

© 2012. д.э.н. профессор Руткаускас Т.К.

к.э.н. Сироткин В.А.

УДК 332.81

## **СИСТЕМА ИНДИКАТОРОВ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

В условиях трансформационной экономики имеется ряд проблем повышения эффективности инвестиционных вложений, решение которых позволит повысить качество и действенность управления жилой недвижимостью. В частности:

- отсутствует система критериев используемых при качественном анализе рисков в муниципальных образованиях;
- практически не функционирует, а иногда и отсутствует система индикаторов, позволяющая оценить результативность управления жилищным фондом и степень опасности возможных рисков инвестиционных проектов для данной территории.

Очевидно, что для того, чтобы оценить в каком состоянии находится жилищный фонд и каким тенденциям подвержено его развитие, необходимы определенные критерии.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность и значимость исследований, сконцентрированных на разработку и научное обоснование критериев оценки состояния жилищного фонда с использованием индикаторов.

Для руководства муниципальных образований использование индикаторов при оценке и планировании своей деятельности дает следующие преимущества:

А) индикатором можно определить и параметры границ (минимальные и максимальные), в пределах которых объект планирования может устойчиво функционировать и развиваться;

Б) позволяет установить уровни ответственности за достижение определенных индивидуальных целевых показателей различными департаментам, управлениями администрации муниципального образования;

В) индикаторы могут сигнализировать о приближении критического состояния в системе воспроизводства жилищного фонда, чтобы до достижения «кризисного значения» задействовать экстренные регуляторы;

Г) возможность использования при качественном анализе рисков в муниципальном образовании.

Анализируя различные исследования, посвященные данному вопросу [1,2,6] можно сделать вывод, что в настоящее время отсутствует единая система, комплексно оценивающая процесс воспроизводства жилищного фонда и позволяющая выявлять проблемы на ранних этапах их появления.

Для решения комплексной задачи стоящей перед органами власти и местного самоуправления по созданию объектной системы выявления состояния воспроизводства жилищного фонда и нейтрализации возможных проблем, нами предлагается система включающая методику комплексной многофакторной оценки развития воспроизводства жилищного фонда в муниципальных образованиях, обеспечивающая оперативный анализ, мониторинг и прогнозирование риска с учетом доминирующих региональных факторов и реально сложившихся социально-экономических тенденций.

Непосредственно четырехуровневая структурно-логическая схема предлагаемой объектной системы индикаторов представлена на рис. 1.

При данной систематизации, группы индикаторов сформированы в качестве объектов управления и соответственно индикатором обеспечивается выделение состояния объекта. Индикаторы численно определяют каждую его характеристику, тем самым, исключая возможность упущения из виду важных характеристик и их текущего численного состояния.

Соответственно, статичность структуры индикаторов дает возможность собирать их значения на долгосрочном горизонте и обеспечивая их сопоставимость, повышает качество и практическую пользу ведомственной статистики. При этом, процесс постановки целей и задач развития жилищного фонда облегчается, так как является прямым следствием результатов системного мониторинга статичной структуры индикаторов, описывающих состояния объектов управления.

**Четырехуровневая структурно-логическая схема  
системы индикаторов оценивающих воспроизводство жилищного фонда**



Для решения комплексной задачи стоящей перед органами власти и местного самоуправления по созданию объективной системы выявления состояния воспроизводства жилищного фонда и нейтрализации возможных проблем, нами предлагается 24 индикатора, сгруппированных по 4 группам.

Основной особенностью предложенных индикаторов, является то, что они оказывают влияние на формирование жилищного фонда и поэтому могут быть использованы при составлении прогнозов реализации различных программ его развития.

1 группа - жилищное хозяйство, включающие в себя индикаторы исследования состояния внутренней среды системы жилищного хозяйства. Условно их можно разделить на индикаторы технического состояния жилищного фонда и на индикаторы развития рынка жилищных услуг. В целом, эта группа указывает на стартовые условия при выборе оптимальной модели управления жилищным хозяйством. В данную группу включены следующие индикаторы: индекс ввода нового жилья, индекс ввода нового жилья на 1 жителя, индекс годности жилищного фонда, индекс благоустройства жилищного фонда, индекс реконструкции жилья и капитального ремонта.

В тоже время, исследуя состояние жилищно-коммунальной системы, практически не рассматриваются показатели демонстрирующие напряженность коммунальных сетей, вызванную «точечной» застройкой городов, ухудшающимся качеством проживания за счет высокой плотности населения и большого количества коммунальных аварий.

Для решения данной проблемы, авторами предлагается использование следующих индикаторов: индекс нагрузки водопроводных сетей, индекс нагрузки тепловых сетей, а также, индекс сохранности сетей водоснабжения, индекс сохранности сетей теплоснабжения.

2 группа – уровень жизни. Данная группа индикаторов охватывает процессы, которые воздействуют опосредованно на состояние жилищного хозяйства города и характеризуют его социально-экономическое состояние и связанные с этим риски. Уровень жизни населения является следствием социальной инфраструктуры города, в состав которой входит жилищное и коммунальное хозяйство. При выборе индикаторов учитывались важнейшие социальные характеристики городской среды: демографические процессы, доходы населения, занятость, инфляцию. Авторами предлагается использование следующих индикаторов: индикатор прироста населения, индекс доходов населения, индекс занятости населения, индекс потребительских цен, индекс потребительских цен в строительстве.

