сборы при покупке жилья могут достигать 5 % от стоимости приобретаемой недвижимости).

Получить ипотечный кредит в Швейцарии можно лишь в том случае, если ежемесячные выплаты по нему не превышают трети от общих доходов заемщика. При этом сам доход необходимо подтвердить, представив справку о заработной плате, банковскую выписку о наличии депозитных вкладов, а также документы, подтверждающие наличие доходов от инвестиций или сдачи недвижимости в аренду. В зависимости от банка требуемый перечень документов может варьироваться. Согласно действующему в Швейцарии законодательству ипотечное кредитование предусматривает обязательное страхование приобретаемой недвижимости.

*Ипотека в Австрии.* Недешевую австрийскую недвижимость оптимально приобретать в кредит, поскольку ситуация, сложившаяся на ипотечном рынке страны, вполне этому благоприятствует. В настоящий момент получить ипотеку в Австрии можно на срок от 5 до 25 лет. При этом максимальный размер кредитования достигает 70 % от стоимости приобретаемой недвижимости.

Достаточно высокая по европейским меркам стоимость австрийской недвижимости предопределяет высокий уровень минимального размера кредита, устанавливаемый местными банками. Например, в отдельных банках минимальный размер ипотечного финансирования может не опускаться ниже 500 тыс. евро. Но в целом условия, на которых выдаются ипотечные кредиты в Австрии, являются весьма привлекательными как для местных жителей, так и для нерезидентов.

Определенную конкуренцию ипотечным банкам в Австрии составляют частные кредиторы. По официальной статистике, порядка 7 % австрийцев предпочитают ипотечным банкам заимствование у состоятельных родственников и знакомых. Нередко эта категория заемщиков предоставляет будущим домовладельцам займы на покупку недвижимости на более выгодных условиях, чем местные банки.

Но и те, у кого нет богатых родственников и знакомых, могут не волноваться, поскольку ипотека в Австрии сравнительно недорога. Плавающие ставки по кредитам начинаются от 3,5 % годовых [33]. При этом фиксированные ставки, как правило, на 0,5 % выше плавающих. Как следствие, в настоящий момент большинство кредитов выдается именно под плавающий процент. Лишь каждый десятый ипотечный кредит в Австрии выдается под фиксированную процентную ставку. Порядка 30–40 % займов предоставляются не в евро, а в различных иностранных валютах.

Вместе с тем по сравнению с рынками остальных европейских стран австрийский рынок ипотечного кредитования невелик. Размер ипотечного рынка страны составляет порядка 60–70 млрд евро (около 25 % от ВВП Австрии).

*Ипотека в Финляндии.* Финляндия – страна недешевой недвижимости и доступной ипотеки. В настоящее время минимальный размер процентных ставок по ипотеке в Финляндии начинается от 3,3 % для плавающих ставок и от 3,7 % для фиксированных [34]. В недавнем прошлом на финском ипотечном рынке были периоды, когда минимальные ставки составляли 2,5 %, но были и моменты, когда минимальная планка поднималась почти до 5 %.

Ипотека в Финляндии выдается на срок от 5 до 60 лет. При этом минимальный возраст заемщика равняется 21 году, а максимальный – 65 годам. Размер ипотечных ставок для нерезидентов обычно несколько выше, чем для жителей страны.

В законодательстве и практике предпринимательской деятельности в Финляндии действуют нормы, благоприятствующие развитию жилищного строительства, а также направленные на поддержку молодых семей. Это достигается рядом законодательных и практических мер: ограничением всех видов налогообложения юридических и физических лиц до общего уровня 32 %, включая сборы на содержание церкви; установлением парламентом твердой ставки банковского кре-

дита на приобретение молодыми семьями квартир под 3 % годовых с рассрочкой до 20–25 лет; снижением на 25–50 % платы за приобретенную молодой семьей квартиру в зависимости от количества родившихся детей.

**Одноуровневая (сберегательная) модель.** Практически во всех странах исходной точкой развития массовой ипотеки служили ссудно-сберегательные институты (ССИ). Это организации, реализующие контракты со своими членами на предоставление кредита для приобретения или реконструкции жилья, причем получение кредита обусловлено не только залогом и обязательствами заемщика по обслуживанию долга, но и предварительным выполнением плана по накоплению сбережений (рис. 4.2). От других ипотечных институтов ССИ отличаются тем, что предоставляют права на ссуду только своим вкладчикам.



Рис. 4.2. Схема правоотношений при одноуровневой системе ипотечного кредитования:

1 – договор купли-продажи жилья; 2 – договор о накопительном жилищном вкладе; 3 – кредитный договор; 4 – договор об ипотеке; 5 – договор займа, договор купли-продажи закладных листов; 6 – договор страхования заложенного жилья

Так, существующие в Германии строительные сберкассы (ССК) заключают с работающими гражданами, желающими приобрести собственное жилье, договор на финансирование строительства. Ежемесячно работник вносит определенную сумму денег и накапливает «стро-

ительный капитал», а когда он достигнет необходимой суммы (примерно одной трети стоимости жилья), государство выделяет 10 % от стоимости жилого дома или квартиры, а на остальную сумму строительная сберкасса выдает кредит под весьма низкий процент.

После приобретения собственного жилого дома или квартиры начинает действовать возвратная составляющая «накопительно-возвратной» системы, которая стимулирует молодые семьи иметь не менее двух детей. Такие семьи получают от государства определенную сумму денежных средств на оплату дома, электроэнергии, на воспитание детей. Эти деньги позволяют семьям, имеющим двух и более детей, существенно облегчить и ускорить погашение кредита, выданного строительной сберкассой.

ССИ нередко объединяют тех, кто не имеет доступа к банковскому кредитному рынку из-за отсутствия надежной информации о доходе и не может в течение длительного времени выплачивать долги. Однако в их структуре предусмотрены особые «нерыночные» механизмы для преодоления проблем информационной асимметрии и принуждения к выполнению обязательств.

Ипотечная модель с участием строительно-сберегательных кооперативов могла бы с успехом реализовываться в малых и средних муниципальных образованиях. Это объясняется тем, что небольшой кооператив имеет достаточно полную информацию о своих членах и может отбирать тех, кто заслуживает доверия, применяя эффективные социальные санкции за нарушение контрактов.

Члены стройсберкасс не обязательно должны быть связаны друг с другом. В рамках ССК схема выдачи и возврата кредита зависит от плана сбережений, а субсидии на сбережения, выплачиваемые из бюджета, способствуют привлечению групп населения со средними доходами.

ССК оказываются наиболее эффективным институтом на начальном этапе формирования ипотеки в силу следующих причин:

1. Благодаря узкой специализации и предварительным планам накопления денежных средств ССК снижают кредитные риски и преодолевают проблему недоверия, позволяя вовлечь в систему ипотечного кредитования основную массу населения.

2. Важная роль ССК заключается в их влиянии на массовую экономическую культуру. Стройсберкасса оказывается школой сберегательного и долгового поведения для миллионов людей. Пройдя эту

школу, они не только приобретают кредитные истории, но и приучаются к дисциплинированному сбережению. Тем самым ССК подготавливают почву для смягчения условий рыночного кредитования и развития более совершенных форм ипотеки.

3. ССК являются эффективным инструментом обучения и отбора надежных заемщиков для банковского сектора.

4. В современных российских условиях ССК обеспечивают максимальную эффективность государственных жилищных субсидий.

В случае создания ССК по мере роста доходов все новые и новые слои населения обращались бы вначале в ССК, а затем и в банки за ипотечными кредитами. Стройсберкассы могут стать инструментом, постепенно привлекающим на рынок сбережений, кредита и жилищного строительства все новые группы населения с низкими доходами.

С целью выявления характерных особенностей рассмотренных моделей в табл. 4.1 осуществлен их сравнительный анализ.

Таблица 4.1

Сравнительный анализ ипотечных моделей

Параметры	Немецкая модель	Американская модель
Стоимость привлекаемых банком ресурсов	Ниже рыночной	Рыночная
Получение кредита	После прохождения сберегательной стадии	Сразу после обращения в банк
Форма привлеченных ресурсов	Сберегательные (депозитные) счета	Обеспеченные ипотекой ценные бумаги
Основная форма государственной поддержки	Премиальные выплаты по вкладам	Государственные гарантии по закладным
Объемы кредитования	Ограничены объемом сбережений	Ограничены платежеспособностью заемщика
Сроки кредитования	8–10 лет	От 15 до 30 лет
Сумма кредита	До 45 % стоимости квартиры	До 100 % стоимости квартиры

Преимущества ипотечного кредитования в России:

- предоставление заемщику квартиры с момента подписания ипотечного договора;
- возможность погашения кредита в течение длительного времени (до 30 лет);

- возможность досрочного погашения ипотечного кредита в зависимости от условий договора;

- получение льготы по подоходному налогу на сумму стоимости приобретаемого жилья в пределах 2 млн р., кроме того, освобождение от налогообложения денежных средств, направляемых на погашение процентов по кредиту;

- обеспечение недвижимости страховой защитой.

Недостатки ипотечного кредитования в России:

- значительная переплата денежных средств за приобретаемую квартиру. В некоторых случаях она достигает более 100 % реальной стоимости жилья;

- ограничение объема предоставляемых банком денежных средств. При этом банки учитывают несколько факторов, среди которых величина первоначального взноса и размер доходов заемщика;

- отсутствие регуляторов на рынке недвижимости и дефицит предложений на рынке нового жилья, что формирует условия для необоснованного увеличения его стоимости, тем самым автоматически делая невозможным приобретение жилья для большинства граждан.

Рассматривая различные схемы приобретения жилья, можно сделать вывод о том, что практически используются два основных способа:

- 1) накопление необходимой суммы путем размещения денежных средств на депозите банка;

- 2) использование ипотечного кредита.

Наиболее часто в нашей стране используется схема ипотечного кредита. Данный способ считается наиболее выгодным, так как позволяет будущему владельцу недвижимости проживать в квартире с момента заключения договора ипотечного кредитования.

Для обоснования выгоды каждого из перечисленных способов осуществим необходимые расчеты. В качестве исходных данных будем использовать следующую статистическую информацию:

- 1) средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости в Екатеринбурге [124];

- 2) процентная ставка по депозитам и ипотечному кредиту [123].

В качестве примера рассмотрим вариант приобретения однокомнатной квартиры общей площадью 40 м<sup>2</sup>; рассматриваемый период – с 1 января 2006 г. Прогноз средней стоимости 1 м<sup>2</sup> осуществим с помощью функции «Тенденция» в программе Microsoft Excel.

Первоначально определим ежемесячный аннуитетный платеж по ипотечному кредиту на следующих условиях:

- срок предоставления ипотечного кредита – 25 лет;
- размер ипотечного кредита – 1 570 000 р.;
- процентная ставка по кредиту – 11 % в год.

Расчет произведем по формуле

$$ЕП = \frac{ИК \cdot ПС}{\left(1 - (1 + ПС)^{-m}\right)},$$

где ЕП – ежемесячный платеж по ипотечному кредиту, р.;

ИК – размер ипотечной ссуды, р.;

ПС – 1/12 годовой процентной ставки по ипотечному кредиту, р.;

м – срок выплат, выраженный в месяцах.

Согласно расчету ежемесячный платеж составил 15 388 р., т. е., для того чтобы погасить всю сумму задолженности, необходимо в течение 25 лет выплачивать 15 388 р. ежемесячно.

Рассмотрим альтернативную схему, в соответствии с которой, ежемесячно необходимо откладывать такую же сумму (15 388 р.) на депозит. Для определения общей суммы накоплений воспользуемся сервисом на сайте Сбербанка РФ [99]. Полученные результаты представим в табл. 4.2.

Таблица 4.2

#### Обоснование использования накопительных платежей

Период	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> , р.	Общая стоимость квар- тиры, тыс. р.	Сумма на- коплений, тыс. р.	Ст. 4 – ст. 3, тыс. р.
Январь 2006 г.	39167 (факт.)	1567	15,388	-1551,61
Январь 2007 г.	59941 (факт.)	2398	206,30	-2191,70
Январь 2008 г.	72299 (факт.)	2892	406,02	-2485,98
Январь 2009 г.	75849 (факт.)	3034	613,83	-2420,17
Январь 2010 г.	63179 (факт.)	2527	863,00	-1664,00
Январь 2011 г.	58950 (факт.)	2358	1115,46	-1242,54
Январь 2012 г.	68284 (факт.)	2731	1382,17	-1348,83
Январь 2013 г.	69829 (прогн.)	2793	1688,67	-1104,33
Январь 2014 г.	71374 (прогн.)	2855	2011,44	-843,56
Январь 2015 г.	72919 (прогн.)	2917	2354,86	-562,14
Январь 2016 г.	74464 (прогн.)	2979	2738,18	-240,82
Январь 2017 г.	76009 (прогн.)	3040	3151,57	111,57



Расчет осуществлялся с 2006 г.:

- для выявления тенденций увеличения стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости и возможности спрогнозировать стоимость 1 м<sup>2</sup> в последующие периоды;
- с целью учета кризисного периода 2009–2010 гг. при выявлении тенденций изменения стоимости недвижимости на рынке жилья МО «Город Екатеринбург».

Как видно из табл. 4.2, к январю 2017 г., уже через 11 лет, с помощью накоплений можно приобрести новую однокомнатную квартиру общей площадью 40 м<sup>2</sup> по рыночной стоимости на данный момент времени. Это наглядно показывает абсолютную невыгодность для большинства граждан схемы ипотечного кредитования в существующем варианте. Однако основным преимуществом ипотечного кредитования является возможность проживать в квартире с момента заключения договора. В связи с этим для обоснования выгоды накопительной схемы предлагаем следующую модель предоставления жилья.

**Накопительная система с участием государства.** Государство за счет федерального, регионального или местного бюджета, средств частных инвесторов создает Государственную финансово-инвестиционную корпорацию, которая приобретает новые квартиры и предоставляет их по договору нуждающимся гражданам, участвующим в данной программе на заранее оговоренных условиях. Граждане, в свою очередь, ежемесячно вносят определенную договором сумму на депозитный счет в уполномоченном государством банке с начислением процентов. При накоплении всей суммы гражданин выкупает жилье по рыночной стоимости, и оно переходит в его собственность. Разница между стоимостью покупки жилья государством и стоимостью продажи его гражданину будет направляться на увеличение количества участников программы, т. е. полученные средства будут использованы с целью увеличения приобретаемого жилищного фонда для нуждающихся граждан (рис. 4.3).

В договоре отмечается, что в случае прекращения или приостановления своевременного внесения денежных средств нанимателем жилья (гражданином):

- договор между Государственной финансово-инвестиционной корпорацией и гражданином прекращается и жилье передается обратно в финансово-инвестиционную корпорацию;

- из накопленной суммы вычитаются средства на аренду жилья по арендной ставке, устанавливаемой ежегодно органом муниципального управления для конкретной территории;
- оставшуюся часть денежной суммы гражданин может расходовать по собственному усмотрению.

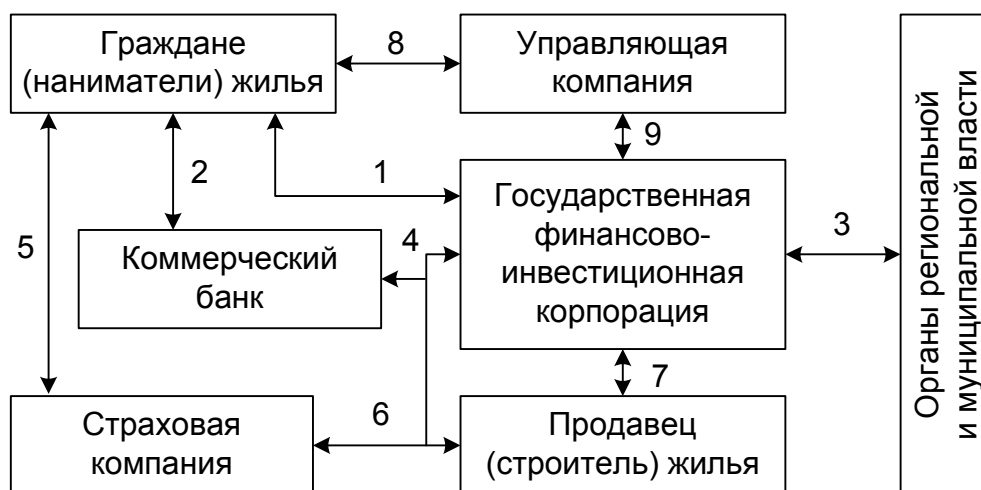


Рис. 4.3. Схема правоотношений при накопительной модели с участием государства:

1 – договор найма жилья; 2 – договор о накопительном вкладе; 3 – соглашение о представлении интересов; 4 – договор о сотрудничестве; 5 – договор страхования жилья; 6 – договор страхования предпринимательских рисков; 7 – договор купли-продажи жилья; 8 – договор об управлении недвижимостью; 9 – договор о сотрудничестве

*Преимущества накопительной системы с участием государства:*

1. Жилье передается гражданину с момента заключения договора с Государственной финансово-инвестиционной корпорацией.

2. Значительно сокращаются денежные средства, направленные на приобретение жилья гражданами (в рассмотренном примере сумма переплаты при ипотечном кредитовании в сравнении с накопительной схемой составила более 1570 тыс. р.).

3. Повышается социальная защищенность граждан, проживающих на территории муниципального образования.

4. Разница между стоимостью приобретаемых квартир и стоимостью квартир, предоставляемых гражданам, используется для дополнительного финансирования государственных и муниципальных программ (исходя из приведенного примера инвестиционный доход Государствен-

ной финансово-инвестиционной корпорации составит около 1 500 тыс. р. за 11 лет, или 8,6 % в год).

5. Государственная финансово-инвестиционная корпорация, являясь крупным покупателем на рынке жилой недвижимости, способна приобретать жилье по ценам ниже средних цен, сложившихся на данном рынке.

6. За счет накопления денежных средств на счетах граждан в коммерческих банках происходят дополнительные денежные поступления на финансовый рынок муниципального образования.

*Недостатки накопительной системы:*

1. Последствия рисков, связанных с невыплатой или несвоевременной выплатой накопительных платежей для приобретения жилья (содержание жилья, процедура выселения граждан и т. п.).

2. Существование ограничений в выборе жилья гражданами;

3. Возможность получения квартиры в собственность только после ее полной оплаты.

4. Необходимость совершенствования законодательства Российской Федерации для практического использования данной модели.

Уникальность накопительной схемы заключается в том, что ее можно использовать и коммерческим предприятиям для решения социальных проблем своих сотрудников. В этом случае Государственная финансово-инвестиционная корпорация становится для предприятия определенным гарантом сохранности вложенных средств и решения различных проблем, связанных с нанимателями жилья.

На основании изложенного можно сделать следующие выводы:

1. Главной особенностью ипотечной системы кредитования, в отличие от системы накопления денежных средств на расчетном счете в коммерческом банке, является возможность для будущего собственника проживать в приобретаемом жилье с момента заключения договора с банком-кредитором.

2. Банки несут риски, связанные с невыплатой заемщиками очередных платежей по кредиту, которые они пытаются нейтрализовать за счет повышения процентной ставки.

3. Немецкая (сберегательная) модель ипотеки более безопасна, так как, по существу, финансы находятся в замкнутой системе. При такой модели ситуация на рынке финансовых услуг и жилья не оказывает влияния на вложенные средства. К минусам данной схемы мож-

но отнести то, что человека ограничивают в выборе недвижимости, и то, что собственником жилья можно стать только после полной выплаты его стоимости.

4. В связи с высокой стоимостью жилья и высоким уровнем процентной ставки по ипотечному кредиту происходит увеличение числа категорий граждан, которые не способны самостоятельно, без вмешательства государства приобрести недвижимость. Поэтому повышается важность практического внедрения различных программ, направленных на социальную поддержку населения страны и помощь гражданам в приобретении собственного жилья.

5. Для решения жилищных проблем молодых семей, многодетных семей и различных категорий граждан, стоящих в очереди на получение жилья в муниципальном образовании либо на предприятиях, можно использовать накопительную систему получения жилья с участием государства.

6. Накопительная система с участием государства позволяет сделать жилье более доступным для широких слоев населения.

В заключение необходимо отметить, что для решения жилищных проблем руководство муниципальных образований должно, используя различные механизмы, обеспечивать качественные условия проживания для наибольшего количества граждан. В то же время необходимо и осмысление факторов, оказывающих влияние на процесс развития жилищного фонда, которые будут оценены далее.

## **4.2. Анализ факторов, определяющих потребительскую доступность жилья**

Повышение доступности жилой и коммерческой недвижимости отвечает жизненным интересам многих граждан. Необходимость принятия научно обоснованных, социально ориентированных и экономически оправданных управленческих решений и проведения преобразований в инвестиционно-строительной сфере территории определяет особую важность принятия комплексных решений в области формирования рынка доступной недвижимости. Решение этой задачи достигается как совместное решение двух основных задач:

- увеличения объемов жилищного строительства;
- повышения платежеспособного спроса населения на жилье.

На практике основным показателем состояния рынка жилья с точки зрения возможности приобретения квартир является индекс доступности жилья. Он вычисляется в процессе сопоставления доходов населения с ценами, сложившимися на национальном рынке или рынке конкретного региона, и представляет собой отношение средней стоимости стандартной квартиры к среднегодовому доходу семьи из трех человек (двух взрослых и одного ребенка).

Ключевое значение для формирования рынка доступного жилья имеет решение задачи увеличения объемов жилищного строительства. Сфера жилищного строительства является сегодня основным ограничителем для формирования рынка доступного жилья. Помимо общих причин, связанных с существованием в строительстве временного лага, необходимого для реакции на увеличение спроса, жилищное строительство ограничивается возможностями по обеспечению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой, а также готовностью банков кредитовать застройщиков. Потенциал активизации жилищного строительства ограничен возможностями индустрии строительных материалов, мощностей и сетей коммунальной инфраструктуры, банковского кредитования застройщиков, увеличения объемов жилищного строительства за счет снижения административных барьеров и решения других проблем.

Несмотря на принятие национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и заявления органов власти о намерении максимально удовлетворить в ближайшее десятилетие жилищные потребности населения страны, решение квартирного вопроса по-прежнему приводит в тупик большинство граждан. Жилье так и не становится доступным. Попробуем разобраться на примере Екатеринбурга, какие факторы способствуют или мешают реализации социальной программы.

Предложение жилья в Екатеринбурге, как и в других крупных городах России, характеризуется ценовыми коридорами, которые определяются двумя основными показателями – качеством жилья и его местоположением. Качество жилища определим как совокупность технико-экономических и потребительских свойств жилого помещения, жилого здания, жилой среды, обеспечивающих удовлетворение установленных требований к жилью и запросов потребителей.

Екатеринбург сегодня стал привлекательным городом для проживания и ведения бизнеса: здесь развита промышленность, много престижных вузов, учреждений культуры. Жители города стали лучше жить, больше зарабатывать. В целом в России появилась стабильность: люди строят планы на будущее, не боятся вкладывать средства в недвижимость. Кроме того, значительную часть екатеринбуржцев, чьи доходы существенно увеличились, перестало устраивать их прежнее жилье, и они стремятся купить квартиры лучше, современнее.

Реализуемые на территории Екатеринбурга при помощи администрации города стратегические программы «Екатеринбург – город доступного и комфортного жилья» (проекты «Генеральный план – развитие жилищно-гражданского строительства», «Реконструкция старых домов и ликвидация ветхого жилья», «Социальное жилье»), «Совершенствование системы управления жилищным фондом» (проекты «Хозяин дома (территории)», «Безопасность жилья»), а также проекты развития инженерной инфраструктуры стали основой обеспечения граждан доступным и комфортным жильем.

Объемы жилищного строительства в столице Урала ежегодно увеличиваются, но ряд проблем, которые мешают повышению доступности жилья для населения, все же существуют. Основными из них являются:

- несопоставимость уровня доходов населения и цен на жилье;
- высокие темпы роста инфляции и повышение цен на товары потребительского спроса;
- высокие процентные ставки по кредитам;
- высокий уровень монополизации рынка жилищного строительства.

Комплексный характер перечисленных выше проблем предопределяет необходимость использования для их решения программно-целевого метода, позволяющего создать предпосылки развития и использования на практике различных рыночных финансовых механизмов, включая и развитие кредитования в жилищной сфере.

Для практического решения данных проблем необходимо понимание факторов, способных оказывать влияние на динамику стоимости жилья. Осмысление данных тенденций позволит руководству муниципального образования принимать управленческие решения, направленные на повышение доступности жилья.

Для детального анализа рынка недвижимости мы провели экспертный опрос, направленный на установление факторов, способных повлиять на стоимость жилья. С использованием метода главных компонент была осуществлена дифференциация на эндогенные и экзогенные показатели.

Выявленные экспертами факторы были систематизированы нами в виде матрицы, демонстрирующей наиболее важные показатели, оказывающие влияние на развитие жилищного фонда и динамику изменения стоимости жилой недвижимости. Система данных показателей представлена в табл. 4.3.

Таблица 4.3

Факторы, влияющие на эффективное развитие жилищного фонда

Выполнение экономических функций		Выполнение социальных функций
Эндогенные показатели (прямой эффект)	Экзогенные показатели (косвенный эффект)	
Объем денежной массы в Российской Федерации, д. е.	Объем экспорта в Российской Федерации, д. е.	Обеспеченность жильем на душу населения, м <sup>2</sup>
Средняя месячная заработная плата работников, д. е.	Индекс потребительских цен, %	Коэффициент доступности жилья, %
Общая величина портфеля ипотечных кредитов, д. е.	Динамика процентной ставки по ипотечным кредитам, %	Индекс возможности приобретения жилья с использованием ипотеки, %

Вышеуказанные факторы позволяют не только определить возможность приобретения доступного жилья и вероятные риски, связанные с инвестициями в рынок жилищного строительства, но и оценить степень развития всей системы воспроизводства жилищного фонда, доступность информации для потребителя и эффективность осуществления поступательного развития рынка жилья.

Для обоснования выдвинутых предположений был проведен анализ статистических данных. В рамках нашего исследования оценивались статистические данные за период с 2001 по 2010 г. В связи со сложностью точного определения средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в Екатеринбурге использовались данные по однокомнатным квартирам, расположенным в микрорайоне Ботанический. Данный подход объясняется относительной однородностью представленного жилья и большим объемом предложений, что дает возможность исследователю максимально точно

выявить средние цены на рынке жилой недвижимости и оценить влияние различных факторов. Рассмотрим данные факторы более подробно.

**Индекс потребительских цен.** На основе имеющейся информации с помощью компьютерной программы NCSS осуществлен регрессионный анализ статистических данных и построена модель влияния индекса потребительских цен на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости (прил. 1). Полученная модель имеет вид

$$Y = 2,029 \cdot x - 10214,62,$$

где  $Y$  – смоделированная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, р.;  
 $x$  – значение индекса потребительских цен.

Как видим, между индексом потребительских цен и стоимостью недвижимости существует прямо пропорциональная зависимость, т. е. с ростом индекса потребительских цен увеличивается стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости. Коэффициент детерминации для данной модели ( $R^2$ ) составляет 0,77, т. е. изменение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади на 77 % предопределено вариацией индекса потребительских цен; доля прочих факторов, влияющих на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, составляет 23 %, что является относительно небольшой величиной.

На графике, приведенном в прил. 1, видно, что средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости в период с начала 2001 г. по сентябрь 2006 г. постепенно увеличивалась. С октября 2006 г. произошло резкое увеличение стоимости жилья за счет дефицита предложений и высокого спроса. Произошел разрыв динамики стоимости жилья и индекса потребительских цен, который продемонстрировал, что вложения в недвижимость не только защищают финансовые средства от инфляции, но и позволяют получить значительный доход. Данный факт вызвал дополнительное увеличение спроса на рынке жилой недвижимости, и к маю 2008 г. цена достигла максимальных значений в исследуемом периоде. Инфляционные процессы, произошедшие с сентября 2008 г., уменьшили возможные накопления граждан, вызвав снижение спроса и уменьшение стоимости жилья.

**Экспорт Российской Федерации.** Данный фактор является макроэкономическим, и оценка степени его влияния на рынок недвижимости представляет научный интерес.

На основе имеющейся статистической информации с помощью компьютерной программы NCSS проведем регрессионный анализ



статистических данных и выявим влияние экспорта Российской Федерации на формирование стоимости на рынке жилой недвижимости (прил. 2). Полученная модель имеет вид

$$Y = 76,086 \cdot x - 3912,29,$$

где  $Y$  – смоделированная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, р.;

$x$  – объем экспорта Российской Федерации, млрд р.

Согласно данной модели между экспортом Российской Федерации и стоимостью недвижимости существует зависимость. Коэффициент детерминации для этой модели ( $R^2$ ) составляет 0,84, т. е. изменение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади на 84 % предопределено вариацией экспорта Российской Федерации; доля прочих факторов, влияющих на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, составляет 16 %, что является относительно небольшой величиной.

На графике, изображенном в прил. 2, видно, что объем экспорта Российской Федерации оказывает значительное влияние на рост цен на недвижимость. Колебания в сторону увеличения либо снижения экспорта отражаются на цене жилой недвижимости. Значительное расхождение смоделированных и фактических значений стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья влияет и на спрос на недвижимость, что наглядно демонстрирует ситуация, существовавшая с октября 2008 г. по август 2009 г., когда спрос на недвижимость резко упал. Максимальное отклонение смоделированных значений от фактических было отмечено в январе – феврале 2009 г. (по информации, полученной из риэлторских агентств); именно в это время спрос на жилую недвижимость был минимален. С июля – августа 2009 г. ситуация на рынке недвижимости стала стабилизироваться – появился спрос, что и подтверждается представленным графиком.

***Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по узкому кругу крупных и средних предприятий.*** На основе имеющейся статистической информации с помощью компьютерной программы NCSS осуществлен регрессионный анализ данных и построена модель влияния среднемесячной заработной платы на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости (прил. 3). Полученная модель имеет вид

$$Y = 2,723 \cdot x + 6915,87,$$

где  $Y$  – смоделированная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, р.;

$x$  – значение среднемесячной заработной платы, р.

Как видно из данной модели, между стоимостью 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости и среднемесячной заработной платой существует прямо пропорциональная зависимость, т. е. с ростом среднемесячной заработной платы увеличивается стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости. Коэффициент детерминации для данной модели ( $R^2$ ) составляет 0,85, т. е. изменение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади на 85 % предопределено вариацией среднемесячной заработной платы; доля прочих факторов, влияющих на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, составляет 15 %, что является относительно небольшой величиной.

На графике, изображенном в прил. 3, видно, что смоделированные и фактические значения стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости до 2008 г. имели небольшие отклонения друг от друга. В июле – августе 2008 г. отмечалось превышение смоделированных значений над фактическими данными, что могло вызвать резкое повышение спроса на недвижимость. В результате кризисных явлений в экономике произошло снижение среднемесячной заработной платы, чему соответствует максимальное превышение фактической цены над смоделированными значениями в январе 2009 г. Это обусловило резкое снижение спроса на жилую недвижимость, практическое его отсутствие. Как видно из графика, данная тенденция продолжала действовать до сентября 2009 г. Это подтверждается и информацией, полученной из риэлторских агентств.

**Денежная масса в Российской Федерации.** Одним из основных ориентиров денежно-кредитной политики является денежная масса. Это совокупность всех денежных средств, находящихся в обращении в национальном хозяйстве в наличной и безналичной формах. Именно этот параметр денежного обращения оказывает влияние на экономический рост, уровень развития и структуру кредитной и банковской систем, динамику цен, занятость, бесперебойное функционирование расчетно-платежной системы. В современных денежных системах деньги эффективно выполняют свои функции, если поддерживается оптимальное их количество в обращении в соответствии с потребностями экономики.

Именно поэтому актуальным представляется исследование степени влияния объема денежной массы на цены рынка недвижимости. На основе имеющейся информации с помощью компьютерной программы NCSS осуществлен регрессионный анализ статистических

данных и построена модель влияния объема наличной и безналичной денежной массы в Российской Федерации на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости (прил. 4). Полученная модель имеет вид

$$Y = 3,923 \cdot x + 13232,06,$$

где  $Y$  – смоделированная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, р.;

$x$  – объем денежной массы в Российской Федерации, млрд р.

Как видим, между стоимостью 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости и объемом денежной массы существует прямо пропорциональная зависимость, т. е. с увеличением объема денежной массы в Российской Федерации возрастает стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости. Коэффициент детерминации для данной модели ( $R^2$ ) составляет 0,86, т. е. изменение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади на 86 % предопределено вариацией объема денежной массы в Российской Федерации; доля прочих факторов, влияющих на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, составляет 14 %, что является относительно небольшой величиной.

На графике, представленном в прил. 4, видно, что до августа 2008 г. наблюдалось постоянное увеличение объема денежной массы и стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья. Анализируя данный период более подробно, мы видим, что до августа 2005 г. смоделированные значения немного превышают фактические данные, однако после сентября 2005 г. отмечается динамика роста фактической стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья по сравнению со смоделированными значениями, что демонстрирует дефицит жилой недвижимости на рынке.

Даже незначительное колебание объема денежной массы тут же отражалось на фактической стоимости жилья. С сентября 2008 г. произошло снижение объема денежной массы (сократились объемы выдаваемых кредитов), и это сразу же отразилось на рынке недвижимости. С июля 2009 г. наблюдается тенденция более высокого роста темпов увеличения объема денежной массы по сравнению с ростом фактических цен на жилую недвижимость. В соответствии с выявленной зависимостью в 2011 г. можно было предположить увеличение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости, что и произошло фактически.

Рассмотрев каждый фактор в отдельности, для выявления их комплексного влияния на рынок недвижимости построим многофак-

торную модель с помощью компьютерной программы NCSS. Полученная модель имеет вид

$$Y = 4983,637 + 0,843 \cdot x_1 - 108,804 \cdot x_2 + 3,347 \cdot x_3 + 2,688 \cdot x_4,$$

где  $Y$  – смоделированная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости;

$x_1$  – индекс потребительских цен;

$x_2$  – объем экспорта Российской Федерации, млрд р.;

$x_3$  – средняя заработная плата в Екатеринбурге, р.;

$x_4$  – объем денежной массы в Российской Федерации, млрд р.

В соответствии с данной моделью положительное влияние на увеличение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья оказали следующие факторы: индекс потребительских цен, средняя заработная плата в Екатеринбурге, объем денежной массы в Российской Федерации. Коэффициент детерминации для данной модели ( $R^2$ ) составляет 0,93, т. е. изменение стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади на 93 % предопределено вариацией исследуемых факторов; доля прочих факторов, влияющих на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, составляет всего 7 %, что является относительно небольшой величиной.

Анализируя график, представленный в прил. 4, мы видим, что в период до июля 2006 г. наблюдались незначительные отклонения смоделированных и фактических значений друг от друга, что демонстрирует относительное равновесие спроса и предложения на рынке недвижимости. В августе 2006 г. и в феврале – марте 2007 г. были выявлены существенные отклонения фактической цены от смоделированных значений, что могло снизить спрос на жилую недвижимость. Однако специалистами рынка недвижимости данное снижение могло расцениваться как влияние фактора сезонности. Следующее значительное отклонение, которое повышало спрос, наблюдалось в июле 2008 г. В то же время в данный период на рынок недвижимости большое влияние оказывает фактор сезонности, который мог явиться сдерживающим фактором.

Наибольшее отклонение было выявлено в период с января по май 2009 г., когда фактическая стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на рынке недвижимости значительно превышала смоделированные значения. Данный факт демонстрирует снижение спроса на жилую недвижимость, что подтверждено риэлторскими организациями, по информации которых именно в этот период квартиры практически не продавались. Оживление рынка началось только с июня 2009 г., что и отражено на графике.

Таким образом, на основании проведенного исследования были выявлены факторы, влияющие на рынок недвижимости, построены однофакторные модели, которые продемонстрировали состояние рынка недвижимости в различные периоды времени и показали, что этот рынок не является изолированным. Он тесно связан с макроэкономической ситуацией в стране, и на его развитие огромное влияние оказывают доходы населения, возможность их аккумуляции. Наиболее целостно ситуацию продемонстрировала многофакторная модель, с помощью которой было обосновано снижение или увеличение спроса на недвижимость в разные периоды времени. В связи с вышесказанным необходимо отметить, что использование экономико-математических методов в процессе анализа рынка недвижимости позволяет руководству муниципальных образований не только наиболее точно оценивать ситуацию на рынке, но и принимать управленческие решения, направленные на повышение доступности жилья для большинства населения, проживающего на данной территории.

#### **4.3. Формирование системы управления рисками в жилищном фонде**

Муниципальные образования, как и любые системы, зависимы от внешней среды и в то же время связаны с ней таким образом, что из внешней среды они получают необходимые им ресурсы и передают в нее продукты своей жизнедеятельности. Внешняя среда является необходимым условием существования систем, поэтому функционирование муниципальных образований определяется уровнем информации о параметрах окружающей среды.

Внешняя среда рассматривается муниципальным образованием одновременно и как система, содержащая благоприятные параметры, и как система, включающая неблагоприятные факторы. Благоприятные параметры воспринимаются муниципальным образованием как возможности (развития, повышения эффективности и т. д.), а неблагоприятные – как угрозы.

Рассматривая процесс воспроизводства жилищного фонда в муниципальном образовании, к факторам, создающим возможности его стабильного и безопасного развития, можно отнести следующие:

- совершенствование законодательной и правовой базы в Российской Федерации и непосредственно в самом регионе;

- социальная стабильность и экономическая безопасность граждан;
- повышение мобильности населения;
- рост культурного и образовательного уровня населения территории;
- рост экономики государства и территории;
- обеспечение экономической безопасности территории;
- проведение сбалансированной таможенной политики, позволяющей не только защищать отечественных товаропроизводителей, но и использовать международный опыт для повышения качества строительства;
- реализация государственных программ реконструкции изношенного жилищного фонда;
- увеличение емкости потребительского рынка.

К факторам, создающим угрозы для развития жилищного фонда муниципальных образований, можно отнести следующие:

- отсутствие экономической и политической поддержки государства, выражающееся в принятии нормативно-правовых актов, не учитывающих интересы муниципальных образований или наносящих ущерб развитию их жилищного фонда;
- несовершенство межбюджетных отношений;
- недоступность банковских кредитов для большинства населения;
- наличие демографических проблем, выражающихся в старении и сокращении численности населения;
- отсутствие мероприятий по сохранению и поддержанию в надлежащем состоянии жилищного фонда;
- неудовлетворительное состояние экологии территории;
- высокий уровень безработицы на территории;
- несовершенное распределение средств государственной поддержки между муниципальными образованиями;
- высокий удельный вес импортозамещения на потребительском рынке;
- отсутствие собственных природно-сырьевых ресурсов;
- отсутствие или высокий износ магистральных инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение), а также невозможность использования природного газа населением;

- низкий уровень общественной безопасности на территории муниципального образования (высокая степень криминализации территории);

- рост нелегальной экономики, коррупционность власти и бизнеса;
- высокие риски для предпринимателей.

Используя анализ внутренней и внешней среды, муниципальное образование способно определить свои точки роста и порядок значимых действий для снижения возможных территориальных рисков и решения важных социально-экономических проблем.

Одним из важнейших действий является управление рисками в жилищном фонде муниципальных образований, представляющее собой обособленную систему, главной целью которой является обеспечение стабильного развития жилищного фонда в условиях неопределенности.

Из пяти возможных методов управления рисками и трансформации рисков (Risk control): 1) уклонение от рисков; 2) локализация рисков; 3) диверсификация рисков; 4) компенсация рисков; 5) аутсорсинг рисков – на уровне муниципальных образований, как правило, эффективнее всего использовать первый, четвертый и пятый методы.

*Методы уклонения от рисков* наиболее распространены в хозяйственной практике, ими пользуются предприниматели, предпочитающие действовать наверняка. Среди этих методов выделяют:

- отказ от ненадежных партнеров, т. е. стремление работать только с проверенными партнерами;
- отказ от участия в инвестиционных проектах, связанных с необходимостью расширения круга партнеров;
- отказ от участия в инвестиционных и инновационных проектах, выполнимость или эффективность которых вызывает сомнения.

По нашему мнению, метод уклонения от рисков характерен для большинства современных предпринимателей и органов местного самоуправления. Безусловно, он наиболее эффективен, когда речь идет об организации строительства по принципиально новым технологиям, которые могут вызывать сомнения в их эффективности у потребителей. Исключение рисковых ситуаций в этом случае – наилучший вариант действий. Этот метод применим к разным типам рисков (однородным и неоднородным, одиночным и массовым). Прежде всего его следует использовать при угрозе возникновения катастрофических

ситуаций или форс-мажорных обстоятельств, но подобные катастрофы имеют место в единичных случаях, поэтому к данному методу трансформации рисков следует подходить осторожно, так как его широкое применение может вызвать затухание строительства вообще.

*Методы локализации рисков* используются в редких случаях, когда удается довольно четко идентифицировать риски и источники их возникновения. Выделив экономически наиболее опасные этапы или участки деятельности в обособленных организациях, структурных подразделениях администрации муниципального образования, можно сделать их более контролируемыми и снизить уровень риска. К методам локализации рисков относятся:

- организация венчурного предприятия, предполагающая создание самостоятельного юридического лица для реализации высокотехнологических (рискованных) проектов. Рискованная часть проекта локализуется на данном предприятии, при этом сохраняется возможность использования научного и технического потенциала крупной материнской компании;

- создание специального структурного подразделения в крупной компании (с обособленным балансом) для выполнения рискованных проектов;

- заключение договоров о совместной деятельности несколькими предприятиями, входящими в кластер, для реализации рискованных проектов.

*Методы диверсификации рисков* заключаются в распределении общих рисков и подразделяются:

- на распределение ответственности между участниками инвестиционного проекта. При распределении работ между участниками проекта необходимо четко разграничить их сферы деятельности и ответственность, а также условия перехода работ и ответственности от одного участника к другому и юридически закрепить это в договорах. Не должно быть этапов, операций или работ с размытой или неоднозначной ответственностью;

- диверсификацию зон хозяйствования (увеличение числа применяемых технологий, расширение ассортимента оказываемых услуг, ориентация на различные социальные группы потребителей);

- диверсификацию видов деятельности, т. е. работу одновременно на нескольких рынках и направлениях. При этом убытки на рынке строи-



тельства нового жилья могут быть компенсированы успехами на рынке оказания жилищных и коммунальных услуг. Также можно диверсифицировать закупку ресурсов, сырья и материалов, что предполагает взаимодействие со многими поставщиками, позволяя ослабить зависимость организации от ее окружения. При нарушении поставок какого-либо ресурса (по разным причинам) предприятие безболезненно переключится на работу с другим поставщиком аналогичного продукта;

- диверсификацию инвестиций. Реализация нескольких относительно небольших по вложениям проектов может быть предпочтительнее, чем реализация одного крупного инвестиционного проекта, требующего задействовать все ресурсы и резервы организации, не оставляя возможностей для маневра;

- привлечение инвестиционных средств из различных источников. Для снижения частоты ущербов и снижения возможных убытков можно привлекать денежные средства, направленные на финансирование проектов развития и модернизации коммунальной инфраструктуры, из различных источников. Однако высокие риски инвестиций являются основным препятствием для активного участия частного сектора в проектах по усовершенствованию коммунальной инфраструктуры. Это связано:

- с непредсказуемой политикой тарифного регулирования;
- низкой культурой договорных отношений и платежей потребителей;

- отсутствием источников для погашения большей части существующей сегодня кредиторской задолженности организаций коммунального комплекса;

- низкой дисциплиной бюджетного финансирования в виде дотирования тарифов для населения, возмещения предоставленных льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг и жилищных субсидий;

- непрозрачностью денежных расходов по оказанию жилищно-коммунальных услуг;

- отсутствием залогового обеспечения по кредитам (в виде такого обеспечения обычно используются бюджетные гарантии);

- распределение риска во времени (по этапам работы). При реализации проекта необходимо распределять и фиксировать риск во времени. Это улучшает контролируемость этапов выполнения проекта и позволяет при необходимости сравнительно легко их корректировать.

*Методы компенсации рисков* связаны с созданием механизмов предупреждения опасности. Они более трудоемки и требуют обширной предварительной аналитической работы для их эффективного применения. К данным методам относятся:

- стратегическое планирование деятельности. Этот метод компенсации риска дает положительный эффект, если разработка стратегии охватывает все сферы деятельности муниципального образования. Этапы работы по стратегическому планированию могут снять большую часть неопределенности, позволяют предугадать появление узких мест при реализации проектов, заранее идентифицировать источники рисков и разработать компенсирующие мероприятия, план использования резервов;

- прогнозирование внешнего окружения, т. е. периодическая разработка сценариев развития и оценки будущего состояния среды хозяйствования для участников проекта, прогнозирование поведения партнеров и действий конкурентов, общеэкономическое прогнозирование;

- мониторинг социально-экономической и нормативно-правовой среды, предполагающий отслеживание текущей информации о соответствующих процессах. Необходимо широкое использование информатизации – приобретение и постоянное обновление систем нормативно-справочной информации, подключение к сетям коммерческой информации, проведение собственных прогнозно-аналитических исследований, привлечение консультантов. Полученные данные позволят уловить тенденции развития взаимоотношений между хозяйствующими субъектами, дадут время для подготовки к нормативным новшествам, предоставят возможность принять соответствующие меры для компенсации потерь от введения новых правил хозяйственной деятельности и скорректировать оперативные и стратегические планы;

- создание системы резервов. Этот метод близок к страхованию, сосредоточенному внутри муниципального образования. В организациях, расположенных на территории муниципального образования, создаются страховые запасы сырья, материалов, комплектующих, резервные фонды денежных средств, разрабатываются планы их использования в кризисных ситуациях, не задействуются свободные мощности. Риски частных инвестиций в реализацию проектов в коммунальной сфере могут быть снижены за счет государственной поддержки, предоставляемой через специальный фонд содействия привлечению таких инвестиций. Создание специализированного государственного фонда кредито-

вания проектов модернизации коммунальной инфраструктуры необходимо для оказания поддержки муниципалитетам и предприятиям отрасли в осуществлении заимствований на соответствующие цели. Фонд способен привлечь частные инвестиции для строительства новых и реконструкции уже существующих объектов, будет содействовать развитию механизмов кредитования проектов;

- обучение персонала и его инструктирование;
- страхование рисков. Это основной прием снижения рисков. В качестве примера можно привести страхование жилищного фонда либо страхование строительных рисков при возведении жилищных объектов. Страхование финансово-экономических рисков позволяет повысить надежность стратегических решений, принимаемых на муниципальном уровне; учесть факторы неопределенности, неизбежно возникающие при разработке и реализации перспективных планов; уменьшить вероятность наступления непредвиденных негативных событий, губительных для территорий, имеющих ограниченные бюджетные ресурсы;

- поиск гарантов. При поиске гарантов, как и при страховании, целью является перенос риска на какое-либо третье лицо. Функции гаранта могут выполнять различные субъекты (фонды, государственные органы, предприятия). При поиске гарантов необходимо соблюдать принцип равной взаимной полезности, т. е. желаемого гаранта можно заинтересовать уникальной услугой, совместной реализацией проекта.

Процесс управления экономическими рисками в жилищном фонде муниципального образования рассматривается нами как обязательный и специфический атрибут, интегрированный в общую систему управления муниципальным сообществом. Он должен осуществляться на основе выработанной системы принципов управления, включающей:

- наличие необходимого и достаточного объема достоверной информации для управления рисками;
- точную оценку эффективности принятых решений и оперативную коррекцию используемых методов и механизмов управления рисками местного развития;
- интеграцию программы управления рисками и стратегии развития территориального сообщества;
- экономическую обоснованность выбора методов и способов управления рисками;

- учет объективных характеристик институциональной, экономической и социальной среды, в которой орган местного самоуправления осуществляет свою деятельность.

Методы, используемые при выявлении возможных рисков в жилищном фонде, должны отвечать следующим требованиям:

- быть научно обоснованными и адекватными конкретной социально-экономической системе;
- представлять результаты, позволяющие понимать характер факторов риска и определять вероятные пути его снижения;
- быть своевременными, достоверными, повторяемыми и проверяемыми.

Практическое использование вышеуказанных подходов позволит органам местного самоуправления обнаруживать рисковые события на этапах их зарождения, т. е. по слабым сигналам, что даст возможность принять меры для сокращения потерь. Таким образом, главной задачей при управлении рисками в жилищном фонде для руководства муниципального образования должно стать прогнозирование наиболее вероятных рисков завтрашнего дня. Тем самым управление рисками будет направлено на восприятие их не как угрозы, а как возможности достижения поставленных целей, при этом способность реагировать на возрастающие неопределенность и риски становится экономическим ресурсом территориального развития.

Основными механизмами управления экономическими рисками в жилищном фонде являются:

- механизм планирования, направленный на подготовку объектов жилищного фонда и систем жизнеобеспечения населения к вероятным факторам рисков;
- рациональное территориальное размещение производственных, социальных и инфраструктурных объектов, обслуживающих жилищный фонд, которое позволяет снизить потенциальный ущерб и в определенной степени сократить затраты на восстановление и перенос данных объектов;
- механизм региональных и муниципальных заказов в системе страхования рисков, который является условием обеспечения публичности в распоряжении средствами бюджета, минимизации расходов и рисков нецелевого использования средств, создания конкурентной среды;

- своевременный контроль над исполнением управленческих решений внутри структуры управления и в подведомственной муниципальной жилищной и коммунальной сфере. В значительной степени этот механизм позволяет обеспечить информацией по социальным, экономическим и экологическим показателям функционирования жилищного фонда инвесторов, которые рассматривают возможные риски финансовых вложений.

В современной науке используются следующие концепции анализа риска:

1) техническая (технократическая), основанная на оценке относительной частоты возникновения чрезвычайной ситуации и вероятности гибели конкретного индивидуума либо степени потери им здоровья;

2) экономическая, в рамках которой анализ риска рассматривается как часть более общего исследования системы «затраты – прибыль». В данном случае риск представляет собой ожидание потерь полезности, возникших в результате некоторых событий или действий. Конечная цель управления рисками состоит в рациональном распределении ресурсов и максимизации их полезности для общества;

3) математическая, где риск используется и как качественное понятие, отождествляемое с ненадежностью, неуверенностью [154], и как величина, имеющая количественное измерение. В последнем случае вводится понятие лотереи как набора различных последствий  $\{X_i\}$  (выигрышей и проигрышей), наступающих с определенными вероятностями  $\{p_i\}$ . Если существует несколько видов лотереи, то задача сводится к выбору между ними и риск зависит от ожидаемого значения выигрыша лотереи. Но, с другой стороны, выбор зависит и от того, какие отклонения от ожиданий могут произойти, поэтому некоторые определения дисперсии прямо претендуют на место риска [148]. В математической экономике определяют функцию риска как математическое ожидание потерь [59], а также как вероятность финансовых потерь [150];

4) психологическая, концентрирующаяся вокруг исследований индивидуальных предпочтений относительно вероятностей риска с целью объяснения того, почему индивидуумы не вырабатывают свое мнение о риске на основе средних значений. Риск как психологическое понятие отражает лишь сознательную человеческую деятельность и является характеристикой сознательно действующего субъекта;

5) социальная (культурологическая), основанная на социальной интерпретации нежелательных последствий с учетом групповых ценностей и интересов. Социологический анализ риска связывает суждения в обществе относительно риска с личными или общественными интересами и ценностями. Культурологический подход предполагает, что существующие культурные прототипы определяют образ мыслей отдельных личностей и общественных организаций, заставляя их принимать одни ценности и отвергать другие.

В целом же можно утверждать, что существующее многообразие научных концепций риска вряд ли позволяет ввести его унифицированное понятие, которое могло бы быть принято любым научным сообществом и было бы приемлемо для любой области научных исследований.

Реализация конкретных этапов и функций управления рисками в сфере недвижимости муниципального образования осуществляется через систему управления рисками, обобщенная структура которой представлена на рис. 4.8.

Структура системы управления рисками состоит из следующих основных элементов:

1. *Условия использования жилищного фонда.* Исходя из существующего состояния каждого конкретного здания в процессе его эксплуатации возникают различные опасности, которые могут оказывать негативное влияние на состояние жилищного фонда в целом. При оценке условий использования жилищного фонда формируется база данных изучаемой территории, в которую входит информация о географии территории, метеорологии, инфраструктуре, распределении населения по районам проживания, расположении промышленных и иных опасных производств и объектов, основных транспортных потоках и т. п.

2. *Факторы воздействия на жилищный фонд,* которые могут включать как факторы внешнего воздействия, так и факторы внутреннего воздействия. Важно выявить такие факторы, которые могут оказать негативное влияние на состояние жилищного фонда и представлять для него определенную опасность.

3. *Процесс воспроизводства жилищного фонда,* включающий в себя проведение текущего ремонта, капитального ремонта, реконструкции, модернизации и осуществление нового строительства. Важно выявить риски, связанные с выполнением данных работ и способные стать угрозой для процесса воспроизводства жилищного фонда в целом.