3 группа – обеспеченность и доступность жилья. Необходимость включения в общую систему данных индикаторов, обусловлена важностью получения этих сведений для оценки рынка жилья в городе и сопоставлением его состояния с прогнозом развития рынков жилищных услуг. При разработке стратегических и тактических планов развития города, руководству муниципального образования необходимо учитывать значения следующих индикаторов: индекс обеспеченности жильем, индекс доступности жилья для населения, индекс изменения цен на жилье, индекс выгоды ипотечного кредитования. Данный индекс предложен авторами и показывает соотношение темпа роста доходов среднестатистического домохозяйства в течение года со средней процентной годовой ставкой по ипотеке. Если индекс выгоды ипотечного кредитования превышает 100%, то использование механизма ипотечного кредитования становится выгоднее, чем накопление денежных средств. Снижение данного показателя может вызвать повышение банковского риска и не возврат взятых кредитов населением.

4 группа – экономическая база города и городской бюджет.

Рост производства, динамика розничной торговли, инвестиционный фон и состояние бюджета города обуславливают состояние городского хозяйства в целом. Уровень этих индикаторов создает общий стандарт жизни населения, стимулируя его рост и падение, предъявляет к жилищному хозяйству требования по объему и качеству жилищных услуг.

Приведенные показатели достаточно хорошо известны и описаны в экономической литературе, поэтому не имеет смысла характеризовать их дополнительно[4].

1. Индекс прироста объема продукции в промышленности. Показывает динамику промышленного производства в городе.
2. Индекс прироста розничной торговли. Индекс характеризует силу потребительского спроса, его рост указывает на увеличение производства и реализации товаров, укрепление экономики и валюты.
3. Индекс инвестиций в основной капитал из всех источников финансирования на 1-го жителя. Показывает инвестиционную активность в экономике города.
4. Индекс доли собственных доходов в доходах городского бюджета. Показывает уровень надежности и качество структуры бюджета.
5. Индекс бюджетной обеспеченности населения. Показывает надежность бюджета в расчете на 1 жителя.
6. Индекс бюджетных расходов приходящихся на 1 жителя в муниципальном образовании. Является характеристикой структуры распределения общественных средств в соответствие со сложившейся в городе социально-экономической ситуацией и выбранной приоритетностью расходов.

Главным предназначением разработки данной системы индикаторов, является выявление количественных и качественных процессов проходящих в жилищном хозяйстве. Основной особенностью предложенных индикаторов, является то, что они оказывают влияние на формирование жилищного фонда и поэтому могут быть использованы при составлении прогнозов реализации различных программ его развития. В свою очередь, руководство муниципального образования получает возможность выявить критические проблемные зоны риска и потенциальные возможности развития жилищного фонда.

В соответствии с вышесказанным, необходимо сделать вывод, что оценка состояния жилищного фонда по ключевым индикаторам, является одним из важнейших логичных составляющих организованного процесса управления территорией, и поэтому она обязана быть интегрированной в данный процесс, иметь на вооружении научное обоснование и оперативное принятие управленческих решений.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Зенкова Н. А.* Система индикаторов социально-экономического развития городских и сельских поселений: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05 / Н.А. Зенкова Москва, 2010. 170 с.
2. *Кулов З.В.* Индикативное планирование в системе управления //Экономический анализ: теория и практика. 2010. № 16. с. 53-57.
3. *Пантелеева О. И.* Применение индикаторов устойчивого развития на региональном и муниципальном уровнях/О.И. Пантелеева// Региональная экономика: теория и практика. 2010. №22. с. 39-47.
4. *Руткаускас Т.К.* Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Теория, методология и практика (монография) //Издатель: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG. 2011. 494 с.
5. *Соханевич С.В.* Индикативное управление как метод регулирования процессами социально-экономического развития городов //Известия Южного федерального университета. Технические науки. 2008. Т. 87. № 10. С. 96-98.
6. *Шадейко Н.Р.* Эффективное управление коммунальным хозяйством города в условиях рыночной экономики: диссертация... кандидата экономических наук/Н.Р. Шадейко. Екатеринбург. 2009. 187 с.

## LITERATURE

1. *Zenkova N.A.* Sistema indikatorov socialno-ekonomicheskogo razvitiya gorodskih i selskih poselenii. Dissertaciya...kandidata ekonomicheskikh nauk: 08.00.05/N.A. Zenkova. Moskva,2010. 170s.

2. *Kulov Z.V.* Indikativnoe planirovanie v sisteme upravleniya// Ekonomicheskii analiz: teoriya I praktika. 2010. №16 S. 53-57.
3. *Panteleeva O.I.* Primenenie indikatorov ustoichivogo razvitiya na regionalnom I municipalnom urovnyah/ O.I. Panteleeva// Regionaolnaya ekonomika: teoriya ipraktika. 2010. №22, s.39-47.
4. *Rutkauskas T.K.* Formirovanie rynochnykh otnoshenii v zhilishchno-komunalnom khozyistve. Teoriya, metodologiya I praktika (monografiya) Izdatel: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG. 2011. 494 s.
5. *Sokhanevich S.V.* Indikativnoe upravlenie kak metod regulirovaniya processami socialno-ekonomicheskogo razvitiya gorodov// Izvestiya yuzhnogo federalnogo universiteta. Tekhnicheskie nauki. 2008. T. 87. № 10. S. 96-98.
6. *Shadeiko N.R.* Effektivnoe upravlenie kommunalnym hozyaistvom goroda v usloviyah rynochnoi ekonomiki: dissertaciya...kandidata ekonomicheskikh nauk/ N.R. Shadeiko, Ekaterinburg. 2009, 187 s.

***Российский государственный***

***профессионально-педагогический университет***

***12 сентября 2012 г.***