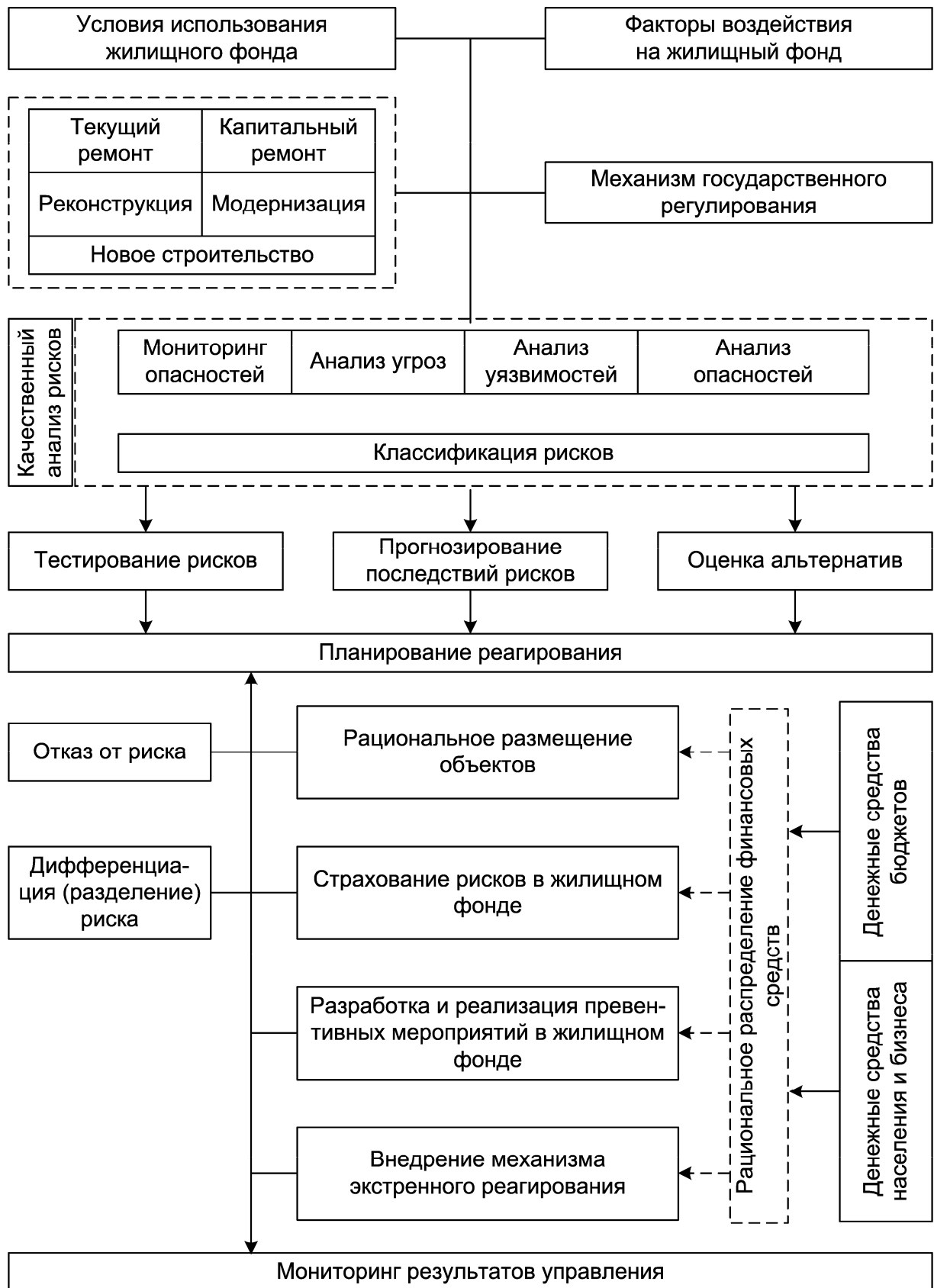


Рис. 4.4. Система управления рисками при воспроизводстве жилищного фонда муниципального образования

4. *Механизм государственного регулирования*, включающий в себя различные инструменты, в том числе разработку и экспертизу нормативных актов, направленных на понимание возможных опасностей и обеспечение безопасности территории в целом, осуществление анализа функционирования систем и служб противопожарной безопасности с учетом пожароопасности жилых домов, объектов повышенной опасности, систем транспортировки газа и электроэнергии.

5. *Блок анализа рисков*. После осуществления предварительного мониторинга возможных опасностей и их классификации с помощью методов качественного и количественного анализа выделяются наиболее серьезные из них.

Риски оцениваются с точки зрения их опасности и уязвимости жилищного фонда к данным факторам воздействия. Осуществляется количественный анализ воздействия опасностей в течение всего срока эксплуатации жилищного фонда.

Наиболее широко используемым среди количественных методов анализа рисков является вероятностный метод, позволяющий оценить вероятность соответствующих событий и связанный с ними потенциальный ущерб. Исследование рисков для жилищного фонда и населения на основе вероятностного метода дает возможность построить различные методики оценки рисков. В зависимости от имеющейся (используемой) исходной информации это могут быть методики следующих видов:

- статистическая, когда вероятности возникновения рисков определяются по имеющимся статистическим данным (при их наличии);
- теоретико-вероятностная, используемая для оценки рисков редких событий, когда статистика практически отсутствует;
- эвристическая, основанная на использовании субъективных оценок вероятностей возникновения рисков, получаемых с помощью экспертного оценивания (используется при оценке комплексных рисков различных опасностей, когда отсутствуют не только статистические данные, но и математические модели либо модели слишком грубы, т. е. их точность низка).

6. *Тестирование рисков*, оценка различных альтернатив воздействия исследуемых рисков и прогнозирование его последствий. Методы прогнозирования масштабов ущерба в жилищном фонде по времени использования можно разделить на две группы:

- 1) методы, основанные на априорных (предполагаемых) оценках, полученных с помощью теоретических моделей и аналогий;



2) методы, основанные на апостериорных оценках (оценка масштабов уже возникшей чрезвычайной ситуации).

С учетом влияния на индивидуальный риск различных факторов: видов негативных событий, их частоты, силы, взаимного расположения источников опасности и объектов воздействия, защищенности и уязвимости жилищных объектов по отношению к поражающим факторам источников опасности, затрат на реализацию мер по уменьшению негативного влияния отдельных факторов – обосновываются рациональные меры, позволяющие снизить природный и техногенный риски до минимально возможного уровня. Отдельные опасные явления, потенциально опасные объекты сравниваются между собой по величине индивидуального риска, выявляются критические риски.

7. *Планирование реагирования на выявленные риски.* Данный блок включает в себя разработку и обоснование стратегий и оперативных планов действий, призванных эффективно реализовать решения по нейтрализации выявленных рисков и гарантировать достижение поставленных целей. Первоначально на основе рационального распределения финансовых средств, формируемых за счет денежных средств бюджетов различных уровней, населения и бизнеса, необходимо определить очередность осуществления организационных мероприятий по повышению устойчивости функционирования жилищного фонда. Наибольший интерес, по нашему мнению, представляет использование таких инструментов, как:

- рациональное размещение объектов, обслуживающих жилищный фонд. Необходимо размещать опасные производственные объекты, обслуживающие жилищный фонд (газовые котельные, электрические подстанции, газобаллонное оборудование и т. п.), таким образом, чтобы возможный вред, нанесенный ими, был минимален;

- страхование рисков в жилищном фонде. Возможно использование различных видов страхования, включая страхование имущественных рисков и страхование ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу граждан и окружающей природной среде;

- разработка и реализация превентивных мероприятий в жилищном фонде по снижению рисков и уменьшению их последствий. Важная роль в предупреждении чрезвычайных ситуаций в жилищном фонде отводится общегосударственным, ведомственным и территориаль-

ным организационно-экономическим мерам. Они позволяют путем применения мер административного характера (штрафных санкций) стимулировать работу по снижению рисков чрезвычайных ситуаций и управлению ими с помощью налогового механизма и льготного кредитования;

- внедрение механизма экстренного реагирования. Включает планирование действий в случае возникновения чрезвычайной ситуации с учетом взаимодействия различных служб с органами государственного управления и контроля, а также с представителями общественности и населением.

Мониторинг результатов управления рисками является процессом, который необходимо осуществлять регулярно для выявления слабых мест в данной системе, отслеживания результатов и внесения определенных коррективов в процесс управления рисками, направленных на обеспечение наиболее эффективной защиты жилищного фонда и населения муниципального образования.

Анализ передового опыта экономического развития муниципальных образований США, Германии, Японии показал, что создание системы управления рисками в муниципальном образовании не должно быть разовым мероприятием. Экономическая глобализация ставит перед политикой местного экономического развития следующие основные задачи:

1. *Пересмотр основных направлений и изменение предпосылок экономического развития территории.* Если раньше местные руководители рассматривали экономическое развитие подведомственных им территорий в качестве функции местных органов власти, то в настоящее время оно представляет собой сложный процесс, направленный на обеспечение стабильного развития всех проживающих на данной территории. Недостаточно просто привлекать внешних инвесторов для создания новых рабочих мест. Важно, чтобы на предприятиях использовался квалифицированный труд, достойно оплачиваемый. Именно такой подход будет содействовать повышению уровня и качества жизни населения данной территории.

2. *Укрепление экономического фундамента воспроизводства и развития жилищного фонда.* Для этого руководству муниципальных образований необходимо разработать стратегическую программу разви-

тия и сохранения жилищного фонда. Должен быть определен широкий круг государственных мероприятий, затрагивающих экономический фундамент деятельности жилищного фонда (рабочая сила, технологии, финансовый капитал, развитая инфраструктура). Основным направлением экономической политики должно стать снижение различных опасностей для всей территории в целом и повышение качества проживания на ней.

*3. Разработка и реализация новых институциональных подходов к обеспечению местного развития на основе стратегического видения проблем.* Развитие жилищного фонда в муниципальном образовании становится основной заботой не только специалистов по экономическому развитию, политиков и управляющих, но и, прежде всего, населения.

В данном контексте необходимо еще раз подчеркнуть, что экономическое развитие территории зависит не только от деятельности местных органов власти (в настоящее время именно они играют большую роль в этом процессе), но и от формирования предпринимательских групп взаимодействующих фирм, определяющих ключевые направления экономического развития. Руководителям муниципальных образований отводится важная роль в решении новых экономических проблем. Они должны быть экономическими стратегами и лидерами.

## Глава 5

# СЦЕНАРНО-ВАРИАНТНЫЕ МОДЕЛИ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ

### 5.1. Модельное представление управления рисками на рынке жилья

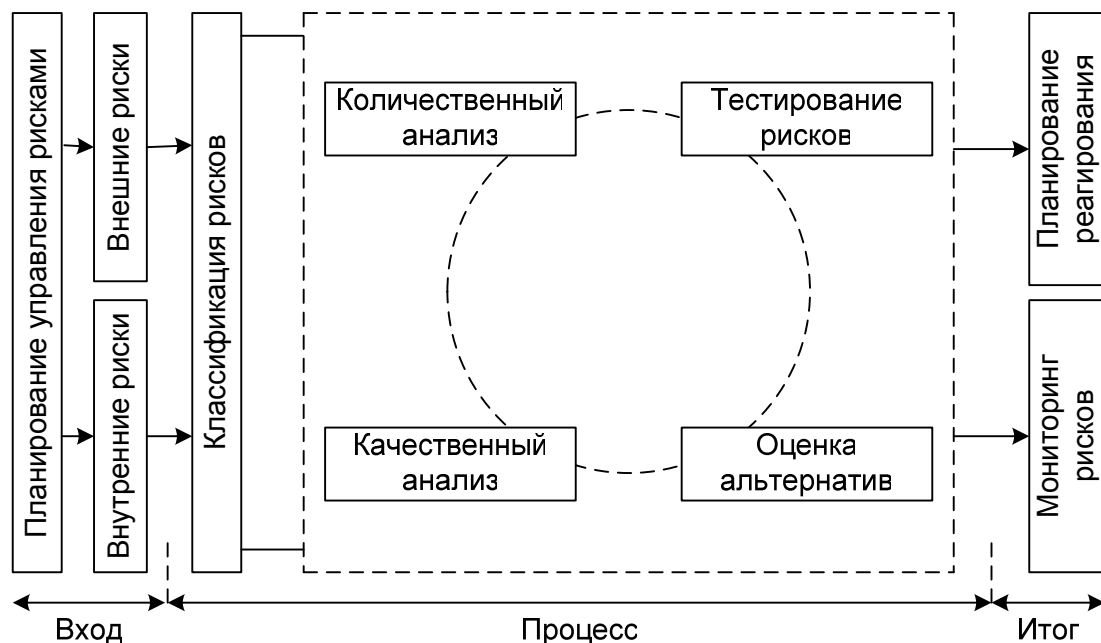
Несмотря на то что понятие «риск» хорошо изучено, возникает сложность с трактовкой данного термина, так как риск часто ассоциируется с нежелательными, неблагоприятными последствиями. Однако профессионалы в области оценки риска связывают его с наличием положительных и отрицательных последствий. Кроме того, риск не только связан с происходящими событиями, но и имеет отношение к будущему состоянию объекта. И это становится важным именно при воспроизводстве жилищного фонда, так как состояние построенной недвижимости в будущем очень трудно предсказать на ранних этапах эксплуатации. Риск в данном случае будет заключаться в том, что потенциальные опасности могут оказаться более серьезными, чем при первоначальной оценке. Ведь воздействие риска изменяется в зависимости от условий и времени возможного возникновения. Соответственно успех управления рисками закладывается в начале разработки механизма данного процесса.

В случае управления рисками в муниципальном образовании на передний план выходит задача накопления, систематизации и использования опыта, полученного в прошлые годы. Важность осуществления данного процесса именно руководством муниципального образования объясняется тем, что отдельная фирма не всегда способна наиболее точно и правильно оценить все факторы риска. Очень часто организации не осуществляют мероприятия по оценке своих рисков и управлению или из-за невозможности точно оценить риски. Все это в конечном счете отражается на гражданах, проживающих в данном муниципальном образовании, так как из-за различных негативных событий снижается деловая активность на территории, что вызывает уменьшение налоговых поступлений.

Наличие множества определений риска в экономической литературе показывает, что данная экономическая категория не приобрела еще общепризнанные, устойчивые признаки, позволяющие доказательно выделить специфическое содержание рассматриваемого явления. Неоднозначность трактовки свойств и элементов риска обусловила необходимость раскрытия его через рассмотрение компонентов системы моделирования рисков: идентификации и классификации рисков; анализа, тестирования рисков и оценки альтернатив; планирования реагирования и мониторинга.

Управление рисками – это систематический процесс снижения неопределенности и управления вероятностью возникновения событий при реализации проекта. Цель управления рисками – повышение вероятности возникновения и воздействия благоприятных для проекта событий и снижение вероятности возникновения и воздействия неблагоприятных событий.

Процесс управления рисками в жилищном фонде можно разделить на ряд подпроцессов (рисунок). Как видно из данной схемы, анализ рисков базируется на формировании структуры их классификации, создавая определенную динамическую систему верхнего уровня, рассматриваемую более подробно в табл. 5.1.



Процесс управления рисками в жилищном фонде

Таблица 5.1

## Содержание процесса управления рисками в жилищном фонде

Этап	Характеристика	Цель	Задачи
1	2	3	4
<i>Выявление рисков</i>			
Планирование управления рисками	Осуществляется процедура определения последовательности управления рисками	Обозначить порядок, последовательность и сроки выполнения мероприятий по управлению рисками	1. Разработать план управления рисками. 2. Определить потребность в обучении персонала
Выявление внешних рисков	Внешние риски являются относительно не поддающимися контролю. Характер и природа образования этих рисков обуславливают потребность в их непрерывном отслеживании и прогнозировании	Определить перечень рисков, возникающих в процессе эксплуатации и воспроизводства жилищного фонда	1. Выявить 7–20 реальных ситуаций, которые могут в будущем оказать негативное воздействие на осуществляемый процесс. 2. Документально оформить характеристики данных ситуаций с указанием причин их рассмотрения
Выявление внутренних рисков	Внутренние факторы риска относительно более управляемы и изменяются в зависимости от особенностей строительных проектов. Некоторые из этих факторов риска являются местными по отношению к индивидуальным группам работ или категориям в пределах проекта. Рассматриваются риски, связанные с опы-	То же	То же

Продолжение табл. 5.1

1	2	3	4
	<p>том участников проекта. Рассматриваются все участники, включая клиентов, участников рабочего процесса, экспертов, лиц, принимающих решение. Учитываются их опыт, знания, личные качества и т. п.</p>		
<p>Классификация рисков</p>	<p>Риски классифицируются в соответствии с матричным подходом и принципом таксономии по источникам их возникновения</p>	<p>Распределить риски по группам для дальнейшей оценки степени их опасности</p>	<p>В соответствии с построенной матрицей распределить риски по группам исходя из источников их возникновения</p>
<p>Качественная оценка риска</p>	<p>Процедура качественной оценки возможных угроз должна привести к их количественной оценке. Осуществляется с использованием различных методов (экспертный подход, опросные листы, SWOT-анализ, метод Дельфи, метод аналогий и т. п.)</p>	<p>Оценить риски по степени их приоритетности для дальнейшего анализа или обработки</p>	<p>1. Проанализировать и структурировать возможные риски и опасности по критериям:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• частота их наступления;</li> <li>• возможный вред от их воздействия.</li> </ul>                 2. Осуществить сравнительную оценку уровня каждого выявленного риска.                  3. Оценить возможные последствия (убытки), связанные с риском</p>
<p>Количественная оценка риска</p>	<p>Количественная оценка определяет в числовом виде отдельные риски и риск проекта</p>	<p>Выявить потенциальное влияние идентифицированных рисков на жилые объекты</p>	<p>1. Определить вероятность возникновения рисков.                  2. Определить воз-</p>

Продолжение табл. 5.1

1	2	3	4
	та в целом. Особенности количественных подходов заключается в использовании вероятностных понятий и статистического анализа, что является весьма трудоемким процессом, требующим поиска и привлечения многочисленной количественной информации		можную величину потерь в случае наступления риска. 3. Рассчитать степень воздействия риска на ход реализации процесса
<i>Анализ полученной модели рисков</i>			
Тестирование рисков	Определяются наиболее важные риски, которым необходимо уделять наибольшее внимание	Оценить возможные последствия рисков и выбрать наиболее значимые из них	На основании проведенного анализа рисков определить наиболее значимые из них
Оценка альтернативных рисков	Для подтверждения правильности определения угроз рассматриваются альтернативные риски, которые могут повлиять на результат всего процесса	Выявить альтернативные риски, которые могут повлиять на результат процесса	1. Составить перечень наиболее важных рисков. 2. Для каждого риска выявить 3–4 альтернативных риска, способных повлиять на результат процесса
<i>Использование полученной модели рисков</i>			
Планирование реагирования на риски	Оценивается не только процесс принятия управленческого решения, но и критерии качества осуществляемой деятельности. Рассматривается возможность долгосрочного использования	Снизить степень воздействия рисков до приемлемого уровня	1. Разработать детальные мероприятия в рамках стратегии обработки рисков: • определить сроки завершения каждого мероприятия; • распределить ответственность;



Окончание табл. 5.1

1	2	3	4
	<p>модели рисков, и вносится вклад в понимание того, как данная система практически работает и используется</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• выделить необходимые ресурсы;</li> <li>• оценить степень воздействия риска на эффективность принятых решений.</li> </ul> <p>2. Провести мероприятия по обработке рисков</p>
Мониторинг	<p>Осуществляется практическое выполнение принятого решения. В то же время рассматриваются угрозы, которые могут возникнуть после использования модели рисков и отрицательно повлиять на реализацию проекта в целом</p>	Соблюдать установленный порядок идентификации рисков	<p>1. Отслеживать идентифицированные риски.</p> <p>2. Проводить мониторинг остаточных рисков и идентификацию новых рисков.</p> <p>3. Осуществлять выработку планов реагирования на риски и оценку их эффективности на протяжении жизненного цикла данного объекта жилой недвижимости.</p> <p>4. Корректировать мероприятия по обработке рисков в случае их неэффективности</p>

Оценив степень опасности рисков, необходимо разработать механизм их нейтрализации. Одним из наиболее эффективных инструментов нейтрализации рисков нам представляется страховая защита.

Важность использования данного инструмента для сферы воспроизводства жилищного фонда муниципального образования в целом объясняется присущими страхованию возможностями, напрямую за-

висящими от размеров страхового поля (чем выше охват жилищного фонда, покрываемого страховой защитой, тем эффективнее система страхования), а также рыночными преобразованиями в системе жилищного и коммунального хозяйства (создание товариществ собственников жилья и управляющих компаний) и связанными с ними изменениями экономических отношений. Это инициировало разработку матричной модели управления рисками в жилищном фонде.

Предлагаемая матричная модель управления рисками разработана на основании и в соответствии с приказом Госстроя РФ «Об утверждении рекомендаций по дальнейшему развитию страхования в жилищно-коммунальном комплексе» от 28.06.2000 г. № 149 и способна максимально охватить страховой защитой жилищный фонд муниципального образования с учетом тех отношений, которые возникают при его воспроизводстве и эксплуатации.

Рассматривая систему страхования как совокупность жилищного фонда, коммунальных услуг и правоотношений, возникающих при эксплуатации жилья, получаем не только структуру жилищных правоотношений и структуру рынка жилья, но и страховую матричную структуру, которая и названа нами матричной моделью управления рисками в жилищном фонде.

Гибкость данной матричной модели при ее практическом применении позволяет в результате проектирования сформировать структуру страхования в виде, наиболее приемлемом для достижения конкретных целей и задач, стоящих перед каждым конкретным видом страхования. В совокупности виды страхования образуют уникальную систему, нацеленную на решение главной цели – обеспечение муниципального образования максимально полной страховой защитой.

Рынок жилищного фонда структурирован и включает в себя жилищный фонд как собственность на жилье и функционирование жилья, т. е. пользование жильем. В рыночной экономике они взаимосвязаны как элементы единого рынка жилья.

В соответствии со ст. 19 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в настоящее время существуют следующие виды жилищного фонда [27]:

1. Частный жилищный фонд – фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных

и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством; фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям.

2. Государственный жилищный фонд – жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности; фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, созданных субъектами Российской Федерации.

3. Муниципальный жилищный фонд – фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в Москве и Санкт-Петербурге, а также фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений. Согласно ст. 29 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.1995 г. № 154-ФЗ в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд [64]. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится лишь жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда.

Согласно ст. 19 Жилищного кодекса РФ в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

- на жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых в соответствии с разд. IV Жилищного кодекса РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

- жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

В классификации видов жилищного фонда на первое место поставлен частный жилищный фонд, что, несомненно, свидетельствует о его возрастающей роли в развитии жилищной сферы. Данное положение подтверждается анализом структуры жилищного фонда МО «Город Екатеринбург» (табл. 5.2) [29].

Таблица 5.2

Структура жилищного фонда МО «Город Екатеринбург» в 2010 г.

Вид жилищного фонда	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Доля, %
Частный (включая общественный)	26519,5	83,9
Муниципальный	3575,9	11,3
Государственный	1495,2	4,7
<b>Итого</b>	31590,6	100,0

Данные, представленные в табл. 5.2, показывают, насколько важным в современных условиях является страхование, так как вся полнота ответственности за сохранность жилья лежит на собственниках. Одна из проблем, наглядно демонстрирующих необходимость развития страхования, заключается в том, что владельцы квартир в большинстве случаев не являются собственниками самих зданий, даже если значительная

часть квартир приватизирована. Они не обязаны брать на себя какие-либо обязательства по управлению недвижимостью. Таким образом, возникает проблема сохранности зданий. Вторая серьезная проблема, непосредственно связанная с формированием рынка жилищного фонда, – обслуживание жилья как необходимое условие эффективного функционирования и сохранности жилого фонда. Именно данные факторы оказывают существенное влияние на формирование стоимости страхования и в конечном итоге сказываются на его развитии. Не вызывает сомнений тот факт, что там, где уделяется внимание сохранности жилого дома и проведению профилактических ремонтов, существует небольшая вероятность наступления страховых событий.

Изменение структуры жилищного фонда по формам собственности способствует развитию и созданию системы страховой защиты по формам собственности. Обладание собственностью – это не только благо, но и бремя, которое надо уметь нести, в частности бремя содержания имущества (ст. 210 Гражданского кодекса РФ), риск случайной гибели имущества (ст. 211 Гражданского кодекса РФ). В современных условиях появилась реальная необходимость перехода к новой системе организационно-правовых и хозяйственно-финансовых отношений в сфере владения, пользования и управления жилищным фондом.

В соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ (ст. 210) и Жилищного кодекса РФ (ст. 30) в случае повреждения жилого помещения, находящегося в частной собственности, имущественные потери должны компенсироваться собственником квартиры, а в случае повреждения конструктивных элементов дома – владельцем дома.

В зависимости от форм собственности утверждены следующие виды жилых домов:

- для индивидуального и частного строительства: одноэтажные, мансардные, двухэтажные и трехэтажные, отдельно стоящие либо блокированные;
- для кооперативного и коллективного строительства: малоэтажные жилые дома высотой до четырех этажей, сблокированные, секционные;
- для коммерческого строительства: малоэтажные (до четырех этажей) и многоэтажные (от пяти этажей и выше) дома различных конструктивных систем и архитектурно-планировочных решений;
- для социального жилья: малоэтажные дома до пяти этажей в основном из местных строительных материалов [100].

В крупных муниципальных образованиях преобладают многоэтажные дома, характеризующиеся средней и повышенной этажностью. Данный факт способствует возникновению характерных рисков, связанных не столько с пожаром, сколько с возможным повреждением жилья в результате воздействия водой.

Следующая составляющая матричной модели страхования – жилищные отношения, которые являются отношениями владения и пользования чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве) [8]. Владение и пользование жилищем его собственником составляет часть его вещных правомочий.

Жилищные отношения неоднородны, и большинство этих отношений – имущественные. Они складываются в основном в сфере общественного распределения и потребления (пользования) по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др. Пользование жилыми помещениями, как правило, связано с определенными материальными затратами граждан: внесением платы за жилье и коммунальные услуги, несением расходов на ремонт жилища, страхованием и др.

Отношения пользования жилыми помещениями – сердцевина, основа жилищных отношений вообще, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Отношения пользования жилым помещением неоднородны. Для осуществления страхования интерес представляет право пользования, возникающее на основании:

- права собственности;
- договора найма или аренды жилого помещения;
- членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

Следует отметить наличие некоторых особенностей в природе отношений по пользованию жилыми помещениями, перешедшими в собственность граждан в результате приватизации. С одной стороны, граждане в результате приватизации становятся собственниками жилых помещений и вправе вступать в любые гражданско-правовые отношения, касающиеся данных жилых помещений: заключать договоры купли-продажи, страхования, мены, дарения, сдавать внаем, отдавать в залог, завещать и т. д. С другой стороны, отношения по пользованию приватизированными жилыми помещениями сохраняют во многом

черты сходства с жилищными отношениями по пользованию гражданами жилыми помещениями на основании договора найма.

Эти и другие особенности пользования приватизированными квартирами позволяют рассматривать их страхование либо на условиях, предназначенных для собственников, либо на условиях, предназначенных для нанимателей жилья.

Особую группу составляют жилищные отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами), так как пользование этими объектами не имеет цели постоянного проживания граждан в них, а подчинено иным целям – проживания по месту работы или вблизи него; временного проживания в связи с учебой, работой, ремонтом квартиры и т. п. В данном случае страхователем должен выступать собственник жилого объекта. В связи с увеличением степени риска для данных помещений условия и стоимость страхования должны определяться индивидуально и согласовываться со страховщиком.

Отдельную группу жилищных отношений образуют отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда. Жилищные отношения этого вида носят в основном характер управленческих решений и поэтому регламентируются нормами административного, финансового, налогового, земельного права. Вместе с тем часть этих отношений, связанная с ремонтом жилых помещений, может регулироваться нормами гражданско-правового характера.

Система отношений по управлению жилищным фондом включает:

- отношения по государственному управлению в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда;
- отношения по непосредственному управлению отдельными объектами жилищного фонда, осуществляемому министерствами, государственными комитетами и другими ведомствами и организациями, которым принадлежат соответствующие жилищные фонды, а также образуемыми (создаваемыми) ими органами управления и специальными жилищно-эксплуатационными организациями предприятий, учреждений и организаций;
- отношения по государственному учету жилищного фонда и государственному контролю над его использованием и сохранностью.

Из-за специфичности данных видов отношений к ним может применяться страхование ответственности.

Особую группу жилищных отношений образуют отношения по эксплуатации, обеспечению сохранности жилищного фонда. Они неоднородны и складываются в процессе его эксплуатации, ремонта, в том числе материально-технического обеспечения и финансирования затрат на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда. К этой группе примыкают отношения, возникающие в сфере хозяйственно-технической деятельности жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных служб. Для данной группы отношений необходимо предусматривать виды страхования, относящиеся к отрасли страхования ответственности.

Еще одну группу образуют отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его. Отношения, связанные со строительством дома, регламентируются главным образом нормами гражданского, административного, земельного права. Отношения по приобретению жилого дома (покупка, мена, дарение, наследование и др.) регламентируются нормами гражданско-правового характера, которые дополняются нормами административного законодательства (например, государственная регистрация недвижимости). Для данной группы отношений возможно использование различных видов страхования: как страхования имущества, так и страхования ответственности.

Составной частью жилищных отношений являются отношения, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием граждан (жилищно-коммунальные отношения): по обеспечению жилых домов и жилых помещений водой, отоплением, электроэнергией, газом, средствами санитарной очистки и др. Например, в домах государственного и муниципального жилищных фондов к обязанностям наймодателя относится обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования домов и жилых помещений, в том числе снабжение водой, отоплением, средствами канализации, а к обязанностям нанимателей – оплата данных коммунальных услуг наряду с оплатой жилья. Эти обязательства входят в состав жилищных отношений в широком смысле, и при данных видах отношений возможно использование страхования ответственности.

Кроме того, относительно самостоятельную группу общественных отношений, тесно связанных с жилищными отношениями в ши-



роком смысле, образуют отношения по пользованию телефоном, радио и телевидением. Эти отношения не рассматриваются в качестве составной части жилищных отношений. Поэтому в модели страхования в настоящий момент данные виды отношений не учитываются. Страхованием могут охватываться лишь некоторые аспекты этих отношений.

Матричная модель, представленная в прил. 6, формируется как пересечение подсистемы рынка жилья, включающей жилищный фонд и коммунальные услуги, жилищных правоотношений, а также самого рынка страхования, включающего страхование имущества и страхование ответственности. Пересечение данных подсистем дает конкретные виды страхования. Последовательность развития и приоритетность видов отражаются на модели стрелками. В рамках данной модели страхование жилищного фонда структурировано и включает в себя как страхование собственности, так и страхование ответственности собственника, т. е. ответственности за возможный вред, нанесенный при пользовании жильем. В рыночной экономике эти два вида страхования неразрывно связаны между собой. Если имущественное страхование жилья обеспечивает страховой защитой собственность страхователя, то при страховании ответственности возмещается ущерб, который страхователь непреднамеренно нанес третьим лицам, не имеющим со страхователем юридических отношений.

Особенностью данной матричной модели является то, что сформированная матрица отражает виды страхования, используемые в масштабах муниципального образования, которые затем могут группироваться по различным параметрам: отраслям страхования (имущество и ответственность), субъектам страхования и др.

В то же время при появлении новых составляющих в модели могут формироваться и новые виды страхования, позволяя осваивать новые каналы продаж страховых услуг одновременно с совершенствованием и адаптацией существующей страховой защиты жилищного фонда муниципального образования.

Таким образом, предлагаемая матричная модель позволяет осуществлять практически одновременно страхование по различным направлениям, как страхование жилищного фонда и оказываемых услуг, так и страхование с точки зрения возникающих в жилищном фонде правоотношений.

## **5.2. Создание моделей страховой защиты как формы эффективного управления жилищным фондом**

Переход экономики к рыночным отношениям, развитие предпринимательской деятельности в жилищной сфере, неопределенность ущербов в жилищном фонде требуют надежной системы гарантий и обеспечения финансовой защищенности имущественных прав собственников и нанимателей жилья. Одним из действенных инструментов такой защиты является создание и использование дополнительного финансового источника (страхового фонда).

Исходя из возможностей страхования наиболее эффективной будет комплексная система страхования. Основным преимуществом ее внедрения является то, что при более высоком охвате страхованием жилищного фонда более полной становится и его финансовая защищенность. В то же время при определении стоимости страховой защиты немаловажным фактором является не только использование различных видов страхования, но и количество застрахованных квадратных метров жилищного фонда. В связи с этим для обеспечения доступности страхования для граждан необходимо максимально полно охватить жилищный фонд страховой защитой за счет практического внедрения комплексной системы страхования, основанной на разработке новых видов страхования, освоении новых каналов продажи страховых услуг одновременно с совершенствованием имеющихся видов страхования и их адаптацией для жилищного рынка.

Практическим примером внедрения комплексной системы страхования является матричная модель страховой защиты жилищного фонда: объединение разных видов страхования позволяет сформировать уникальную систему, нацеленную на достижение главной цели – обеспечение муниципального образования полной страховой защитой.

При данном методологическом подходе обеспечение страховой защиты жилищного фонда структурировано и включает в себя не только страхование жилищного фонда (как страхование собственности), но и страхование ответственности за вред, который страхователь непреднамеренно может нанести третьим лицам, не имеющим с ним юридических отношений. Важность данной проблемы демонстрируется все возрастающей ролью частного жилищного фонда в развитии

жилищной сферы и, как следствие, необходимостью защиты имущественных интересов собственников, так как на них переносится вся полнота ответственности за сохранность жилья, что доказывает структура жилищного фонда муниципального образования, рассмотренная на примере МО «Город Екатеринбург» (см. табл. 5.2).

Как показывает опыт, наиболее полную защиту жилищного фонда во время его эксплуатации способны предоставить следующие виды страхования:

1. Имущественное страхование жилых помещений собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда (жилого помещения). При данном виде страхования предоставляется страховая защита, включающая страхование жилого помещения его владельцем или нанимателем, а также страхование кондоминиумов и товариществ собственников жилья. Данный вид страхования используется в различных муниципальных образованиях и необходим как населению всего города, так и администрациям муниципальных образований. В соответствии с законодательством в настоящее время такое страхование осуществляется в добровольной форме.

2. Страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда (жилого помещения) за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц.

В связи с тем, что систему страхования, основанную на матричной модели страховой защиты, рекомендуется внедрять постепенно и в то же время наиболее востребованным для муниципального образования является имущественное страхование жилищного фонда, дальнейшее обоснование страховой защиты жилищного фонда будет основано на развитии именно данного вида страхования. На основе уже имеющегося опыта для крупного муниципального образования, такого как МО «Город Екатеринбург», предлагаем организационную структурную схему страхования жилья с участием организации, уполномоченной городской администрацией (городского жилищного центра)<sup>1</sup>.

Объектом страхования в данном случае является имущественный интерес страхователя, связанный с владением, использованием и распоряжением жилым помещением муниципального жилищного фонда

---

<sup>1</sup> Данная схема разработана совместно с доктором экономических наук, профессором Т. К. Руткаускас.

города либо приватизированной квартирой или домом, находящимся в частной собственности, в случае их гибели, утраты или повреждения.

Не подлежат страхованию следующие жилые помещения:

- являющиеся аварийными;
- имеющие физический износ свыше 60 %;
- подлежащие сносу или переоборудованию под нежилые помещения;
- подлежащие отчуждению в связи с изъятием земельного участка;
- на которые обращено взыскание по обязательствам;
- подлежащие конфискации;
- на которые прекращено право собственности в иных предусмотренных законом случаях.

Страховые выплаты будут осуществляться по причине следующих чрезвычайных событий:

- пожара (воздействие пламени, дыма, высокой температуры), в том числе возникшего вне застрахованного помещения;
- взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей, в том числе произошедшего вне застрахованного помещения;
- аварии внутреннего водостока, водопроводных, отопительных и канализационных систем, в том числе произошедшей вне застрахованного помещения;
- проникновения воды в результате проведения правомерных действий по ликвидации пожара;
- сильного ветра (свыше 20 м/с), урагана, смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков.

Страховой суммой является денежная сумма, в пределах которой страховщик несет ответственность за выполнение своих обязательств по договору страхования. В течение действия договора страховая сумма может быть пересмотрена с учетом инфляции.

Принадлежность, а также действительная стоимость жилых помещений определяются на основе учетных данных органов государственной регистрации, технической инвентаризации, а также предприятий и организаций, в собственности, хозяйственном ведении, оперативном или ином управлении которых находится жилищный фонд. В зависимости от условий страхования возможно использование специализированных оценочных организаций.

Договоры добровольного страхования заключаются страховщиком со страхователями – нанимателями и собственниками жилых помещений.

В настоящее время страховыми компаниями Екатеринбурга уже осуществляется страхование жилья и находящегося в нем имущества, но оно носит единичный характер. Поэтому размеры получаемых страховых взносов не способны оказывать существенное влияние на жилищно-коммунальную систему. Страховые компании в большинстве случаев, обладая квалифицированными кадрами и специалистами для внедрения новых видов страхования, при единичном страховании не способны корректировать имеющиеся условия страхования. Одной из основных проблем, сдерживающих развитие страхования населения, является его недостаточная активность вследствие невысокого уровня жизни большинства граждан.

При массовом охвате, и российский опыт это доказывает, страховщики способны предложить условия страхования, доступные большинству жителей Екатеринбурга (рассрочка страхового взноса на 12 месяцев, снижение общей страховой премии и т. п.). Также при массовом охвате появляется возможность направлять часть получаемых страховыми компаниями финансовых средств в жилищно-коммунальную систему.

Развитие страхования жилья с участием организации, уполномоченной городской администрацией, рекомендуем осуществлять в соответствии со следующими принципами:

- добровольности при принятии собственником жилья решения о его страховании;
- удобства и определенности (страховой взнос уплачивается ежемесячно; сумма, способ и сроки оплаты должны быть удобны и заранее известны страхователю);
- обеспечения социально справедливого порядка при формировании страховой премии (учитывается общая площадь жилища, занимаемого собственником);
- экономической целесообразности страхования (общий объем страховых взносов должен превышать общий размер страховых выплат и затрат, связанных с осуществлением страхования).

Соблюдение указанных принципов позволит решить следующие задачи, стоящие перед муниципальным образованием:

- предоставить конкретную адресную помощь пострадавшим в результате наступления страхового события;

- создать систему возмещения ущерба жилищному фонду, пострадавшему в результате стихийных бедствий и чрезвычайных событий, за счет привлечения денежных средств населения и средств из других внебюджетных источников;

- создать систему объективной оценки причиненного жилищному фонду ущерба;

- осуществить реальную оценку ущерба пострадавшего жилья за счет совместных действий страховых компаний и предприятий жилищного и коммунального хозяйства;

- повысить ответственность подрядных организаций за качество обслуживания жилых домов за счет осуществления контроля со стороны страховых компаний;

- обеспечить надежным финансированием подрядные организации, обслуживающие жилые дома;

- обеспечить за счет страховых компаний муниципальные предприятия, эксплуатирующие жилищный фонд, различным дополнительным оборудованием, в том числе компьютерной техникой, программным обеспечением и т. п.;

- сохранить социальные гарантии в области жилищных прав граждан на основе законодательно урегулированных договорных отношений независимо от условий осуществления финансирования коммунальной системы.

Участниками процесса страховой защиты жилищного фонда МО «Город Екатеринбург» являются:

1. Граждане – наниматели жилья, находящегося в муниципальной собственности.

2. Граждане – собственники жилых помещений, находящихся на обслуживании в системе муниципального жилищно-коммунального хозяйства, являющихся частной собственностью и расположенных:

- в домах муниципального жилого фонда;
- в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- в домах, построенных за счет средств населения.

3. Страховщики – юридические лица любой организационно-правовой формы, предусмотренной законодательством Российской Федерации, получившие соответствующую лицензию Департамента страхового надзора Министерства финансов Российской Федерации,

привлеченные к страхованию муниципальным образованием и отвечающие следующим критериям:

- обладание оплаченным уставным капиталом в размере не менее 30 млн р.;
- наличие опыта имущественного страхования (не менее 5 лет);
- проведение страхования жилых помещений по согласованным с муниципальным образованием правилам и тарифам;
- участие в формировании страховых резервов и финансировании мероприятий по предупреждению (уменьшению вероятности) возникновения страховых событий и снижению тяжести их последствий;
- осуществление в порядке и на условиях, установленных муниципальным образованием, инвестирования жилищного строительства;
- наличие компьютерной базы данных и ведение оперативного учета принадлежности, страховой суммы и страховых взносов по подлежащим страхованию жилым помещениям, а также осуществление расчета ущерба при повреждении или уничтожении жилых помещений по согласованным с городским жилищным центром системе и методике;
- наличие квалифицированного персонала для обеспечения договорной работы и выполнения обязательств по заключенным договорам страхования;
- обладание собственными и приравненными к ним средствами.

4. Администрация муниципального образования и ее структурные подразделения. В качестве поддержки органами власти муниципального образования данного проекта предлагаются следующие программные мероприятия:

- разработка и принятие муниципальным образованием нормативных актов, направленных на развитие страхования, сгруппированных в два блока:
  - создающих благоприятные условия для осуществления страховыми компаниями своей деятельности;
  - обеспечивающих соблюдение прав граждан на получение возмещения;
- информационное обеспечение и организационное сопровождение деятельности страховых компаний через городской жилищный центр;
- оказание содействия через СМИ в создании положительного мнения о страховых компаниях;

- определение принципов финансирования муниципальных программ по осуществлению страхования жилья;
- установление ответственности руководителей органов муниципальной власти и должностных лиц за принятие решений, ущемляющих развитие данного вида страхования;
- запрещение исполнительным органам муниципальной власти принуждать страховые компании к заключению договоров, ущемляющих их интересы, определение форм контроля подобных действий и ответственности должностных лиц за их совершение;
- определение роли и ответственности администраций районов Екатеринбурга, муниципальных унитарных предприятий жилищно-коммунального хозяйства и управляющих компаний в вопросах поддержки страховых компаний и развития страхования;
- создание механизма предварительной экспертизы проектов нормативных актов муниципального образования в целях выявления и исключения условий, следствием которых является дискриминация страховых компаний;
- создание системы обучения сотрудников исполнительных органов муниципальной власти формам и методам страхования.

В рамках данных мероприятий необходимо осуществить следующие практические шаги:

- разработать необходимые нормативно-правовые акты на уровне муниципального образования;
- провести техническую инвентаризацию жилых строений и установку достоверной информационной базы по жилищному фонду;
- создать городской жилищный центр по организации страхования жилищного фонда;
- разработать условия участия страховщиков в страховании жилья муниципального образования и проведения конкурса по участию в страховании жилищного фонда;
- определить страховое поле для страховых компаний, выигравших конкурс, по территориальному признаку;
- провести кампанию по разъяснению населению Екатеринбурга необходимости страхования жилья.

5. Городской жилищный центр страхования.

6. Управляющие компании, осуществляющие эксплуатацию и обслуживание жилищного фонда.



В Екатеринбурге основной функцией уполномоченной организации, учрежденной при непосредственном участии городской администрации, может являться формирование конкурентных условий на данном страховом рынке, способствующих минимизации платы за страхование. Выполнение данной функции возможно только при непосредственном участии в процессе страхования и получении данных об осуществляемых страховых выплатах. Уполномоченная организация будет выполнять роль посредника между городской властью и страховыми компаниями. Оказывая помощь страховщикам в получении документов, необходимых для производства страховой выплаты, с целью упрощения и ускорения данного процесса, она поможет снизить сопротивление развитию страховой защиты. С другой стороны, это упростит систему взаимоотношений между страховыми компаниями и страхователями. Также уполномоченная организация будет выступать в роли аналитического и информационного центра для обмена статистической информацией между страховыми компаниями. Это позволит определять взаимовыгодные условия страхования для всех участников страхового рынка, давать рекомендации страховщикам относительно доли размещаемых краткосрочных и долгосрочных инвестиций, что окажет несомненную пользу для мегаполиса в целом. Основное финансирование программы страхования осуществляется за счет страховых компаний. Организационная структура управления жилищным страхованием посредством создания городского жилищного центра представлена в прил. 7.

Важным участником процесса страховой защиты являются страховые компании. В связи с социальной направленностью данного вида страхования участвовать в нем будут только те страховые организации, которые прошли конкурсный отбор городской администрацией и удовлетворяют установленным требованиям. Это упростит процедуру выбора страховщика другими заинтересованными участниками страхового рынка. В соответствии с прил. 7, 8 страховые компании являются одной из важнейших составляющих данной системы взаимоотношений. Ведь именно от условий страхования и практической работы по его осуществлению зависит финансовая защищенность жилищного фонда муниципального образования. Поэтому так необходим серьезный конкурсный отбор страховщиков.

Показывая важность и необходимость использования услуг страховых компаний, нельзя занижать и роль самих страхователей в данном процессе. Ведь именно для страхователей и за счет их взносов создается система страховой защиты.

Представленная структурная схема (см. прил. 7) предполагает следующие варианты практического внедрения:

- участие в страховой выплате бюджета муниципального образования. Суть данного варианта заключается в том, что скидку в 50 % от базового тарифа получают граждане, имеющие право на социальные льготы. Страховая выплата данной категории граждан осуществляется совместно в равных долях страховой компанией и администрацией города;

- осуществление страховой выплаты в полном объеме страховой компанией. В этом случае рекомендованный тариф (плата за страхование) должен составлять конкретную величину (например, 1 р.) за 1 м<sup>2</sup> общей площади страхуемого жилого помещения при ежемесячной оплате. Данный страховой тариф будет являться единым для всех потребителей жилищных и коммунальных услуг независимо от социального положения страхователя.

При реализации этих двух вариантов предусматриваются различные уровни платы за страхование (страхового тарифа).

Для средних и малых городов предлагаем модель формирования страховой защиты жилья на основе создания страхового пула (прил. 9). Программа практического внедрения предлагаемой модели разработана на примере МО «Город Березовский», имеющего общую площадь 1125 м<sup>2</sup> и включающего в себя г. Березовский и несколько поселков. В данном муниципальном образовании в отличие от МО «Город Екатеринбург» увеличена степень износа для жилищного фонда, принимаемого на страхование. Этот факт объясняется тем, что в этом муниципальном образовании значительная часть жилищного фонда имеет высокий процент износа, что может исключить большое количество граждан из программы страхования, хотя влияние данного фактора на вероятность наступления страхового события ниже, чем возможность неуплаты страховых взносов страховыми компаниями.

Учитывая существующее состояние жилищного фонда, а также низкий уровень жизни населения на данной территории, рекомендуем для всех страховых полисов установить обязательный перечень рис-

ков: пожар, сильный ветер, ураган, атмосферные осадки. Страхование остальных рисков необходимо сделать добровольным, их страхователи будут выбирать по своему усмотрению. В отличие от МО «Город Екатеринбург» в МО «Город Березовский» при заключении договора страхования возможно установление различных лимитов страховой выплаты, позволяющих снизить размер страховой премии. Однако, несмотря на то что в данном муниципальном образовании имеется в наличии меньший по объему жилищный фонд, чем в Екатеринбурге, принципы внедрения страховой защиты не должны отличаться от принципов, реализуемых в таких крупных муниципальных образованиях, как Екатеринбург.

Основной особенностью рассматриваемой модели является создание страховыми компаниями организации, координирующей их деятельность, которая будет формировать конкурентные условия в данном сегменте страхового рынка, способствующие минимизации платы за страхование.

Администрация муниципального образования представлена при данной схеме развития страхования в виде одного из своих отделов, в котором собирается и анализируется вся информация о деятельности страховых компаний по имущественному страхованию жилья, выдаются методические рекомендации по дальнейшему развитию страхования. В случае необходимости производится оперативная корректировка деятельности страховых компаний.

Все вышесказанное позволяет определить взаимовыгодные условия осуществления страховой деятельности всеми участниками рынка страхования.

Одновременно с данными моделями и методическими подходами предлагаем следующие модели страхования жилья:

- *Нормативная модель*, основанная на расчете определенного норматива, выражающегося в установлении стоимости страхования  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилища. Страховая сумма устанавливается с учетом нормативной стоимости  $1 \text{ м}^2$  общей площади и утверждается постановлением администрации муниципального образования.

Основным недостатком данной модели является невозможность получения страхователем реальной рыночной стоимости за уничтоженное или поврежденное жилье, так как страховая сумма значительно ниже рыночной стоимости жилья.

- *Нормативная модель с участием администрации* муниципального образования в осуществлении страховых выплат. Страховая сумма определяется в размере части стоимости жилого помещения, а страхователь уплачивает страховой взнос по системе пропорционального страхования. Однако частичная ответственность страховщика восполняется администрацией муниципального образования, которая несет ответственность за возмещение оставшейся части ущерба. В итоге при повреждении жилья, застрахованного на данных условиях, страхователь получает стопроцентное возмещение ущерба. Данная модель рекомендуется к применению при создании городского жилищного центра при администрации муниципального образования, который будет осуществлять контроль расходования бюджетных средств.

- *Рыночная модель.* Страховой тариф определяется на основании среднерыночного тарифа страхования имущества на данной территории, а страховая сумма устанавливается с учетом стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья, сложившейся на рынке недвижимости муниципального образования. Страхование на основе данного подхода, несмотря на то что он обеспечивает качественную страховую защиту, может оказаться достаточно дорогим для страхователя. Рекомендуется применять его как дополнение к основному страховому продукту.

- *Нормативно-рыночная модель.* Данная модель практически не применялась ни в одном российском муниципальном образовании. В ее основе – нормативный метод, но с учетом сложившихся цен на рынке недвижимости конкретного муниципального образования. Для упрощения расчетов страховых премий территорию муниципального образования следует разделить на несколько «ценовых районов» и для каждого района установить среднюю стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади, выделив несколько категорий «качества жилья». Таким образом, в результате получается своеобразная матрица, где одной из составляющих будет наименование «ценового района», а другой – «качество жилья». Страховой тариф определяется из расчета стоимости страхования 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья.

- *Рыночная модель (с установлением франшиз).* При внедрении в муниципальном образовании данной модели его жители получают все преимущества рыночного механизма страхования, т. е. в случае серьезного ущерба, нанесенного жилищу, собственник получает пол-

ную компенсацию ущерба в размере рыночной стоимости жилья. Не покрываются небольшие убытки, которые не требуют значительных затрат со стороны собственника жилья.

Иными словами, данная модель предполагает участие страхователя в страховой выплате. Размер франшизы необходимо определять индивидуально, предусматривая стандартную величину, устанавливаемую в процентах от страховой суммы (рыночной стоимости жилья). Применение франшизы (доли участия страхователя в выплате) позволяет страховым компаниям минимизировать размер страховой премии. Данная модель также не применялась ни в одном муниципальном образовании Российской Федерации.

В связи с социальной значимостью страхования жилищного фонда предусматривается ежемесячная форма уплаты страховых взносов. Страховой взнос вносится страхователями до 25-го числа каждого месяца для начала действия договора с 1-го числа следующего месяца. Например, для того чтобы договор страхования вступил в действие с 1 сентября, денежные средства необходимо уплатить в срок до 25 августа. Предусматриваются различные способы оплаты:

1. Оплата может производиться через почтовые отделения с перечислением денежных средств в Единый расчетный центр (ЕРЦ), который перечисляет их в страховую компанию. Оплата услуг ЕРЦ производится на основании договора между ЕРЦ и страховой компанией.

2. Для обеспечения более удобных условий уплаты страховой премии, а также для гарантии своевременности получения денежных средств страховыми компаниями предусматривается установление перечня банков, уполномоченных городской администрацией, которые принимают денежные средства населения и перечисляют их на расчетные счета страховщиков. Отношения между страховыми компаниями и банками регулируются договором, в соответствии с которым и предусматривается оплата услуг по перечислению денежных средств.

3. В случае, если страхователь работает на предприятии, которое обслуживается уполномоченным банком, предусматривается оплата через кассу предприятия.

4. Оплату можно осуществить непосредственно в офисе страховой компании или через страхового агента.

5. Возможны любые другие альтернативные формы оплаты (через банкоматы, Интернет и т. п.).

После уплаты первого взноса общей страховой премии страхователю необходимо получить страховой полис в офисе страховой компании. В случае массового страхования жителей всего дома или всего подъезда страховые полисы будут доставляться страхователям непосредственно по домашнему адресу.

В страховом полисе указываются точный адрес страхуемого помещения, расчетная страховая стоимость, существенные условия страхования, а также иные необходимые сведения. Страховое свидетельство оформляется на предъявителя, потенциальный страхователь получает его по своему адресу, и подтверждением его желания застраховаться является фактическая уплата страхового взноса.

Предусматриваются два варианта заключения договоров страхования:

1. *Индивидуальный договор страхования жилого помещения между страхователем и страховой компанией.* При этом виде договора страхователь лично в письменной форме заполняет заявление в офисе страховой компании, оговаривая существенные условия страхования, сроки и форму уплаты страховых взносов. Далее страховая компания составляет страховой полис по установленной форме с учетом условий страхования и вручает его страхователю.

2. *Индивидуальный договор добровольного страхования жилого помещения между страхователем и страховой компанией на типовых условиях, установленных и утвержденных муниципальным образованием.* При данном виде договора страхования жилого помещения используется механизм уплаты страховых взносов при помощи расчетных документов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. В этом случае страхователь вначале производит первый страховой взнос и получает в страховой компании страховое свидетельство (страховой сертификат). Страхователь вправе уплачивать страховые взносы любым из удобных ему способов в соответствии с законодательством.

Одним из наиболее важных аспектов развития страхования является процесс страхового возмещения. Это связано с тем, что цен-

ность страхового полиса проявляется только при осуществлении страховой выплаты.

При наступлении страхового события причины и размер ущерба устанавливаются страховщиком совместно со страхователем, а также представителем управляющей компании, товарищества собственников жилья либо городского жилищного центра на основании данных осмотра, экспертиз и документов, необходимость представления которых определяется характером происшествия и требованиями действующего законодательства.

Страховое возмещение осуществляется в соответствии с условиями договора страхования и фактическим размером ущерба на основании заявления страхователя и страхового акта.

Размер ущерба определяется следующим образом:

1) в случае уничтожения застрахованной жилой площади (признания ее непригодной для проживания) – страховая сумма;

2) в случае повреждения жилой площади – стоимость ремонта или затраты на приведение элементов квартиры в состояние, годное для их дальнейшего использования по назначению.

При наступлении страхового события составляются следующие документы:

- заявление страхователя о наступлении страхового события. Заполняется с указанием данных страхователя, адреса пострадавшего жилого помещения, причины его повреждения или уничтожения, даты и точного времени наступления страхового события, с описанием ущерба, причиненного жилому помещению;

- акт о наступлении страхового события. Составляется специалистом отдела урегулирования убытков страховщика на основании проведенного расследования страхового события с указанием адреса пострадавшего жилого помещения, причины его повреждения или уничтожения, даты наступления страхового события; с описанием объекта (данные о годе постройки, материале составляющих частей конструкции жилого дома, помещения и др.); с описанием ущерба, причиненного застрахованному жилому помещению, с указанием количественной оценки ущерба (удельный вес, процент нанесенного ущерба, примерная сумма ущерба);

- заключение по расследованию страхового события. Составляется специалистом отдела урегулирования убытков страховщика. В заявлении указывается адрес поврежденного или уничтоженного жилого помещения, перечень документов, имеющихся по данному страховому событию, принятое по материалам расследования решение, результаты расчета ущерба.

К указанным документам прилагаются:

- акт (справка) компетентного органа (полиции, аварийных служб и т. п.), подтверждающий факт наступления страхового события с указанием причин происшествия;
- копия страхового свидетельства о страховании жилого помещения или страхового полиса;
- копия расчета квартирной платы с указанием размера страхового взноса;
- копии квитанций об оплате коммунальных платежей и страхового взноса;
- банковские реквизиты страхователя, используемые для перечисления страхового возмещения (указываются в заявлении или в дополнительной форме).

Выплаты страховых возмещений осуществляются путем:

- оплаты работ подрядной организации, производившей ремонт поврежденного жилого помещения, в пределах страховой суммы;
- перечисления страхового возмещения собственнику утраченного жилого помещения в размере страховой суммы.

В случае повреждения квартиры страховой ущерб возмещается в 10-дневный срок со дня принятия страховщиком решения о страховой выплате. В случае уничтожения застрахованного жилого помещения страховой ущерб возмещается страховщиком в 3-дневный срок со дня принятия решения о выплате страхового возмещения.

Если стоимость работ, проводимых подрядной организацией по восстановлению застрахованного поврежденного жилого помещения, превышает размер страховой суммы, установленной договором страхования, то это превышение оплачивается управляющей компанией в пределах утвержденной сметы ремонтных работ.

Для обоснования выгоды страхования произведем расчет продаж при реализации программы страхования жилья для МО «Го-



род Екатеринбург» и МО «Город Березовский» на основании данных статистики, представленных в табл. 5.3 [151].

Таблица 5.3

Площадь жилищного фонда муниципальных образований в 2010 г., тыс. м<sup>2</sup>

Показатель	МО «Город Екатеринбург»	МО «Город Березовский»
Общая площадь жилищного фонда	31590,6	1583,8
В том числе в многоквартирных жилых домах	28951,3	1052,0
Площадь государственного жилищного фонда	1274,8	160,1
Площадь муниципального жилищного фонда	4205,7	222,1
Площадь частного жилищного фонда	21769,3	1201,6

Для прогнозирования продаж данного страхового продукта воспользуемся следующим алгоритмом:

1. Используя предварительные расчеты, в соответствии с которыми для 2-комнатной квартиры общей площадью 48 м<sup>2</sup> годовой страховой взнос составит 648 р. [58, 101], рассчитаем ежемесячную плату за страхование 1 м<sup>2</sup> общей площади жилой недвижимости. Она составляет 1 р. 13 к.

2. Проанализировав тенденции строительства жилищного фонда в Екатеринбурге и Березовском, а также обратившись к прогнозным данным, представленным в стратегическом плане развития Екатеринбурга, построим табл. 5.4.

Таблица 5.4

Прогноз увеличения общей площади жилищного фонда муниципальных образований, тыс. м<sup>2</sup>

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2018 г.	2020 г.
Общая площадь жилищного фонда МО «Город Екатеринбург»	33885,1	34760,0	35923,9	38760,4	40304,3
Общая площадь жилищного фонда МО «Город Березовский»	1710,2	1805,6	2006,4	2237,8	2536,8

3. Используя методику расчета страхового взноса [58, с. 133–136], получим результат, представленный в табл. 5.5 и 5.6.

Таблица 5.5

Структура распределения инвестиционных денежных средств по программе страхования жилищного фонда в МО «Город Екатеринбург», тыс. р.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2018 г.	2020 г.
Объем инвестиций в жилищно-коммунальную систему для проведения предупредительных и профилактических мероприятий	6892,2	11783,6	19485,1	36791,3	43722,1
Объем инвестиций в жилищное строительство	4824,6	8248,6	13639,6	25753,9	30605,5
Объем инвестиций, направляемых с целью проведения ремонтов и ликвидаций аварий	13784,5	29459,2	68197,9	147165,4	218610,8
Объем инвестиций, направляемых на финансовый рынок	49003,8	83781,8	138539,1	261586,5	310864,6
<b>Итого</b>	<b>74505,1</b>	<b>133273,2</b>	<b>239861,7</b>	<b>471297,1</b>	<b>603803,0</b>

Таблица 5.6

Структура распределения инвестиционных денежных средств по программе страхования жилищного фонда для МО «Город Березовский», тыс. р.

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2018 г.	2020 г.
1	2	3	4	5	6
Объем инвестиций в жилищно-коммунальную систему для проведения предупредительных и профилактических мероприятий	347,9	612,1	1031,8	2124,1	2751,9
Объем инвестиций в жилищное строительство	243,5	428,5	722,2	1486,9	1926,3

Окончание табл. 5.6

1	2	3	4	5	6
Объем инвестиций, направляемых с целью проведения ремонтов и ликвидации аварий	695,7	1530,2	3611,2	8496,5	13759,6
Объем инвестиций, направляемых на финансовый рынок	2191,5	3856,2	6500,1	13382,0	17337,1
<b>Итого</b>	<b>3478,6</b>	<b>6427,0</b>	<b>11865,3</b>	<b>25489,5</b>	<b>35774,9</b>

На основании данных, представленных в табл. 5.5 и 5.6, можно сделать следующие выводы о бюджетных последствиях развития страхования жилья:

1. *Сокращение бюджетных расходов.* С учетом того, что расходы по возмещению ущерба, нанесенного вследствие повреждения или уничтожения муниципального жилищного фонда в результате аварий или чрезвычайных ситуаций, как правило, возмещаются за счет бюджета, введение предлагаемой страховой модели позволит сократить расходы бюджетов всех уровней. Поступления на проведение ремонтов и ликвидацию последствий аварий при 80 %-м охвате населения страхованием составят более 218 млн р. для МО «Город «Екатеринбург» и более 13,7 млн р. для МО «Город Березовский».

2. *Дополнительные поступления финансовых средств.* Учитывая, что 10 % от общей суммы годовой страховой премии, получаемой страховой компанией, будет направляться на осуществление предупредительных и профилактических мероприятий в жилищно-коммунальном комплексе, дополнительные поступления финансовых средств при 80 %-м охвате населения страхованием составят свыше 43,7 млн р. для МО «Город Екатеринбург» и более 2,7 млн р. для МО «Город Березовский».

3. *Дополнительные инвестиции.* Дополнительные инвестиции будут состоять из финансовых средств, которые получат:

- рынок нового жилищного строительства;
- финансовые рынки Екатеринбурга и Березовского (коммерческие банки).

В соответствии с табл. 5.5 и 5.6 дополнительные поступления составят:

- на рынок нового жилищного строительства при 80 %-м охвате населения страхованием поступит более 30 млн р. в Екатеринбурге и около 2 млн р. в Березовском;

- дополнительные поступления на финансовый рынок Екатеринбурга (депозиты, ценные бумаги) при 80 %-м охвате населения страхованием превысят сумму в 310 млн р., на финансовый рынок Березовского – сумму в 17 млн. р.

Таким образом, выгода для Екатеринбурга и Березовского в результате применения модели страхования жилищного фонда при 80 %-м охвате населения страхованием будет заключаться в следующем:

- сокращение бюджетных средств, направляемых на финансирование затрат жилищного фонда (более 218 млн р. для Екатеринбурга и более 13,7 млн р. для Березовского). Эти средства могут быть направлены на обеспечение социальной защиты населения;

- получение дополнительных финансовых средств, направляемых на проведение профилактических и предупредительных мероприятий в жилищно-коммунальном комплексе (свыше 43,7 млн р. в Екатеринбурге и более 2,7 млн р. в Березовском);

- дополнительные поступления финансовых средств на рынок нового жилищного строительства Екатеринбурга (более 30 млн р.) и Березовского (около 2 млн р.);

- более активное развитие потребительского кредитования населения за счет получения банковским рынком Екатеринбурга дополнительно более 310 млн р. и банковским рынком Березовского более 17 млн р.;

- увеличение страховых резервов и уставных фондов страховых компаний за счет повышения инвестиционной привлекательности российских страховых компаний и страхования в целом;

- развитие страховой культуры населения и за счет этого получение дополнительных инвестиционных средств от страховых компаний.

### **5.3. Индикативное планирование и регулирование состояния жилищного фонда для принятия инвестиционных решений**

Эффективно функционирующая система воспроизводства жилищного фонда, включающая его создание и сохранение, должна быть направлена на обеспечение условий для установления стратегических приоритетов среди мер финансовой политики, разработку программ и инвестиционных проектов, ориентированных на рациональное и спра-

ведливое распределение ресурсов; на создание условий для лучшего использования средств, инвестируемых бюджетами различных уровней, т. е. на достижение результатов и получение наивысшего эффекта при наиболее выгодном распределении затрат. Экономически обоснованное управление затратами повышает результативность инвестиций, создает условия, обеспечивающие наилучшее состояние жилищного фонда, в то же время ориентируясь на достижение общественных приоритетов.

Однако существует ряд проблем повышения эффективности инвестиционных вложений, решение которых позволит повысить качество и действенность управления жилой недвижимостью, в частности:

- мониторинг эффективности и результативности инвестиционных вложений в жилую недвижимость не проводится в большинстве отраслей и регионов России;

- анализ эффективности расходов сводится к их ревизии и сокращению, но не затрагивает вопросов повышения качества жилищных услуг, предоставляемых за счет вложенных средств;

- отсутствует межрегиональное сравнение качества оказываемых жилищных услуг;

- отсутствует система выявления рисков и управления ими в муниципальных образованиях;

- практически не функционирует, а на некоторых территориях и отсутствует система индикаторов, позволяющая оценить результативность управления жилищным фондом и эффективность осуществленных инвестиций.

Оценивая возможные опасности территории, качество и действенность управления рисками, особое значение мы придаем устойчивому развитию территории. Понятие «устойчивое развитие» было введено в мировую науку Международной комиссией по окружающей среде и развитию. Под ним понимается развитие, которое удовлетворяет потребности настоящего времени, но не ставит под угрозу способность будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности [121, с. 35].

Для реализации устойчивого развития необходимо принимать практические действия по избеганию или снижению острых кризисных явлений на пути развития территории. В то же время кризис – это нормальное явление для любой развивающейся системы. Все системы

в ходе своего развития сталкиваются с кризисными ситуациями. Они выходят из кризисов обновленными или погибают. Рассматривая территорию как систему, можно выделить четыре рода причин возникновения кризисов:

- истощение внутренних ресурсов развития;
- дисгармония между активными подсистемами, вызванная их несбалансированным развитием;
- достижение внешних границ развития (причины этого рода существенны не для всех систем, а лишь для тех, развитие которых содержит элемент экспансии, хотя бы в каком-то аспекте является экстенсивным, так что в соответствующем направлении система расширяется);
- внешнее воздействие на систему, активное, целенаправленное или случайное [24, с. 154, 155].

Следовательно, чтобы понять и оценить, в каком состоянии мы находимся и куда мы движемся, каких опасностей нам следует ожидать, необходимы определенные критерии. Проблема выявления данных критериев очень сложна, и предлагаемые пути ее решения разноплановы и противоречивы. С одной стороны, можно говорить об оценках экспертами, специалистами в своей области исследований. С другой стороны, развитие любого процесса можно рассматривать как смену состояний, каждое из которых характеризуется определенной устойчивостью и способностью к изменениям. В этих двух плоскостях и развивается формирование системы критериев устойчивого развития управления жилищным фондом.

Именно поэтому предлагаемый нами индикативный подход к оценке эффективности управления жилищным фондом и выявлению его возможных состояний предполагает наличие прогноза социально-экономического развития территории в целом, системы экономических регуляторов и целевых программ.

При таком подходе рассмотрение проблемы оценки эффективности управления жилой недвижимостью смещается в сторону установления показателей, индикаторов, критериев качества управления, измеряемых в числовой форме или определяемых экспертным путем.

Центральным элементом индикативного подхода является индикатор – интегральный показатель, количественно определяющий качественные характеристики того или иного события, процесса, явления.

Применение индикативного подхода требует разработки системы взаимосвязанных индикаторов, соответствие которым характеризует устойчивость состояния жилищного фонда территории в целом. Критерии индикаторов должны быть выбраны с учетом интересов всех жителей муниципального образования.

Как отмечает Т. К. Руткаускас, под индикатором понимается параметр, демонстрирующий, что в определенных границах система, включающая организационные механизмы, технологические связи, материальные и финансовые потоки, может устойчиво функционировать и развиваться [95, с. 114]. В конечном итоге индикатор – это мерило оценки, позволяющее оценить различные аспекты управленческой деятельности органов государственной власти и местного самоуправления. Индикаторы должны быть взаимосвязаны и адаптивны, т. е. регулярно корректироваться в процессе индикативного управления недвижимостью в целом.

Экономические индикаторы – это ключевые экономические показатели, отражающие тенденции развития экономики региона и степень достижения целей, определенных органами власти. Цели конкретизируются в задачах, а те, в свою очередь, – в мероприятиях, что требует соответствующего «развертывания» индикаторов через контрольные показатели [77].

В качестве индикаторов оценки эффективности управления жилой недвижимостью могут быть использованы различные показатели, характеризующие экономическое состояние территории, уровень ее социального развития и результативность реализации государственной политики в этой области. Важнейшая задача, стоящая перед органами власти и местного самоуправления, – создание объективной системы индикаторов.

Предлагаемая система индикаторов и регуляторов процессов жилищного хозяйства города, включающая 50 индикаторов, объединенных в 2 группы, 5 блоков и 10 подблоков (табл. 5.7), направлена на выявление существующего состояния жилищного фонда и перспектив его развития в муниципальном образовании. Главная задача разработки данной системы индикаторов состоит в выявлении количественных и качественных процессов, происходящих в жилищном хозяйстве. Основная особенность предложенных индикаторов заключа-

ется в том, что они оказывают влияние на формирование жилищного фонда и поэтому могут быть использованы при составлении прогнозов реализации различных программ его развития.

Таблица 5.7

Система индикаторов оценки состояния жилищной сферы  
муниципального образования

Группы и блоки индикаторов/регуляторов	Количество индикаторов/регуляторов
1. <i>Индикаторы состояния внутренней среды системы</i>	28
1.1. Состояние жилищного фонда	8
1.2. Рынок жилищных услуг	6
2. <i>Индикаторы состояния внешней среды системы</i>	22
2.1. Уровень жизни	10
2.1.1. Демография	3
2.1.2. Доходы населения	3
2.1.3. Занятость	2
2.1.4. Инфляция	2
2.2. Социальная защищенность населения	2
2.3. Экономическая база города и городской бюджет	6
2.3.1. Производственный сектор	1
2.3.2. Торговля	1
2.3.3. Инвестиционная деятельность	2
2.3.4. Бюджет	2
2.4. Обеспеченность населения жильем и его доступность	4

Таким образом, система индикаторов позволяет осуществить первичный анализ ситуации в городском хозяйстве в целом и жилищном хозяйстве в частности. Сравнивая показатели как с нормативными значениями, так и с аналогичными показателями в других городах, руководство муниципального образования может выявить зоны риска и потенциальные возможности развития.

В табл. 5.8 – 5.12 представлены подробные характеристики каждого из предлагаемых индикаторов.

К первой группе относятся *индикаторы состояния внутренней среды* системы жилищного хозяйства (см. табл. 5.8). Условно их можно разделить на индикаторы технического состояния жилищного фонда и индикаторы развития рынка жилищных услуг. В целом эта группа ука-



зывает на стартовые условия при выборе оптимальной модели управления жилищным хозяйством. В нее входят следующие индикаторы:

1. *Индекс ввода нового жилья.* Индикатор характеризует интенсивность городского жилищного строительства. Он тесно связан с количественными характеристиками развития рынка жилищных услуг. Низкий уровень данного показателя говорит о возможности инвестиционных рисков, а также рисков, связанных с увеличением степени износа жилищного фонда, и т. д.

2. *Индекс ввода нового жилья на одного жителя.* Данный индикатор характеризует интенсивность городского строительства и показывает плотность расселения жителей в муниципальном образовании. Пороговое значение определено с учетом тенденций, сложившихся в городской местности. Данный показатель характеризует уровень коммерческих рисков, возможность наступления инвестиционных рисков, планировочного риска.

3. *Индекс ветхого и аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда.* Индикатор дает представление о техническом состоянии городского жилищного фонда, указывает на необходимый объем работ по текущему и капитальному ремонту зданий, говорит о потенциальной емкости рынка соответствующих работ и услуг.

4. *Индекс благоустройства жилищного фонда.* Уровень благоустройства жилищного фонда (наличие центрального отопления, водопровода, горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения) отражает качество проживания населения в жилищном фонде. С помощью данного показателя можно оценить уровень возможных технологических рисков, а также рисков, связанных с увеличением степени износа жилищного фонда, риска случайной гибели имущества.

Таблица 5.8

Индикаторы состояния жилищной и коммунальной сферы городского хозяйства

Индикатор	Расчет индикатора (пороговые значения)	Риски, исследуемые с помощью данного индикатора
1	2	3
<i>Состояние жилищного фонда</i>		
Индекс ввода нового жилья	Отношение введенного в эксплуатацию за определенный период жилищного фонда к общему объему жилищного фонда	Риск увеличения степени износа жилищного фонда Инвестиционный риск Планировочный риск

Продолжение табл. 5.8

1	2	3
Индекс ввода нового жилья на одного жителя	Отношение введенного в эксплуатацию за определенный период жилищного фонда к общему количеству жителей (0,3–0,5)	Планировочный риск Коммерческие риски Инвестиционный риск
Индекс ветхого и аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда	Отношение площади ветхого и аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонда (3,7–2,7)	Риск увеличения степени износа жилищного фонда Технологические риски Риск случайной гибели имущества
Индекс благоустройства жилищного фонда	Отношение площади благоустроенного жилищного фонда (оборудованного одновременно центральным отоплением, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, газом или напольными электроплитами) ко всей площади жилищного фонда города (0,4–0,7)	Технологические риски Планировочный риск Региональный риск Риск случайной гибели (порчи) имущества
Индекс реконструкции и капитального ремонта жилья	Отношение площади жилищного фонда с выполненным капитальным ремонтом к общей площади жилищного фонда (0,07–0,15)	Риск увеличения степени износа жилищного фонда Технологические риски
Индекс капитального ремонта многоквартирных домов	Отношение площади многоквартирных домов, охваченных работами по капитальному ремонту, к общей площади многоквартирных домов в городе (0,01–0,05)	Риск увеличения степени износа жилищного фонда Технологические риски
Индекс каменных и кирпичных домов	Отношение количества каменных и кирпичных домов к общему количеству жилых домов	Планировочный риск Риск случайной гибели (порчи) имущества
Индекс износа жилищного фонда	Отношение объема жилищного фонда с износом более 66 % к общему объему жилищного фонда	Риск увеличения степени износа жилищного фонда Риск случайной гибели (порчи) имущества
<i>Состояние коммунальной сферы</i>		
Индекс загрузки водопро-	Отношение показателя протяженности водопроводных се-	Риск увеличения степени износа жилищного фонда

1	2	3
водных сетей	тей на 1000 жителей к показателю протяженности водопроводных сетей на 1000 м <sup>2</sup> жилищного фонда	Управленческие риски Техногенные риски
Индекс напряженности тепловых сетей	Отношение показателя протяженности тепловых сетей на 1000 жителей к показателю протяженности тепловых сетей на 1000 м <sup>2</sup> жилищного фонда	Риск увеличения степени износа жилищного фонда Управленческие риски Техногенные риски
Индекс стоимости жилищных услуг	Отношение совокупной стоимости жилищных услуг в городе, рассчитанной по экономически обоснованным тарифам и нормативам, в рублях в расчете на 54 м <sup>2</sup> общей площади жилья в месяц к среднемесячному доходу населения (0,15–0,2)	Коммерческие риски Управленческие риски Региональный риск Инвестиционный риск
Индекс обновления водопроводных сетей	Отношение протяженности замененных водопроводных сетей к их общей протяженности	Управленческие риски Техногенные риски
Индекс ремонта водопроводных сетей	Отношение протяженности отремонтированных водопроводных сетей к их общей протяженности	Управленческие риски Техногенные риски Риск увеличения степени износа жилищного фонда
Индекс фактических платежей населения за жилищно-коммунальные услуги	Уровень собираемости платы за жилое помещение и коммунальные услуги	Коммерческие риски Управленческие риски Региональный риск Инвестиционный риск

5. *Индекс реконструкции и капитального ремонта жилья.* Данный индикатор отражает объем жилищного фонда с выполненным капитальным ремонтом ко всему объему жилищного фонда, находящегося на территории города, за определенный период. Низкий уровень данного показателя повышает вероятность появления технологических рисков, а также рисков, связанных с увеличением степени износа жилищного фонда, и т. п.

6. *Индекс каменных и кирпичных домов.* Индикатор дает представление о структуре жилищного фонда муниципального образования, показывая долю каменных и кирпичных домов в общем объеме жилищного фонда. Невысокая доля каменных и кирпичных домов может явиться причиной появления риска случайной гибели имущества (жилья), планировочного риска.

7. *Индекс износа жилищного фонда.* Данный индикатор отражает техническое состояние жилищного фонда и показывает долю жилых домов, имеющих износ более 66 %, в общем объеме жилищного фонда. Он предоставляет информацию для планирования проведения текущего ремонта, показывает потенциальную емкость рынка данных услуг. Высокий износ жилищного фонда служит причиной появления различных рисков, в том числе риска случайной гибели имущества (жилья).

8. *Индекс нагрузки водопроводных сетей.* С участвовавшими фактами «точечной застройки» в крупных городах увеличилась и нагрузка на водопроводные сети, что ведет к возрастанию количества аварий на них. Данный индекс показывает нагрузку сетей с учетом количества жителей в городе. Снижение этого показателя говорит об увеличении нагрузки на водопроводные сети и может служить информацией для прогнозирования аварий и появления техногенных, управленческих рисков.

9. *Индекс нагрузки тепловых сетей.* Данный индекс показывает нагрузку тепловых сетей с учетом количества проживающих в городе. Снижение этого показателя свидетельствует об увеличении нагрузки на тепловые сети и может служить информацией для прогнозирования аварий, возникновения техногенных и управленческих рисков.

10. *Индекс стоимости жилищных услуг.* Индекс показывает долю жилищных услуг при оплате 54 м<sup>2</sup> жилой площади в среднем ежемесячном доходе работающих в данной местности. Резкое увеличение этого индекса позволяет прогнозировать снижение уровня оплаты жилищных услуг гражданами, что вызывает появление различных коммерческих, инвестиционных и региональных рисков.

11. *Индекс обновления водопроводных сетей.* Данный индекс отражает техническое состояние водопроводных сетей города, показывая долю замененных водопроводных сетей в их общей протяженности. Высокая доля снижает уровень техногенных и управленческих рисков.

12. *Индекс ремонта водопроводных сетей.* Индекс отражает техническое состояние водопроводных сетей города, показывая долю от-

ремонтированных сетей в их общей протяженности. Его высокий уровень говорит о низкой возможности появления различных техногенных рисков.

13. *Индекс фактических платежей населения за жилищно-коммунальные услуги.* Индекс показывает фактическую собираемость платы за жилищные услуги с населения в данной местности. Его низкий уровень говорит о возможности появления различных коммерческих рисков, инвестиционного риска, регионального риска.

Следующая группа индикаторов охватывает процессы, которые опосредованно воздействуют на жилищное хозяйство города и характеризуют его социально-экономическое состояние и связанные с этим риски. При выборе оптимальной модели управления жилищным хозяйством города они оказывают свое влияние через многообразие внутригородских связей.

Уровень жизни населения зависит, в частности, от уровня развития социальной инфраструктуры города, в состав которой входит жилищное и коммунальное хозяйство. При выборе *индикаторов уровня жизни* учитывались важнейшие социальные характеристики городской среды: демографические процессы, доходы населения, занятость, инфляция (табл. 5.9).

Таблица 5.9

Индикаторы уровня жизни населения муниципального образования

Индикатор	Расчет индикатора (пороговые значения)	Риски, исследуемые с помощью данного индикатора
1	2	3
<i>Демография</i>		
Индикатор прироста населения	Отношение разницы между численностью постоянного населения в данный период и в предыдущий период к постоянному населению в предыдущий период (0–0,7)	Коммерческие риски Управленческие риски Региональный риск Инвестиционный риск
Численность населения города	Данные переписи населения	Коммерческие риски Управленческие риски

Продолжение табл. 5.9

1	2	3
Индикатор рождаемости населения	Отношение численности родившихся в отчетном периоде к общему количеству жителей, проживающих на данной территории	Региональный риск
<i>Доходы населения</i>		
Индикатор соотношения среднего душевого дохода и прожиточного минимума	Отношение среднемесячной заработной платы по территории к месячному прожиточному минимуму (3,5–4,2)	Коммерческие риски Управленческие риски Региональный риск Инвестиционный риск
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата на одного работника предприятий и организаций различных видов экономической деятельности	Отношение фонда начисленной заработной платы, тыс. р., к среднесписочной численности занятых (11000–18000)	Коммерческие риски Управленческие риски Региональный риск Инвестиционный риск
Индикатор соответствия доходов населения уровню инфляции	Отношение индекса роста/снижения заработной платы к индексу потребительских цен за исследуемый период	Коммерческие риски Инфляционные риски Региональный риск
<i>Занятость</i>		
Индекс уровня безработицы	Отношение числа признанных безработными и зарегистрированных на бирже труда к сумме занятых и признанных безработными (5–1)	Региональный риск Коммерческие риски Налоговый риск Криминогенный риск
Индекс населения трудоспособного возраста, занятого в экономике города	Отношение численности населения трудоспособного возраста, занятого в экономике города, ко всей численности населения трудоспособного возраста (65–80)	Региональный риск Коммерческие риски Налоговый риск

1	2	3
<i>Инфляция</i>		
Индекс потребительских цен	Показатель изменения стоимости «фиксированной корзины» товаров и услуг, входящих в «стандартную корзину» основной массы населения. Определяется на основе официальной статистической информации	Коммерческие риски Региональный риск Инвестиционный риск Налоговый риск Инфляционные риски
Индекс потребительских цен в строительстве	Показатель изменения стоимости строительства. Определяется на основе официальной статистической информации	Коммерческие риски Инвестиционный риск Инфляционные риски

К индикаторам уровня жизни населения относятся:

1. *Индикатор прироста населения.* Отражает уровень демографического потенциала города, а также косвенно характеризует уровень жизни в городе. Увеличение численности населения инициирует количественный рост рынков жилищных услуг, что неизбежно ведет к возрастанию потребности в благоустройстве жилищного фонда. Пороговые значения данного показателя находятся на уровне среднероссийских.

2. *Численность населения города.* Это важнейший базовый индикатор городской среды. На его основе устанавливается тип города по численности населения.

3. *Индикатор соотношения среднего душевого дохода и прожиточного минимума.* Характеризует уровень благосостояния населения города, оказывает косвенное воздействие на параметры платежеспособного спроса на жилую недвижимость и жилищные услуги. Пороговые значения следует принимать на уровне среднероссийских.

4. *Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата на одного работника предприятий и организаций различных видов экономической деятельности.* Данный индикатор показывает уровень доходов населения города и связан с целым рядом индикаторов прямого управления, являясь их составной частью. Он позволяет установить фактический платежеспособный спрос на жилищные услуги в городе. Пороговые значения рассчитываются исходя из сложившейся динамики показателя.

5. *Индикатор соответствия доходов населения уровню инфляции.* Показывает реальные темпы увеличения доходов населения. Позволяет оценить и спрогнозировать возможный спрос на жилье и услуги по ипотечному кредитованию.

6. *Индекс уровня безработицы.* Показывает долю граждан, зарегистрированных на бирже труда и признанных безработными, от всего экономически активного населения города. Пороговые значения находятся на уровне среднероссийских.

7. *Индекс населения трудоспособного возраста, занятого в экономике города.* Показывает вовлеченность населения трудоспособного возраста в экономику города. Индикатор должен оцениваться исходя из уровня, сложившегося в данном городе в динамике.

8. *Индекс потребительских цен.* Это самый главный индикатор уровня инфляции в регионе, стране. В настоящее время базой индекса является значение 100.

9. *Индекс потребительских цен в строительстве.* Является показателем развития строительного рынка в муниципальном образовании. Отражает тенденцию увеличения стоимости строительных работ.

Важный блок в системе индикаторов составляют **индикаторы обеспеченности граждан жильем и его доступности.** Необходимость включения в общую систему данных индикаторов обусловлена важностью получения этих сведений для оценки рынка жилья в городе и сопоставления его состояния с прогнозом развития рынков жилищных услуг. При разработке стратегических и тактических планов развития муниципального образования его руководству необходимо учитывать значения данных индикаторов (табл. 5.10).

Таблица 5.10

Индикаторы обеспеченности жильем и его доступности

Индикатор	Расчет индикатора (пороговые значения)	Риски, исследуемые с помощью данного индикатора
1	2	3
Индекс обеспеченности жильем	Отношение общей площади городского жилищного фонда к количеству жителей (19,5–21,8)	Региональный риск Техногенные риски Риск случайной гибели имущества Риск увеличения степени износа жилищного фонда



1	2	3
Индекс доступности жилья	Отношение стоимости стандартной квартиры к годовому доходу средней семьи. При расчете среднегодового дохода семьи учитывается номинальный среднедушевой среднемесячный доход населения за определенный год. В качестве стандартной квартиры для домохозяйства принята квартира площадью 54 м <sup>2</sup> (социальная норма – 18 м <sup>2</sup> на человека) (5–12)	Региональный риск Риск случайной гибели имущества Инвестиционный риск
Индекс выгодности ипотечного кредитования	Отношение темпа роста доходов среднестатистического домохозяйства в течение года к средней процентной годовой ставке по ипотеке	Региональный риск Коммерческие риски Банковский риск
Индекс изменения цен на жилье	Отношение средней стоимости стандартной квартиры площадью 54 м <sup>2</sup> в текущем периоде к средней стоимости такой же квартиры в предыдущем периоде	Коммерческие риски Региональный риск Инвестиционный риск

К индикаторам обеспеченности жильем и его доступности относятся:

1. *Индекс обеспеченности жильем.* Показывает обеспеченность населения жильем в расчете на его общую площадь. Это один из главных показателей уровня жизни, а также косвенная характеристика потенциального спроса на жилье и цен на местном рынке жилья. Данный показатель должен находиться на уровне не ниже социальной нормы, установленной Правительством РФ (18 м<sup>2</sup>).

2. *Индекс доступности жилья.* Позволяет оценить потенциальные возможности населения в приобретении жилья на первичном и вторичном рынках исходя из доходов средней семьи. Объективное значение данного показателя должно быть на уровне 5–12. Делая поправку на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума, получаем модифицированный индекс доступности жилья:

$$\text{МИДЖ} = \frac{S}{R - M},$$

где МИДЖ – модифицированный индекс доступности жилья;  
M – прожиточный минимум семьи;

$S$  – среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 м<sup>2</sup>;

$R$  – средний годовой доход семьи из трех человек.

Индекс доступности жилья показывает, сколько лет потребуется семье для приобретения жилья при существующем у нее уровне дохода. Показатель доступности жилья – один из ключевых индикаторов, широко применяемых в мировой практике. Значение коэффициента доступности жилья по данным 2010 г. составляло в Детройте 1,6 года, Лас-Вегасе – 2,4 года, Сиднее – 9,1 года, Лондоне – 7,1 года, Торонто – 5,2 года [158]. Конечно, в различных странах речь идет о жилье разного качества, но, тем не менее, признаваемом в данном обществе допустимым (массовым, доступным), средним стандартом проживания.

По экономической сути данный показатель характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения. С этой точки зрения нормальными в мировой практике считаются значения индекса доступности жилья, не превышающие 3–5 лет [161].

При определении величины показателя доступности жилья стандартной считается квартира, в которой на каждого члена семьи приходится общая площадь, равная средней величине обеспеченности населения жильем в данном регионе. В развитых странах средний показатель обеспеченности населения жильем колеблется в пределах 30–45 м<sup>2</sup> на одного человека (Норвегия – 74 м<sup>2</sup>, Швеция – 43 м<sup>2</sup>, Япония – 31 м<sup>2</sup>).

В России наблюдается большой разброс среднего показателя обеспеченности населения жильем (от 10,9 м<sup>2</sup> в Ингушетии до 30,8 м<sup>2</sup> в Чукотском автономном округе).

*3. Индекс выгодности ипотечного кредитования.* Показывает соотношение темпа роста доходов среднестатистического домохозяйства в течение года со средней процентной годовой ставкой по ипотеке. Если индекс выгодности ипотечного кредитования превышает 100 %, то использование механизма ипотечного кредитования становится выгоднее, чем накопление денежных средств.

*4. Индекс изменения цен на жилье.* Показывает динамику роста цен на жилье и уровень спроса на него. Данный индикатор должен оцениваться исходя из сложившейся в городе экономической ситуации. С одной стороны, это текущий темп изменения среднего уровня цен на жилье, выраженный в процентах, в месяц. Говоря математическим

языком, это значение производной от функции индекса стоимости. С другой стороны, это тренд изменения уровня цен в ближайшей перспективе, так как в силу высокой инертности рынка недвижимости ему не свойственны быстрые и резкие ценовые перепады.

**Индикаторы социальной защищенности населения** необходимо учитывать при модификации модели управления жилищным хозяйством и изменении стоимости жилищных услуг. Они очень важны для прогнозирования социальной напряженности в муниципальном образовании (табл. 5.11).

Таблица 5.11

Индикаторы социальной защищенности населения

Индикатор	Расчет индикатора	Риски, исследуемые с помощью данного индикатора
Индекс субсидий по оплате жилья	Отношение количества семей, получающих субсидии по оплате жилья, к общему количеству семей, проживающих на данной территории	Коммерческие риски Региональный риск Риск увеличения степени износа жилищного фонда
Индекс начисленных субсидий	Отношение суммы начисленных субсидий к общей величине начисленных платежей за жилищно-коммунальные услуги	Региональный риск

К индикаторам социальной защищенности населения относятся:

1. *Индекс субсидий по оплате жилья.* В соответствии с системой индикаторов оценки социально-экономической эффективности федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг. данный индикатор показывает долю семей, получающих жилищные субсидии, в общем количестве семей в городе. Высокое значение этого индикатора свидетельствует о низкой активности (потенциале) рынка жилищных услуг, сигнализирует о возможном ухудшении состояния жилищного фонда города и появлении различных рисков, в том числе регионального, коммерческих.

2. *Индекс начисленных субсидий.* Показывает долю начисленных субсидий в общей величине начисленных платежей за жилищно-коммунальные услуги.

*Индикаторы состояния экономической базы и городского бюджета* отражают развитие городского хозяйства, говорят о появлении возможных опасностей в этом процессе. Рост производства, динамика розничной торговли, инвестиционный фон и состояние бюджета города обуславливают состояние городского хозяйства в целом, обеспечивая стартовые условия формирования и развития рынка жилья (табл. 5.12).

Таблица 5.12

Индикаторы состояния экономической базы города  
и городского бюджета

Индикатор	Расчет индикатора (пороговые значения)	Риски, исследуемые с помощью данного индикатора
1	2	3
<i>Производственный сектор</i>		
Индекс прироста объема продукции в промышленности	Отношение разницы между объемом промышленного производства за текущий период и объемом промышленного производства за предыдущий период к объему промышленного производства за предыдущий период (3,2 – 7,5)	Инвестиционный риск Коммерческие риски Региональный риск
<i>Торговля</i>		
Индекс прироста розничной торговли	Отношение разницы между объемом розничной торговли за текущий период и объемом розничной торговли за предыдущий период к объему розничной торговли за предыдущий период	Инвестиционный риск Коммерческие риски Региональный риск
<i>Инвестиционная деятельность</i>		
Индекс инвестиций в основной капитал на одного жителя	Отношение всей суммы инвестиций в основной капитал к общей численности населения города (15–26)	Инвестиционный риск Коммерческие риски
Индекс инвестиций в жилищное строительство на одного жителя	Отношение совокупных инвестиций за счет всех источников финансирования в жилищное строительство к среднегодовой численности населения города, тыс. человек (650–1300)	Региональный риск Риск случайной гибели имущества Инвестиционный риск

1	2	3
<i>Бюджет</i>		
Индекс расходов на жилищное хозяйство	Отношение расходов по статье «Жилищно-коммунальный комплекс» ко всем расходам городского бюджета	Региональный риск Техногенные риски
Индекс бюджетной обеспеченности населения	Отношение доходов городского бюджета к общей численности населения	Криминогенный риск Налоговый риск Региональный риск

К индикаторам состояния экономической базы города и городского бюджета относятся:

1. *Индекс прироста объема продукции в промышленности.* Показывает динамику промышленного производства в городе.

2. *Индекс прироста розничной торговли.* Характеризует силу потребительского спроса. Его рост указывает на увеличение производства и реализации товаров, укрепление экономики и валюты.

3. *Индекс инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования на одного жителя.* Показывает инвестиционную активность в экономике города.

4. *Индекс инвестиций в жилищное строительство за счет всех источников финансирования на одного жителя.* Характеризует активность инвестиционных вложений в создание жилищного фонда города.

5. *Индекс расходов на жилищное хозяйство.* Является характеристикой структуры распределения общественных средств в соответствии со сложившейся в городе социально-экономической ситуацией и выбранной приоритетностью расходов.

6. *Индекс дефицита (профицита) бюджета.* Показывает реальный дефицит финансовых ресурсов, необходимых для выполнения всех расходов в полном объеме.

7. *Индекс бюджетной обеспеченности населения.* Характеризует выраженный в денежном эквиваленте объем благ и услуг, который в данном году может быть предоставлен в среднем каждому жителю города за счет городского бюджета.

Таким образом, в работе сформулировано пять категорий оценки устойчивости функционирования жилищного фонда в муниципальном образовании:

1. Состояние жилищной и коммунальной сферы городского хозяйства.
2. Уровень жизни населения муниципального образования.
3. Доступность жилья и обеспеченность жильем населения муниципального образования.
4. Социальная защищенность населения при оплате жилья.
5. Общее состояние экономической базы города и городского бюджета.

Важность каждой из этих категорий зависит от уровня рассмотрения проблемы устойчивого развития жилищного фонда в муниципальном образовании. Следует рассматривать данный процесс не обособленно, а во взаимосвязи с другими факторами. Для этого необходимо систематически выявлять различные факторы, оценивать возможные опасности и принимать управленческие решения, направленные на дальнейшее развитие территории.

Существенным представляется и усиление взаимодействия руководства муниципалитета с управляющими компаниями, строительными, научными организациями, т. е. со всеми, кто заинтересован в дальнейшем развитии жилищного фонда в муниципальном образовании.

## Заключение

В условиях трансформации экономических отношений и вследствие возникающих при этом проблем жилье превратилось в труднодоступный товар для значительной части населения. Сокращение инвестиций в жилье, снижение объемов нового строительства, постоянный рост физического и морального износа жилья, находящегося в эксплуатации, привели к нарушению системы формирования рынка жилищного фонда.

В ходе исследования были подробно изучены вопросы формирования рынка жилищного фонда, рассмотрена специфика данного процесса, подробно проанализирован отечественный и зарубежный опыт в этой области, кроме того, проанализированы существующие формы воспроизводства жилищного фонда и выявлены их характерные черты.

На основании проведенного теоретического исследования было сделано заключение о целесообразности управления рисками в жилищной сфере на муниципальном уровне как о необходимом направлении работы, реализация которого позволит обеспечить развитие рыночных отношений в рассматриваемой сфере, доступность внешних источников финансирования, повышение качества жилищных и коммунальных услуг, а также самокупаемость данной сферы.

Эффективность управления рисками в жилищном фонде напрямую зависит от качества выявления рисков, что невозможно без детального изучения объекта управления, которым в совокупности является жилищный фонд. Это определило целесообразность рассмотрения его сущности и выявления специфических особенностей, свойственных данному объекту управления.

В монографии обобщены научные и практические результаты, полученные в процессе работы по формированию эффективной системы управления инвестиционными процессами в жилищном фонде и развитием рынка жилья города. Проведенное исследование позволяет сформулировать следующие выводы и рекомендации:

1. Несмотря на то что вопросам воспроизводства жилищного фонда посвящено достаточно много научных работ, на сегодняшний день нет четкой трактовки процесса воспроизводства жилищного фонда. Авторы либо не выделяют реконструкцию и новое строительство,

характеризуя воспроизводство жилищного фонда как модернизацию и капитальный ремонт, либо включают в данное понятие процесс проектирования и эксплуатации жилищного фонда.

Мы предлагаем уточненную трактовку понятия «воспроизводство жилищного фонда»: воспроизводство жилищного фонда представляет собой постоянно возобновляющийся процесс, имеющий основной целью сохранение эксплуатационных и потребительских свойств жилищного фонда за счет проведения работ, направленных на предотвращение его преждевременного морального и физического износа.

В работе также предложены уточненные понятия форм воспроизводства жилищного фонда с указанием основных характеристик.

2. Раскрыто экономическое содержание жилья как объекта управления. С этой целью выделены следующие характеристики жилья как товара: 1) стационарность (неподвижность); 2) неповторимость, уникальность, разнородность; 3) долговечность (выше, чем у других товаров); 4) длительность создания; 5) возможность контроля темпов физического износа жилья его владельцем; 6) несовпадение характеристик жилья как товара (асимметрия представлений о товаре) с позиции потребителя (квартира, часть жилого дома) и с позиции строительной организации (законченный многоквартирный или секционный дом); 7) высокая стоимость жилья; 8) смена владельцем жилья только в том случае, если выгода от переезда (лучшее сочетание жилищных услуг и стоимости) превосходит связанные с ним издержки; 9) ненасыщаемость потребности в жилье за счет появления новой потребности в улучшении имеющихся жилищных условий, связанной с ростом семьи, повышением уровня ее благосостояния и т. д.

Предложена классификация отличительных признаков жилья, к которым относятся: 1) характеристики местоположения жилья; 2) потребительские характеристики самого жилья; 3) финансовые характеристики жилья. Показано, что как объект управления жилищный фонд представляет собой продукт труда, обладающий множественностью характеристик и показателей полезности, которые выражаются в различных видах стоимости, обеспечивают устойчивый спрос на данный товар, являющийся объектом, предназначенным для жизнедеятельности человека.

3. Представлен организационно-экономический механизм, определяющий условия взаимодействия участников воспроизводства жилищного фонда в регионе на основе кластерного подхода. Определе-



ны характерные особенности данного кластера, меры по организации взаимодействия, соблюдению и согласованию интересов его участников, основные принципы его формирования и показана практическая выгода от применения кластерного подхода при воспроизводстве жилищного фонда в муниципальных образованиях.

В ходе исследования выявлены этапы формирования кластерных структур, определены тенденции их развития. Предложена авторская трактовка определения термина «кластер»: кластер представляет собой систему географически локализованных и взаимосвязанных предприятий с единой кластерной стратегией, обладающую синергетическим эффектом и направленную на воспроизводство жилищного фонда. В данном определении объединяется понимание кластера разными авторами, делается акцент на географической локализации организаций, работающих в сфере воспроизводства жилищного фонда, что может отсутствовать в других отраслях. Следующим важным признаком кластера, по нашему мнению, является синергетический эффект, служащий источником для получения преимущества товаром (услугой) или организацией, входящей в кластер.

Нами сформулировано семь кластерных стратегий, на основании которых предприятия, входящие в конкретный кластер, могут регулировать свою деятельность. За прошедшие десятилетия кластерный подход стал новой концепцией экономического развития. Различные страны и регионы используют теорию кластеров и ее элементы для развития своей экономики.

4. В работе определены, перечислены и раскрыты риски, возникающие в жилищном фонде, произведена их классификация на бизнес-риски, управленческие риски и чистые риски. На основе принципа таксономии выделены следующие группы рисков: риски, связанные с государственным и муниципальным управлением, производственно-эксплуатационные риски, риски рыночной среды, риски экономической деятельности организации, природно-техногенные риски и риски, связанные с персоналом.

Необходимость создания классификации рисков продиктована не только рыночными преобразованиями в системе управления недвижимым имуществом и связанными с ними изменениями экономических отношений, но и важностью использования системы управления

рисками, эффективность которой напрямую зависит от точности идентификации опасностей: чем более точно осуществлена идентификация рисков, тем эффективнее система их нейтрализации.

Гибкость предложенного подхода при его практическом использовании позволяет в результате проектирования получить классификацию рисков в виде, наиболее приемлемом для достижения целей и задач, стоящих перед разработчиком каждого конкретного проекта. Классификация формирует уникальную систему рисков, эффективно способствующую достижению главной цели – максимальной нейтрализации возможных рисков для муниципального образования.

Типология и классификация рисков, проведенные в целях систематизации теоретических представлений о них и их адекватной оценки, позволили расширить и упорядочить сложившиеся в этой сфере подходы и предоставили возможность осуществлять более точную идентификацию и систематизацию рисков.

В работе обосновано, что при инвестиционном проектировании руководству муниципального образования необходимо использовать количественный и качественный методы анализа рисков, позволяющие получить наилучший результат развития территории в целом.

5. Анализ тенденций развития сферы управления жилищным фондом, состояния жилищного фонда, проведенный с использованием статистических данных муниципальных образований Свердловской области, позволил выявить совокупность проблем и их специфику для муниципалитетов региона.

Изучение рисков показало, что их снижение возможно лишь при создании системы управления рисками в жилищном фонде. Вследствие того что управление рисками в жилищном фонде является многопрофильной проблемой, в процессе исследования был выявлен ряд направлений, которые, по нашему мнению, будут способствовать оптимизации организации сферы управления жилищным фондом и снижению рисков. Каждое из них может быть предметом отдельного исследования. Реализация предлагаемых направлений предполагает значительную роль органов местного самоуправления, так как субъекты рыночного контроля в сфере управления жилищным фондом на современном этапе находятся на стадии становления. Таким образом, в монографии раскрыта сущность управления рисками в жилищном фонде на муниципальном уровне, а именно: определены, охарактеризо-

ваны и систематизированы риски, оказывающие влияние на субъектов управления жилищным фондом, предложена система управления рисками, а также сформулированы рыночные механизмы нейтрализации рисков и способы их реализации.

6. В исследовании обосновано, что на развитие системы ипотечного кредитования значительное влияние оказывают особенности нормативно-правовой среды и характеристики социально-экономических подсистем: потенциал банковского сектора, развитие инфраструктуры финансовых рынков, эффективность денежно-кредитной политики государства и рынка государственных ценных бумаг, уровень жизни населения и общая экономическая стабильность. Функционирование системы ипотечного кредитования способствует решению взаимосвязанных экономических, социальных и политических задач.

Однако инвестиционная деятельность государства в социальной сфере в целом и в жилищном строительстве в частности требует постоянного совершенствования. В современных условиях назрела потребность в разработке и обосновании принципиально нового механизма инвестиционного регулирования сферы жилищного строительства. Государственный сектор, коммерческие и общественные организации вправе использовать все доступные и не противоречащие законодательству инвестиционные инструменты, способствующие реализации инвестиционных программ в сфере жилищного строительства. Современная государственная социальная политика и управление инвестиционными программами в жилищной сфере должны наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения сделать новый акцент в решении жилищных проблем и активнее использовать альтернативные модели обеспечения населения жильем. Одной из таких моделей является разработанная нами накопительная система с участием государства.

7. Разработана авторская модель страхования жилищного фонда в муниципальном образовании, предполагающая выбор необходимого вида страхования в зависимости от нейтрализуемых рисков, направленная на более полную защиту жилищного фонда, эффективное его функционирование, ремонт и модернизацию. Данная модель представляет собой пересечение подсистемы рынка жилья, включающей жилищный фонд и коммунальные услуги, жилищных правоотношений и рынка страхования, включающего страхование имущества и стра-

хование ответственности. Пересечение данных подсистем дает конкретные виды страхования, которые группируются по различным параметрам: отраслям страхования (имущество и ответственность), субъектам страхования и другим рыночным принципам.

Предлагаемая матричная модель позволяет осуществлять практически одновременно страхование по различным направлениям: как страхование жилищного фонда и оказываемых услуг, так и страхование с точки зрения возникающих в жилищном фонде правоотношений.

Результатом практического использования данной модели стала разработка концептуальных положений формирования механизма страхования жилья и его внедрения в муниципальных образованиях за счет создания организационных структур управления, разработки алгоритмов и моделей страховой защиты жилищного фонда в зависимости от его объема и состава в муниципальном образовании, основой которых являются три модели жилищного страхования (нормативная, нормативно-рыночная, рыночная и ее разновидности), базирующиеся на комплексном анализе отечественного и зарубежного опыта, обеспечивающие повышение качества страховой защиты и управление жилой недвижимостью

На основании проведенных экономических расчетов установлено, что практическая выгода при внедрении страхования жилищного фонда для муниципального образования будет заключаться в следующем: 1) сокращение бюджетных расходов за счет компенсации из страхового фонда затрат на проведение ремонтов и ликвидацию последствий аварий; 2) финансирование проведения профилактических мероприятий за счет средств страховых компаний; 3) дополнительное развитие ипотечного рынка жилья за счет направления инвестиций из страховых компаний в жилищное строительство и банковский сектор экономики.

В работе обосновано, что осуществление страховой защиты жилищного фонда является одним из наиболее эффективных инструментов управления им, так как такая защита не только экономически выгодна для собственников данного фонда, но и несет в себе социальную нагрузку, заключающуюся в защите прав граждан на жилище, закрепленных Конституцией РФ, одновременно позволяя муниципальным образованиям формировать и осуществлять эффективную жилищную политику.

8. Предложен индикативный подход к оценке эффективности управления жилищным фондом и выявлению его возможных состояний. При таком подходе решение вопроса оценки эффективности управления жилой недвижимостью и выявления возможных проблем смещается в сторону установления показателей, индикаторов, критериев качества управления, измеряемых в числовой форме или определяемых экспертным путем. Предложена система индикаторов и регуляторов процессов, происходящих в жилищном хозяйстве города, которая включает 38 индикаторов, объединенных в 2 группы, 5 блоков и 10 подблоков, и направлена на выявление состояния жилищного фонда в муниципальном образовании и перспектив его развития. Главная задача разработки данной системы индикаторов заключается в выявлении количественных и качественных процессов, происходящих в жилищном хозяйстве. Основной особенностью предложенных индикаторов является то, что они оказывают влияние на формирование жилищного фонда и поэтому могут быть использованы не только при составлении прогнозов реализации различных программ его развития, но и при оценке уровня конкретных рисков.

Таким образом, обобщение результатов исследования позволило сформировать концептуальные основы стратегии развития жилищного фонда в муниципальном образовании, обеспечивающие комплексный подход к процессу его воспроизводства с учетом не только экономических и финансовых, но и технико-технологических, социальных и правовых процессов.

## Библиографический список

1. *Авдеева Л. Н.* Оценка народнохозяйственной эффективности реконструкции / Л. Н. Авдеева // Экономика строительства. 2000. № 7. С. 35–39.
2. *Агафонов В. А.* Анализ стратегий и разработка комплексных программ / В. А. Агафонов. Москва: Наука, 1990. 216 с.
3. *Азгальдов Г. Г.* Квалиметрия в архитектурно-строительном проектировании / Г. Г. Азгальдов. Москва: Стройиздат, 1989. 264 с.
4. *Акуленкова И. В.* Эффективность реконструкции жилых зданий (на примере Санкт-Петербурга): автореферат диссертации ... кандидата экономических наук / И. В. Акуленкова. Санкт-Петербург, 2004. 28 с.
5. *Аникин В. В.* Проблемы реконструкции и санации жилых домов первого и второго периодов массового индустриального домостроения / В. В. Аникин, В. В. Гурьев // Промышленное и гражданское строительство. 2003. № 11. С. 10–13.
6. *Аренда по-французски – Leaseback* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.justreal.ru/presscenter/analytics/356/>.
7. *Асаул А. Н.* Экономика недвижимости: учебное пособие для вузов / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. Москва: МИКХиС, 2001. 320 с.
8. *Басин Е. В.* Современная жилищная политика России: комментарий к Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики» / Е. В. Басин, Б. М. Гончало, П. В. Крашенников; ЦБНТИ. Москва, 1993. 229 с.
9. *Белкина Т. Д.* Жилищная реформа в России / Т. Д. Белкина // Вестник Российского гуманитарного научного фонда. 1998. № 1. С. 63–76.
10. *Березин А. О.* Методические основы совершенствования структуры воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях (на примере Санкт-Петербурга): автореферат диссертации ... кандидата экономических наук / А. О. Березин. Санкт-Петербург, 2002. 12 с.
11. *Бизнес: оксфордский толковый словарь: англо-русский: свыше 4000 понятий* / пер. С. В. Щедрина, Н. Н. Кричигиной, Е. П. Островской; под общ. ред. И. М. Осадчей. Москва: Прогресс-Академия: Изд-во Рос. гос. гуманит. ун-та, 1995. 752 с.

12. *Блех Е. М.* Экономические проблемы морального износа и модернизации жилых зданий. Москва: Стройиздат, 1985. 108 с.

13. *Бубес Э. Я.* Оптимальное перспективное планирование капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда / Э. Я. Бубес, Г. Т. Попов, К. Л. Шарлыгина / под ред. Э. Я. Бубеса. Ленинград: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1980. 192 с.

14. *Бузырев В. В.* Экономика жилищной сферы: учебное пособие / В. В. Бузырев, В. С. Чекалин. Москва: ИНФРА-М, 2001. 256 с.

15. *Бычковский И. В.* Дифференциация оплаты жилья в зависимости от его качества и месторасположения / И. В. Бычковский, И. Г. Минц // Жилищное право. 2000. № 1. С. 45–49.

16. *Вена* должна остаться такой, какая она есть / М. Ведорн [и др.] // Зодчество мира. 1999. № 1. С. 34–38.

17. *Воронин А. В.* Теория и методология стратегического управления инвестиционно-строительным комплексом региона в условиях конкурентной среды: диссертация ... кандидата экономических наук / А. В. Воронин. Санкт-Петербург, 2008. 235 с.

18. *Грабовый П. Г.* Риски в современном бизнесе / П. Г. Грабовый [и др.]. Москва: Аланс, 1994. 254 с.

19. *Градостроительный* кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=122300>.

20. *Грудцына Л. Ю.* Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Л. Ю. Грудцына; под общ. ред. Н. М. Коршунова. Москва: Эксмо, 2005. 512 с.

21. *Губернский Ю. Д.* Жилище для человека / Ю. Д. Губернский, В. К. Лицкевич. Москва: Стройиздат, 1991. 227 с.

22. *Гуськов И.* Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов: обзорная информация / И. Гуськов. Москва: ВНИИГПИ, 1991. Вып. 5. 23 с.

23. *Даль В. И.* Толковый словарь живого великорусского языка: в 4 томах / В. И. Даль. Москва: ОЛМА-ПРЕСС, 2003. Т. 2. 899 с.

24. *Данилов-Данильян В. И.* Экологический вызов и устойчивое развитие: учебное пособие / В. И. Данилов-Данильян, К. С. Лосев. Москва: Прогресс-Традиция, 2000. 416 с.

25. *Деева А. И.* Экономика и планирование ремонтно-строительного производства: учебное пособие для вузов / А. И. Деева. Ленинград: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1988. 230 с.

26. *Жилищная экономика*: перевод с английского / под ред. Г. Поляковского. Москва: Дело, 1996. 224 с.

27. *Жилищный кодекс Российской Федерации* [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=122410>.

28. *Жилищный кодекс РСФСР* [Электронный ресурс]: [принят Верховным Советом РСФСР 24.06.1983 г.]. Режим доступа: <http://www.zaki.ru/pagesnew.php?id=1852&page=1>.

29. *Жилищный фонд Свердловской области*: статистический сборник / Террит. орган Федерал. службы гос. статистики по Свердл. обл. Екатеринбург, 2010. 60 с.

30. *Жуков Д. М.* Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: учебное пособие для вузов / Д. М. Жуков. Москва: ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. 196 с.

31. *Ивашенцева Т. А.* Прогнозирование развития региональных рынков строительных материалов / Т. А. Ивашенцева, Н. А. Гуслова // Известия вузов. Серия: Строительство. 2005. № 4. С. 78–85.

32. *Игнатов В. Г.* Экономика социальной сферы: учебное пособие / В. Г. Игнатов. 2-е изд. Москва; Ростов-на-Дону: МарТ, 2005. 528 с.

33. *Ипотека в Австрии* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gordonrock.ru/catalog/60/335/#1>.

34. *Ипотека в Финляндии* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gordonrock.ru/catalog/60/339/#1>.

35. *Ипотека в Швейцарии* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://gordonrock.ru/catalog/60/347/#1>.

36. *Казакова О. Г.* Формирование цены строительной продукции как основы согласования: диссертация ... кандидата экономических наук / О. Г. Казакова. Томск, 2004. 224 с.

37. *Качалов Р. М.* Управление хозяйственным риском / Р. М. Качалов. Москва: Наука, 2002. 234 с.

38. *Кияненко К. В.* Введение в проблематику современного рыночного жилища: учебное пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов / К. В. Кияненко. Вологда: Изд-во Вологод. гос. техн. ун-та, 2002. 159 с.

39. *Комков В. А.* Техническая эксплуатация зданий и сооружений: учебное пособие / В. А. Комков, С. И. Рощина, Н. С. Тимахова. Москва: РИОР, 2007. 248 с.



40. *Комментарий* к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) / рук. авт. кол. и отв. ред. О. Н. Садилов. Москва: Юрид. фирма «Контракт»: Инфра-М-Норма, 2003. 800 с.

41. *Конституция* Российской Федерации: официальный текст. Москва: Маркетинг, 2001. 39 с.

42. *Крашенинников А. В.* Жилые кварталы: учебное пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов / А. В. Крашенинников; под общ. ред. Н. Н. Миловидова, Б. Я. Орловского, А. Н. Белкина. Москва: Высшая школа, 1988. 87 с.

43. *Лаврикова Ю. Г.* Стратегия развития социально ориентированных производств в экономическом пространстве крупнейшего города / Ю. Г. Лаврикова; Рос. акад. наук, Урал. отд-ние, Ин-т экономики. Екатеринбург, 2008. 45 с.

44. *Левандий А.* Петербургские «хрущевки»: способы реконструкции / А. Левандий // *Строительная газета*. 2004. 16 апр.

45. *Литовкин В. Н.* Права собственности и другие вещные права на жилище / В. Н. Литовкин // *Жилищное право*. 2001. № 1. С. 4–6.

46. *Лушкин С. А.* Некоторые аспекты инвестирования строительства жилья / С. А. Лушкин // *Экономика строительства*. 2001. № 7. С. 16–24.

47. *Лысенко О. В.* Инвестиционные риски на региональном уровне / О. В. Лысенко, Е. Г. Кабанова // *Регион: экономика и социология*. 2002. № 2. С. 17–24.

48. *Лысова А. И.* Реконструкция зданий / А. И. Лысова, К. А. Шаргина. Ленинград: Стройиздат, 1979. 154 с.

49. *Методика* определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, МДС 81–35.2004 [Электронный ресурс]: [утверждена Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу 05.03.2004 г. № 15/1] // *Консультант Плюс: справочно-правовая система*. Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

50. *Методика* определения экономической эффективности использования в народном хозяйстве новой техники, изобретений и рационализаторских предложений (основные положения). Москва: Экономика, 1977. 53 с.

51. *Методика* определения эффективности затрат в непродовольственную сферу (основные положения) / Акад. наук СССР, Ин-т экономики. Москва, 1979. 65 с.

52. *Методические* рекомендации по автоматизированному расчету оптимальной плановой структуры городского жилищного строительства / сост. Р. Г. Даль, М. С. Данько; НИИЭП. Киев, 1979. 73 с.

53. *Методические* рекомендации по определению социально-экономической эффективности проектных решений объектов рекреационной отрасли / НИЛЭП ОИСИ. Москва: Стройиздат, 1984. 32 с.

54. *Методические* рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов / М-во экономики Рос. Федерации, М-во финансов Рос. Федерации, Гос. комитет Рос. Федерации по стр-ву, архитектуре и жил. политике; рук. авт. кол. В. В. Косов, В. Н. Лившиц, А. Г. Шахназаров. 2-е изд. Москва: Экономика, 2000. 421 с.

55. *Методические* рекомендации по технико-экономической оценке эффективности реконструкции жилых зданий и определению сроков окупаемости затрат / Гос. комитет Рос. Федерации по стр-ву, архитектуре и жил. политике; Центр информации и экономических исследований в стройиндустрии. Москва, 1998. 32 с.

56. *Митасов В. В.* Еще раз о реконструкции: состояние жилищного фонда г. Новосибирска / В. В. Митасов // Архитектура и строительство Сибири. 2002. № 8. С. 10–13.

57. *Модернизация* пятиэтажных жилых домов: сборник статей / под ред. Е. М. Блеха. Москва: Знание, 1988. 156 с.

58. *Мокроносов А. Г.* Формирование и развитие рынка страхования жилья / А. Г. Мокроносов, Т. К. Руткаускас, В. А. Сироткин. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2008. 158 с.

59. *Нейман Ф.* Теория игр и экономическое поведение / Ф. Нейман, Д. Моргенштерн. Москва: Наука, 1970. 708 с.

60. *О правильном* толковании терминов «новое строительство», «капитальный ремонт», «реконструкция», «расширение» [Электронный ресурс]: инструктивное письмо Главной инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации от 28.04.1994 г. № 18–14/63 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Версия 3000.03.35. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

61. *О среднесрочной* жилищной программе «Москвичам – доступное жилье» [Электронный ресурс]: постановление правительства Москвы от 23.01.2007 г. № 24-ПП. Режим доступа: <http://www.elcode.ru/hotdoc/1683.html>.

62. *О федеральном бюджете на 2012 г. и на плановый период 2013 и 2014 гг.* [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.11.2011 г. № 371-ФЗ. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

63. *О целевой программе «Молодежи – доступное жилье»* [Электронный ресурс]: закон Санкт-Петербурга от 26.04.2001 г. № 315–45 // *Законы и право: правовая система*. Режим доступа: <http://www.zaki.ru/pagesnew.php?id=20>.

64. *Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации*: федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ // *Российская газета*. 2003. 8 окт.

65. *Об организации страхового дела в Российской Федерации*: федеральный закон от 31.12.1997 г. № 157-ФЗ // *Российская газета*. 2003. 17 дек.

66. *Об основах федеральной жилищной политики* [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.12.1992 г. № 4218–1. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=49090>.

67. *Об утверждении Временной методики оценки жилых помещений*: приказ Министерства строительства Российской Федерации от 30.10.1995 г. № 17–115 // *Налоговый вестник*. 1996. № 8. С. 3.

68. *Об утверждении областной целевой программы «Развитие жилищного комплекса в Свердловской области в 2011–2015 гг.»* [Электронный ресурс]: постановление правительства Свердловской области от 11.10.2010 г. № 1487-ПП. Режим доступа: [www.mfc66.ru/docs/1487.doc](http://www.mfc66.ru/docs/1487.doc).

69. *Об утверждении правил размещения страховщиками страховых резервов* [Электронный ресурс]: приказ Министерства финансов Российской Федерации от 08.08.2005 г. № 100н. Режим доступа: [www.referent.ru/1/108744](http://www.referent.ru/1/108744).

70. *Об утверждении рекомендаций по дальнейшему развитию страхования в жилищно-коммунальном комплексе* [Электронный ресурс]: приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 28.06.2000 г. № 149. Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

71. *Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в субъектах Российской Федерации* [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b09\\_44/IssWWW.exe/Stg/d2/09–20.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b09_44/IssWWW.exe/Stg/d2/09–20.htm).

72. *Овсянникова Т. Ю.* Жилище в системе личных и общественных ценностей / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Котова // Вестник ТГАСУ. 2004. № 1. С. 241–251.

73. *Овсянникова Т. Ю.* Инвестиции в жилище: монография / Т. Ю. Овсянникова. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. 172 с.

74. *Ожегов С. И.* Словарь русского языка / С. И. Ожегов; под ред. Н. Ю. Шведовой. 21-е изд., перераб. и доп. Москва: Русский язык, 1989. 750 с.

75. *Опыт* внедрения системы плано-предупредительных ремонтов жилых домов: материалы семинара. Москва: Изд-во МДНТП, 1983. 114 с.

76. *Оценка* рыночной стоимости недвижимости: учебное и практическое пособие / Акад. нар. хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации; под общ. ред. В. Н. Зарубина, В. М. Рутгайзера. Москва: Дело, 1998. 384 с.

77. *Папело В. Н.* Государственные и муниципальные финансы: учебно-методический комплекс / В. Н. Папело, О. Д. Мельникова, С. Н. Мартынов. Новосибирск: Изд-во Сиб. акад. гос. службы, 2002. 244 с.

78. *Педан М. П.* Экономика строительства: учебник для вузов / М. П. Педан. Москва: Стройиздат, 1987. 153 с.

79. *Планирование* и контроллинг в коммунальной сфере: учебник для вузов / Л. Н. Чернышов [и др.]. Москва; Екатеринбург: Изд-во УГТУ – УПИ, 2009. 483 с.

80. *Положение* об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования: ВСН 58–88 (р) / Гос. ком. Рос. Федерации по архитектуре и градостроительству. Москва: Стройиздат, 1990. 24 с.

81. *Попов Г. Т.* Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий / Г. Т. Попов. Ленинград: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1987. 183 с.

82. *Портер М. Э.* Конкуренция / М. Э. Портер. Москва: Вильямс, 2001. 465 с.

83. *Правила* и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2008. 112 с.

84. *Пресич Е. М.* Управление качеством жилищного строительства / Е. М. Пресич, Ю. Д. Литвинов, Г. С. Местецкий. Киев: Будивельник, 1990. 128 с.

85. *Прокопишин А. П.* Капитальный ремонт зданий: справочник инженера-сметчика: в 2 томах / А. П. Прокопишин. Москва: Стройиздат, 1991. Т. 2. 464 с.

86. *Прокопишин А. П.* Экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда / А. П. Прокопишин. Москва: Стройиздат, 1990. 224 с.

87. *Пчелинцев О. С.* Жилищная ситуация и перспективы институциональных изменений / О. С. Пчелинцев // Вопросы экономики. 1994. № 10. С. 10–16.

88. *Реконструкция* зданий и сооружений: учебное пособие для строительных специальностей вузов / под ред. А. Л. Шагина. Москва: Высшая школа, 1991. 351 с.

89. *Риск-анализ* инвестиционного проекта: учебник для вузов / под ред. М. В. Грачевой. Москва: Юнити-Дана, 2001. 351 с.

90. *Риск-менеджмент* инвестиционного проекта: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / под ред. М. В. Грачевой. Москва: Юнити-Дана, 2009. 544 с.

91. *Рогожан А. Н.* Методы социальной и экономической оценки реконструкции городской застройки / А. Н. Рогожан; МГЦ НТИ. Москва, 1982. 114 с.

92. *Романов В. С.* Понятие рисков в инвестиционной деятельности. Москва: Юнити, 2005. 234 с.

93. *Российский* статистический ежегодник. 2010: статистический сборник / Федерал. служба гос. статистики. Москва, 2010. 813 с.

94. *Руди Л. Ю.* Трансформация жилищных отношений в России: теория и практика: диссертация ... доктора экономических наук / Л. Ю. Руди. Томск, 1998. 317 с.

95. *Руткаускас Т. К.* Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика / Т. К. Руткаускас. Saarbrücken: Lap Lambert Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011. 494 с.

96. *Рябухин С.* Аудит эффективности государственного сектора экономики: курс лекций / С. Рябухин, С. Климантов. Москва: Триада Лтд, 2005. 256 с.

97. *Рянский Ф. Н.* Фрактальная теория пространственно-временных размерностей: естественные предпосылки и общественные последствия // Фракталы и циклы развития систем. Томск, 2001. С. 78–82.

98. *Санжанов О. И.* Управление жилищным фондом г. Екатеринбурга: состояние, проблемы, пути развития / О. И. Санжанов, А. М. Гончаров // УрФО. Строительство. ЖКХ. 2007. № 7. С. 34–38.

99. *Сбербанк Российской Федерации* [Электронный ресурс]: официальный сайт. Режим доступа: <http://sbrf.ru>.

100. *Свой дом, своя квартира: Федеральные законы. Нормативные документы. Комментарии.* Москва, 1996. Вып. 12. 36 с. (Библиотека «Российской газеты»).

101. *Сироткин В. А.* Методики обоснования тарифной ставки при страховании жилья / В. А. Сироткин // Экономические стратегии. 2007. № 3. С. 128–132.

102. *Сироткин В. А.* Принцип таксономии при классификации рисков воспроизводства недвижимости / В. А. Сироткин // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2011. № 2. С. 24–30.

103. *Сироткин В. А.* Современный механизм качественного анализа рисков инвестиционного проекта в муниципальном образовании / В. А. Сироткин // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2011. № 4. С. 18–24.

104. *Словарь русского языка: в 4 томах / Акад. наук СССР, Ин-т рус. яз.; под ред. А. П. Евгеньевой.* 2-е изд., испр. и доп. Москва: Русский язык, 1981. Т. 1. 423 с.

105. *Словарь русского языка: в 4 томах / Рос. акад. наук, Ин-т лингв. исслед.; под ред. А. П. Евгеньевой.* 4-е изд., стер. Москва: Русский язык: Полиграфресурсы, 1999. Т. 1. С. 485.

106. *Смирнов Е. Б.* Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа / Е. Б. Смирнов; СПбГИЭА. Санкт-Петербург, 1997. 147 с.

107. *Смирнов Е. Б.* Методические и методологические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях переходной экономики (на примере Санкт-Петербурга): автореферат диссертации ... доктора экономических наук / Е. Б. Смирнов; СПбГИЭА. Санкт-Петербург, 1998. 42 с.

108. *Смирнов Е. Б.* Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики

переходного периода: диссертация ... доктора экономических наук. Санкт-Петербург, 1998. 421 с.

109. *Соколов В. К.* Реконструкция жилых зданий / В. К. Соколов. Москва: Стройиздат, 1986. 248 с.

110. *Социальная ипотека* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.vseproipoteku.ru/progs/socip.html>.

111. *Социальная ипотека для военных* [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ipohelp.ru/socialmortgage.html>.

112. *Социально-экономическая эффективность реконструкции и модернизации жилищного фонда; ЦНИИЭПП жилища.* Москва, 1989. 69 с.

113. *Справочник по строительным работам* / сост. А. Трофименко. Москва: ВСВ-Сфинкс, 1997. 260 с.

114. *Статистический бюллетень. 2011* [Электронный ресурс] / Федер. служба гос. статистики. Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_04/IssWWW.exe/Stg/d06/1-jil-str.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/IssWWW.exe/Stg/d06/1-jil-str.htm).

115. *Стерн В. М.* О методике технико-экономических обоснований при формировании жилой среды городов / В. М. Стерн // Жилищное строительство. 1993. № 10. С. 20–21.

116. *Стратегический план развития Екатеринбурга* / Progr. совет стратег. развития Екатеринбурга. Екатеринбург, 2010. 280 с.

117. *Строительство в России. 2010: статистический сборник* / Федерал. служба гос. статистики. Москва, 2010. 220 с.

118. *Тихомиров Н. П.* Риск-анализ в экономике / Н. П. Тихомиров, Т. М. Тихомирова. Москва: Экономика, 2010. 318 с.

119. *Толковый словарь русского языка: в 4 томах* / под ред. Д. Ушакова. М.: ТЕРРА, 1996. Т. 1. 824 с.

120. *Травин В. И.* Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий: учебное пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. 256 с. (Учебники и учебные пособия).

121. *Урсул А. Д.* Переход России к устойчивому развитию: ноосферная стратегия. Москва: Ноосфера, 1998. 500 с.

122. *Федеральная служба государственной статистики* [Электронный ресурс]: официальный сайт. Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

123. *Центральный банк Российской Федерации* [Электронный ресурс]: официальный сайт. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/>.

124. *Цены на недвижимость в Екатеринбурге* [Электронный ресурс] // Росриэлт недвижимость. Режим доступа: <http://www.rosrealt.ru/Ekatierinburg/cena>.

125. *Чекалин В. С.* Перспективное планирование капитального ремонта объектов городского хозяйства / В. С. Чекалин, В. В. Томилин. Ленинград: Стройиздат, Ленингр. отд-ние, 1987. 187 с.

126. *Чикишева Н. М.* Формы воспроизводства жилищного фонда и их развитие в России и Тюменской области. Санкт-Петербург: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. 264 с.

127. *Шадрин А. И.* Теоретико-методологические особенности новой институциональной экономической теории // Вопросы экономики. 2003. № 1. С. 58–62.

128. *Шапкин А. С.* Теория риска и моделирования рисков ситуаций: учебник / А. С. Шапкин, В. А. Шапкин. 5-е изд. Москва: Дашков и К°, 2010. 880 с.

129. *Шепелев Н. П.* Реконструкция городской застройки: учебник для строительных специальностей вузов / Н. П. Шепелев, Н. С. Шумилов. Москва: Высшая школа, 2000. 271 с.

130. *Шиндина Т. А.* Организация взаимоотношений в строительном комплексе: кластерная основа хозяйствования: монография / Т. А. Шиндина. Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2007. 342 с.

131. *Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов* / под общ. ред. П. Г. Грабового. Смоленск: Смоллин Плюс; Москва: АСВ, 1999. 567 с.

132. *Экономика недвижимости: учебное пособие* / под ред. В. И. Ресина. Москва: Изд-во МГИУ, 1999. 384 с.

133. *Экономика строительства: справочник* / И. Г. Галкин [и др.]; под ред. И. Г. Галкина. Москва: Стройиздат, 1989. 45 с.

134. *Яковенко Е. Г.* Циклы жизни экономических процессов, объектов и систем / Е. Г. Яковенко, М. И. Басс, Н. В. Махров. Москва: Наука, 1991. 192 с.

135. *Artto K.* Unknown Soldier Revisited: A Story of Risk Management / K. Artto, K. Kähkönen, P. Pitkänen. Helsinki: Project Management Association Finland, 2000. 640 p.

136. *Baccarini D.* The risk ranking of projects: a methodology / D. Baccarini, R. Archer // International Journal of Project Management. 2001. Vol. 19. P. 139–145.



137. *Banse G.* Risikoforschung zwischen Disziplinarität und Interdisziplinarität / G. Banse. Berlin: Edition Sigma, 1996. 240 S.
138. *Cambridge Advanced Learner's Dictionary* [Electronic resource]. Access mode: <http://dictionary.cambridge.org>.
139. *Evers A.* Hüben den Umgang mit Unsicherheit. Die Entdeckung der Gestaltbarkeit von Gesellschaft / A. Evers, S. Nowotny. Frankfurt am Main: Suhrkamp, 1987. 120 S.
140. *Finnerty J.* Project Financing: Asset-Based Financial Engineering / J. Finnerty. New York: J. Wiley [& Sons], 1996. 190 p.
141. *Hillson D. A.* Extending risk management to address opportunities / D. A. Hillson // *Business Risk Management Bulletin*. 2003. July. P. 20–29.
142. *Karagenc O. E.* The analysis of symbolic performance in mass housing settlements / O. E. Karagenc // *Journal of Urban Economics*. 2004. Vol. 39, № 4. P. 449–457.
143. *Ketels C.* Cluster Initiatives in Developing and Transition Economies/ C. Ketels, G. Lindqvist, Ö. Sölvell; Center for Strategy and Competitiveness. Stockholm, 2006. 42 p.
144. *Ketels C. H. M.* Clusters and Competitiveness: Porter's Contribution. Chap. 10 in *Competition, Competitive Advantage, and Clusters* / C. H. M. Ketels. Oxford: Oxford University Press, 2011. 288 p.
145. *Klemetti A.* Risk Management in Construction Project Networks [Electronic resource] / A. Klemetti. Access mode: <http://www.tuta.hut>.
146. *Klinke A.* Precautionary principle and discursive strategies: classifying and managing risks / A. Klinke, O. Renn // *Journal of Risk Research*. 2001. № 4. P. 159–173.
147. *Leopoulos V. N.* Risk management for SMEs: Tools to use and how / V. N. Leopoulos, K. A. Kirytopoulos // *Production Planning & Control*. 2006. № 17. P. 322–332.
148. *Markowitz H.* Portfolio selection / H. Markowitz. New York: John Wiley, 1959. 425 p.
149. *Morgan J. P.* RiskMetrics – Technical Document [Electronic resource] / J. P. Morgan. Access mode: <http://www.jpmorgan.com>.
150. *Redlich F.* Towards a better theory of risk / F. Redlich // *Explorations in entrepreneurial history*. 1957. Vol. 10. P. 33–39.
151. *Risk Assessment and Management Handbook: For Environmental, Health, and Safety Professionals* / R. V. Kolluru [et al.]. New York: McGraw-Hill, 1995. 688 p.

152. *Rundell M.* Macmillan English Dictionary: for advanced learners of American English / M. Rundell. London: Macmillan Publishers Limited, 2005. 697 p.

153. *Ruscio J.* Introduction to the Taxometric Method: A Practical Guide / J. Ruscio, N. Haslam, A. Ruscio; Lawrence Erlbaum Associates. London, 2006. 360 p.

154. *Schaefer R. E.* What are we talking about when we talk about «risk»? A critical survey of risk and risk preference theories / R. E. Schaefer. Laxenburg: International Institute For Applied System Analysis, 1978. 123 p.

155. *Schmitz H.* On the clustering of small firms / H. Schmitz // IDS Bulletin. 1992. Vol. 23, № 3. P. 34.

156. *The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based Upon the CAPM* // Business valuation Review. 1992. Dec. P. 23–25.

157. *Turner J. R.* The Handbook of Project-Based Management: Improving the processes for achieving strategic objectives / J. R. Turner. London: McGraw-Hill, 2008. 452 p.

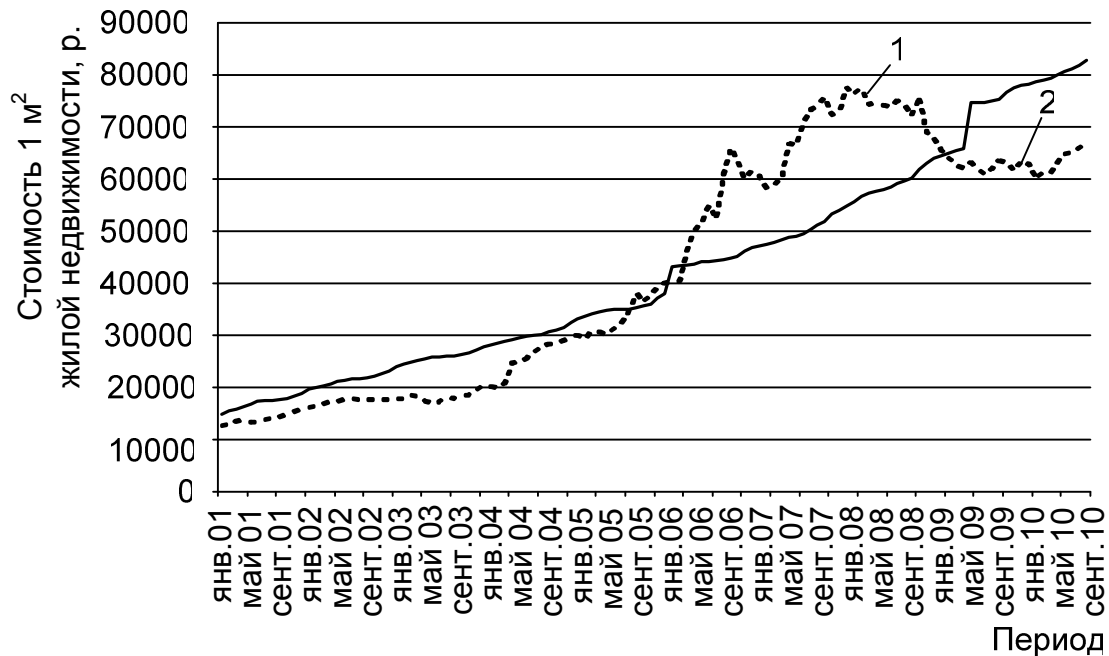
158. *Urban Indicators Guidelines* [Electronic resource]. Access mode: <http://ww2.unhabitat.org/programmes/guo/>.

159. *Webster's Collegiate dictionary: The largest abridgment of Webster's New International Dictionary.* New York, 1932. 479 p.

160. *Webster's New World Thesaurus* / prep. by C. Laird. New York: Meridian book New American Library, 1975. 292 p.

161. *6<sup>th</sup> Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2010* [Electronic resource]. Access mode: <http://www.demographia.com/dhi2010.pdf>.

### Модель влияния индекса потребительских цен на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости

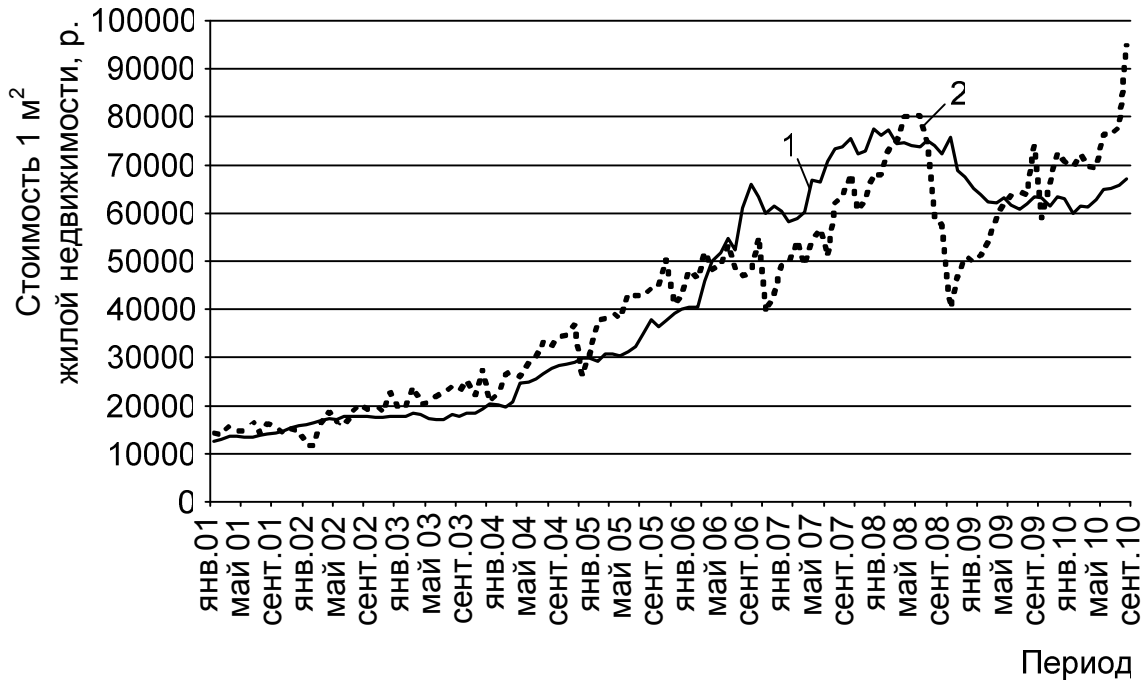


Влияние индекса потребительских цен на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости:  
 1 – фактические значения; 2 – смоделированные значения

#### Описательные статистики

Показатель	Значение показателя
Индекс детерминации ( $R^2$ )	0,77
Средняя квадратичная ошибка	1,229936 E+08
Сумма квадратов вариаций	4,758628E+10
F-коэффициент	386,9
Уровень ошибки (Prob level)	0,000

**Модель влияния объема экспорта  
в Российской Федерации на стоимость  
1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости**



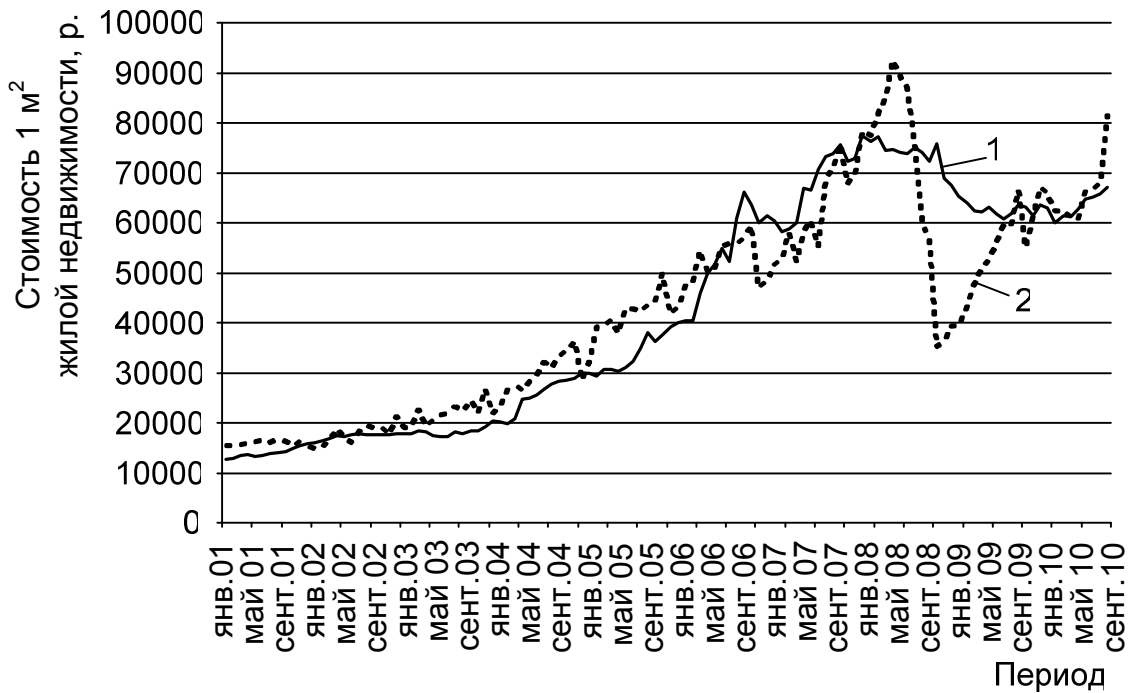
Влияние объема экспорта в Российской Федерации  
на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости:

1 – фактические значения; 2 – смоделированные значения

Описательные статистики

Показатель	Значение показателя
Индекс детерминации ( $R^2$ )	0,84
Средняя квадратичная ошибка	8,243571E+07
Сумма квадратов вариаций	5,237211E+10
F-коэффициент	635,309
Уровень ошибки (Prob level)	0,0000
Тестовое значение по Шапиро – Вилк	0,93

### Модель влияния среднемесячной заработной платы в Екатеринбурге на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости



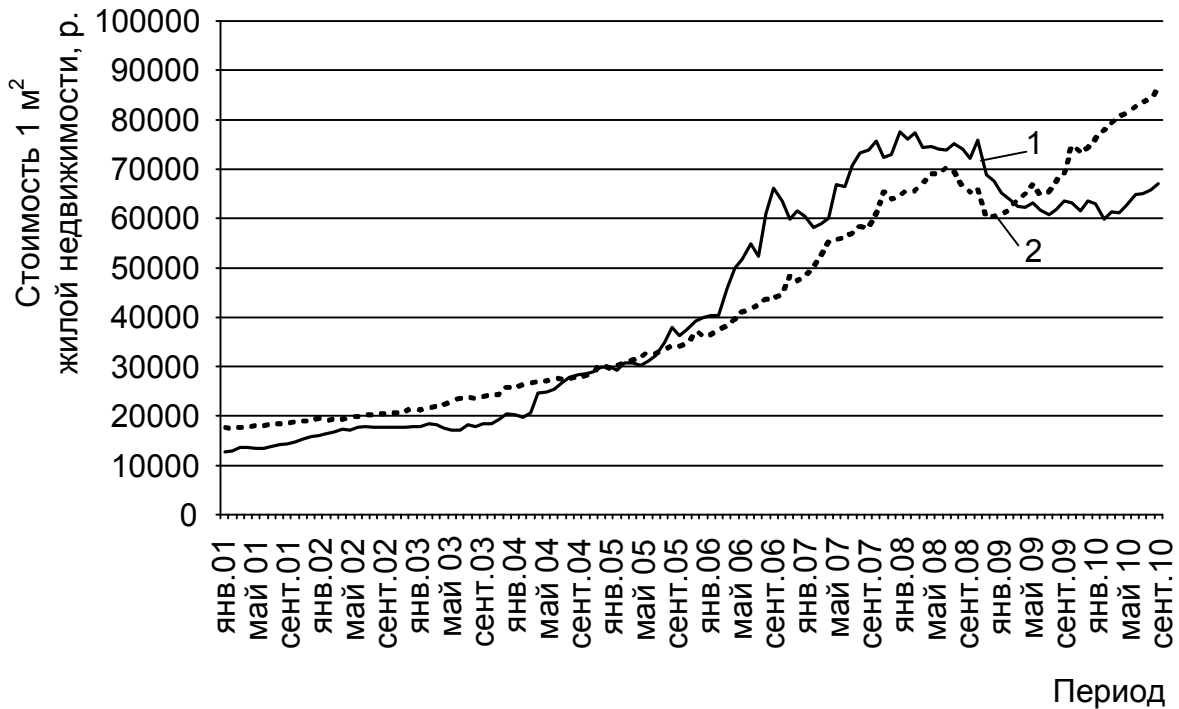
Влияние среднемесячной заработной платы в Екатеринбурге  
на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости:

1 – фактические значения; 2 – смоделированные значения

#### Описательные статистики

Показатель	Значение показателя
Индекс детерминации ( $R^2$ )	0,85
Средняя квадратичная ошибка	8,007489E+07
Сумма квадратов вариаций	5,265069E+10
F-коэффициент	657,518
Уровень ошибки (Prob level)	0,0000
Тестовое значение по Шапиро – Вилк	0,86

### Модель влияния объема денежной массы в Российской Федерации на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости



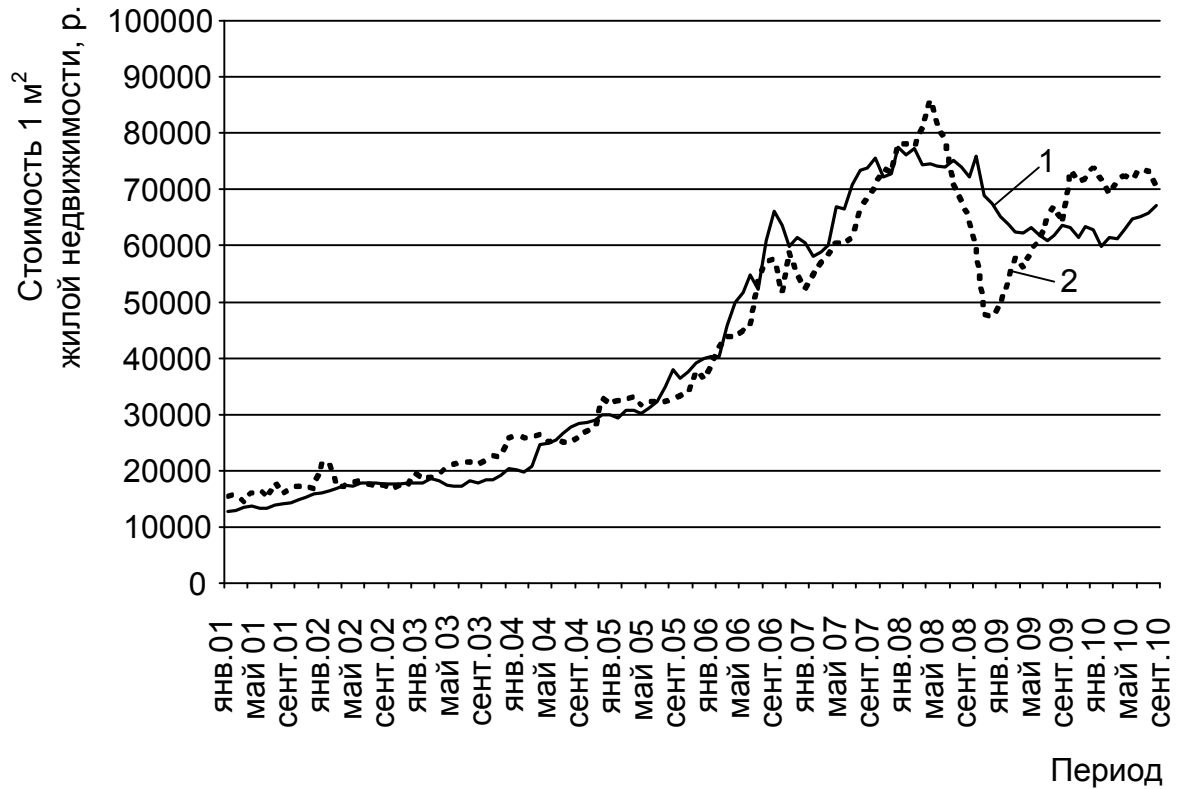
Влияние объема денежной массы в Российской Федерации  
на стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости:

1 – фактические данные; 2 – смоделированные значения

#### Описательные статистики

Показатель	Значение показателя
Индекс детерминации ( $R^2$ )	0,86
Средняя квадратичная ошибка	7,378818E+07
Сумма квадратов вариаций	5,339252E+10
F-коэффициент	723,592
Уровень ошибки (Prob level)	0,000
Тестовое значение по Шапиро – Вилк	0,9621

### Многофакторная модель стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости

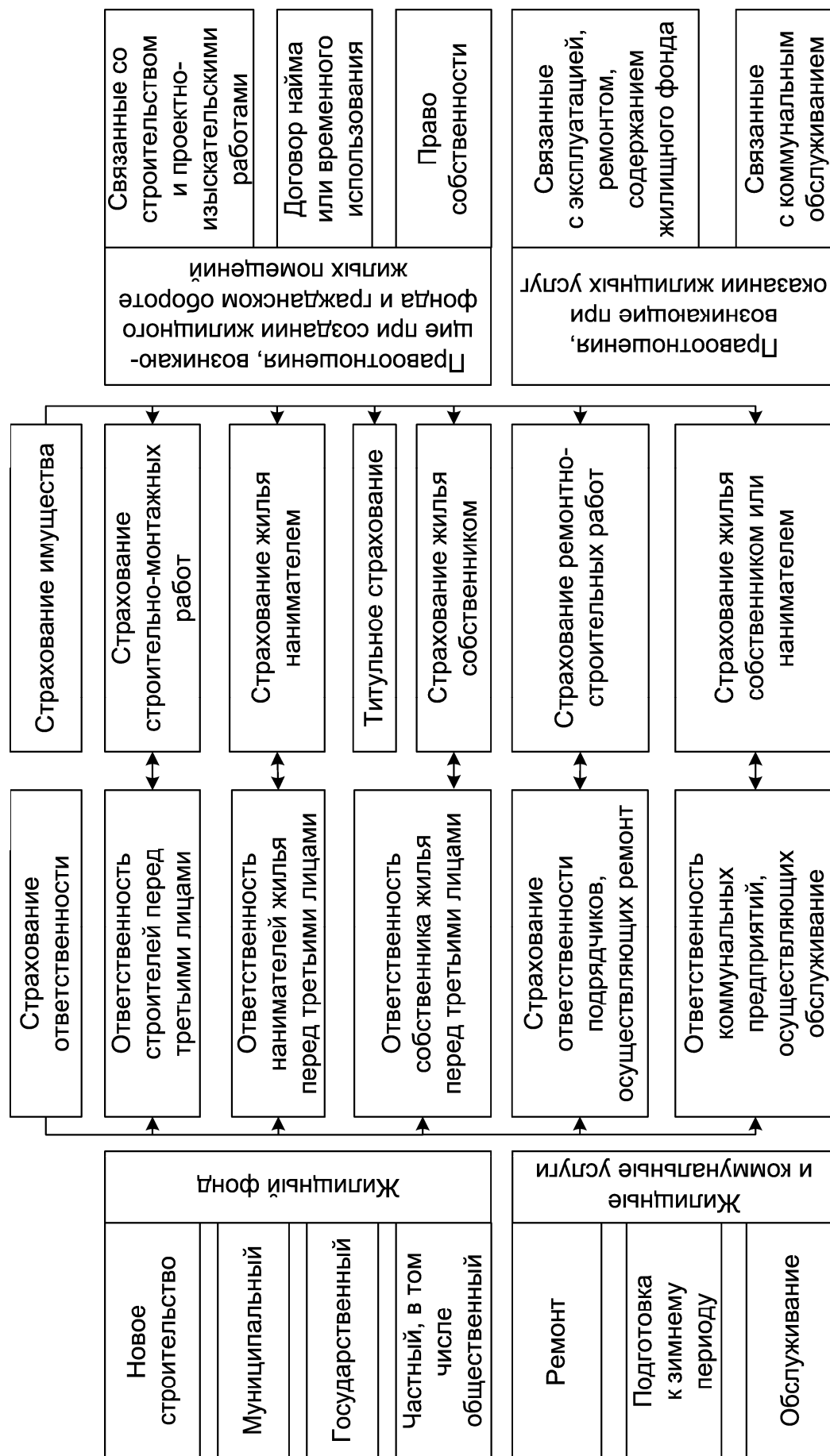


Многофакторная модель стоимости  
1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости:  
1 – фактические значения; 2 – смоделированные значения

#### Описательные статистики

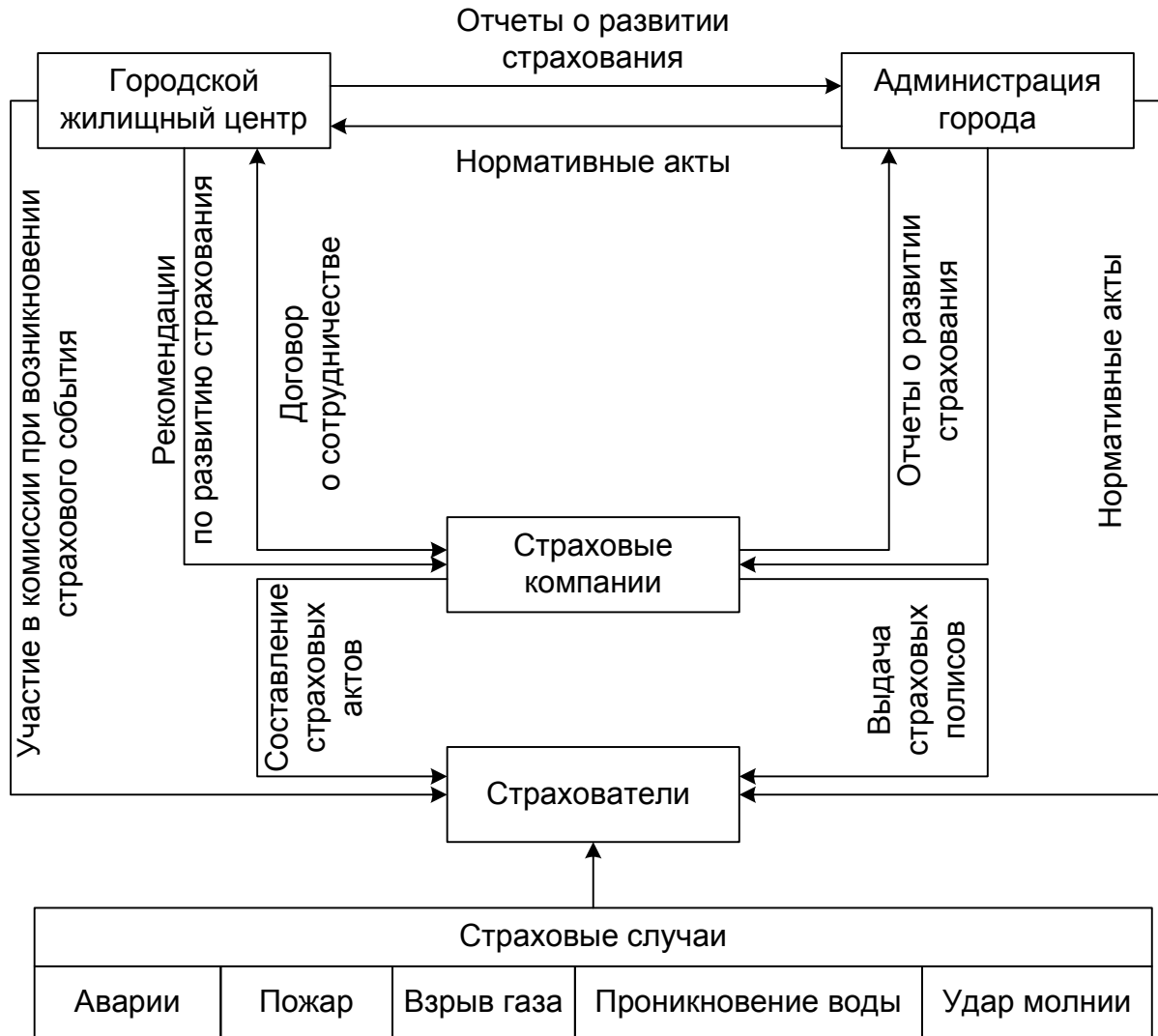
Показатель	Значения показателя
Индекс детерминации ( $R^2$ )	0,96
Средняя квадратичная ошибка	2,110727E+07
Сумма квадратов вариаций	5,97144E+10
F-коэффициент	471,515
Уровень ошибки (Prob level)	0,000
Тестовое значение по Шапиро – Вилк	0,982

### Матричная модель развития страхования жилищного фонда

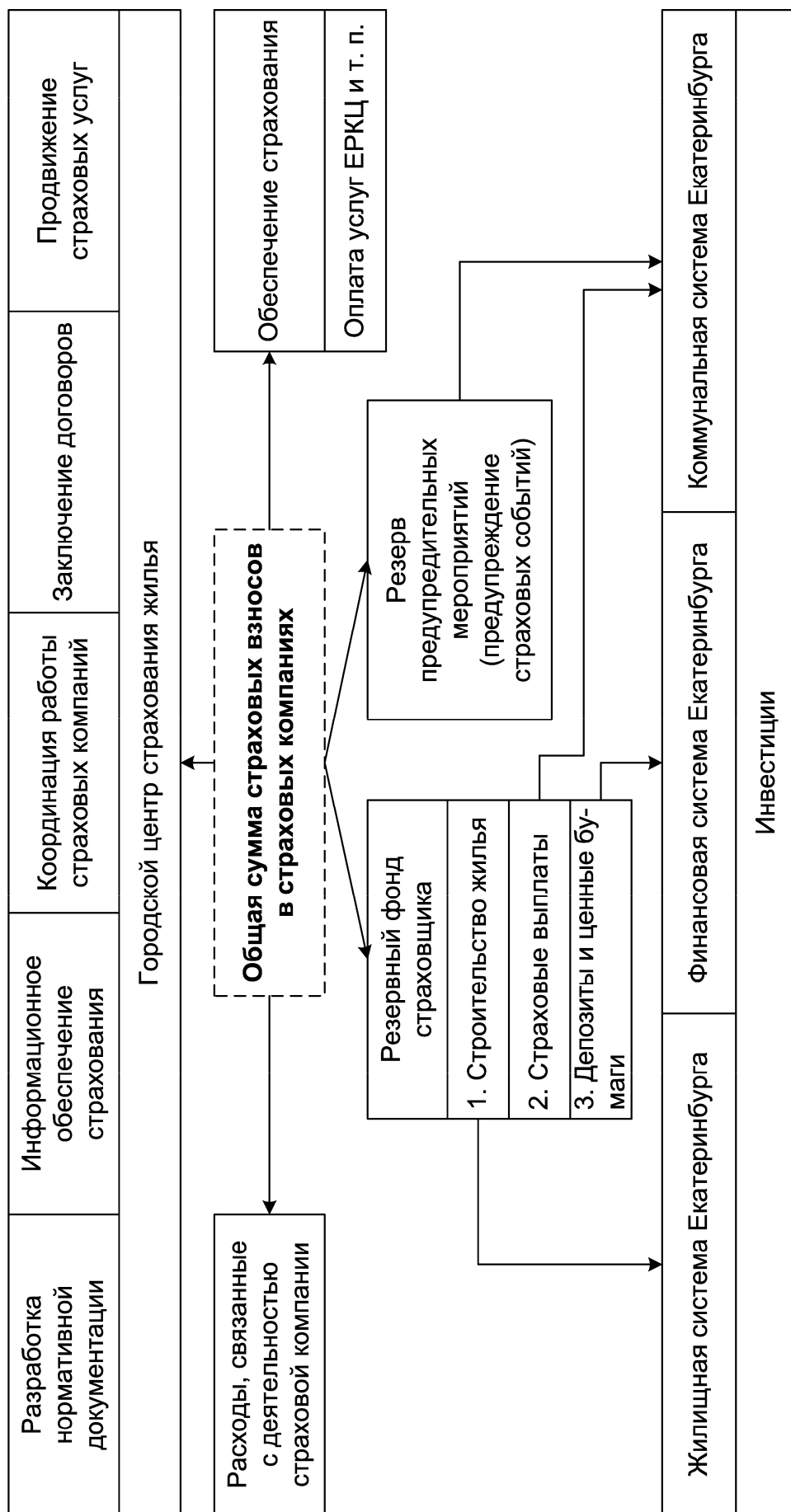




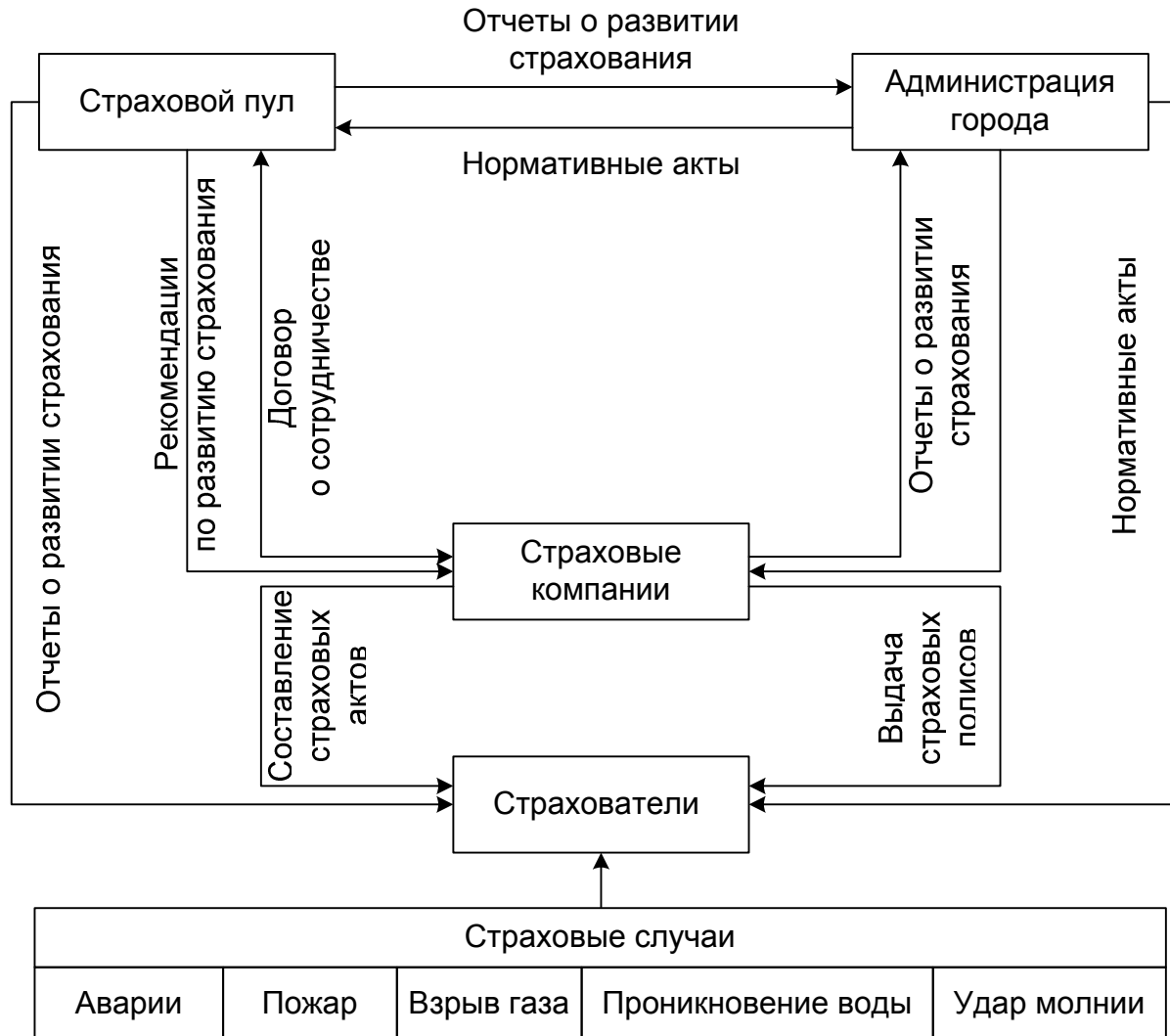
## Организационная структура управления жилищным страхованием за счет создания городского жилищного центра



## Схема движения финансовых средств при страховании жилищного фонда Екатеринбурга



## Организационная структура управления жилищным страхованием за счет создания страхового пула



Научное издание

*Сироткин* Виктор Анатольевич

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ ФОРМИРОВАНИЯ  
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Монография

Редактор Е. А. Ушакова  
Компьютерная верстка Н. А. Ушениной

Печатается по постановлению  
редакционно-издательского совета университета

Подписано в печать 25.12.12. Формат 60×84/16. Бумага для множ. аппаратов.  
Печать плоская. Усл. печ. л. 16,9. Уч.-изд. л. 17,1. Тираж 500 экз. Заказ № \_\_\_\_\_.  
Издательство Российского государственного профессионально-педагогического  
университета. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11.

---