

УДК: 332.82

Система индикаторов в оценке возможных состояний жилищного фонда муниципальных образований.

Использование индексов при оценке рисков в недвижимости

Руткаускас Татьяна Константиновна

Доктор экономических наук, профессор,
зав. кафедрой региональной и муниципальной экономики,
Российский государственный
профессионально-педагогический университет,
620012, Россия, Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11;
e-mail: chest1023@olympus.ru

Сироткин Виктор Анатольевич

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры региональной и муниципальной экономики,
Российский государственный
профессионально-педагогический университет,
620012, Россия, Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11;
e-mail: fortune@bmail.ru

Аннотация

В статье рассмотрена важность использования индикаторов при оценке возможных опасностей в жилищном фонде. Осуществлён анализ существующих индикаторов и предложены показатели, оценивающие вероятные состояния жилищного фонда, связанные с «точечной застройкой» городов. На примере Свердловской области выполнены расчёты предлагаемой системы индикаторов и сделаны выводы.

Ключевые слова

Индикатор, жилищный фонд, риск, оценка рисков, муниципальная экономика, управление жилищным фондом, инвестиции.

Введение

Эффективно функционирующая система воспроизводства жилищного фонда, включающая его создание и сохранение, должна быть направлена на создание условий по разработке программ и инвестиционных проектов, направленных на рациональное и справедливое распределение ресурсов. Вместе с тем имеется ряд проблем повышения эффективности инвестиционных вложений, решение которых позволит повысить качество и действенность управления жилой недвижимостью.

В частности:

– мониторинг эффективности и результативности осуществлённых инвестиционных затрат в жилую недвижимость не проводится в большинстве отраслей и регионов России;

– отсутствует система критериев, используемых при качественном анализе рисков в муниципальных образованиях;

– отсутствует межрегиональное сравнение качества оказываемых жилищных услуг;

– практически не функционирует, а на некоторых территориях и отсутствует система индикаторов, позволяющая оценить результативность

управления жилищным фондом и эффективность осуществлённых инвестиций;

– высокий физический и моральный износ домов, построенных с 1959 по 1963 г. (дома серий К-7, П-32, П-35 и др.), подлежащих сносу, т. к. использованные технологии строительства не позволяют их реконструировать;

– отсутствует система выявления рисков и управления ими 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.

Актуальность

Очевидно, что для того чтобы оценить, в каком состоянии находится жилищный фонд и каким тенденциям подвержено его развитие, необходимы определённые критерии. Данная проблема очень сложна, звучащие на эту тему предложения разноплановы и противоречивы. С другой стороны, развитие можно рассматривать как смену состояний, каждое из которых

характеризуется определённой устойчивостью и способностью к изменениям. Именно в этих двух плоскостях и развивается формирование системы критериев устойчивого развития управления жилищным фондом.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность и значимость исследований, сконцентрированных на разработке и научном обосновании критериев оценки рисков в жилищном фонде с использованием индикаторов.

Степень разработанности проблемы

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

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

Б) индикатор позволяет установить уровни ответственности за достижение определённых индивидуальных целевых показателей различными департаментами, 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) индикаторы возможно использовать при качественном анализе рисков в муниципальном образовании.

Одним из важнейших преимуществ индикативного подхода является то, что внутри установленных границ образуется «информационное пространство», необходимое и достаточное для выявления возможных рисков и принятия управленческих решений. Для повышения эффективности данного процесса необходимо максимально точно установить пороговые значения индикаторов.

Анализируя различные исследования, посвящённые данному вопросу¹, можно сделать вывод, что в

1 Зенкова Н. А. Система индикаторов социально-экономического развития городских и сельских поселений: дисс. ... канд. экон. наук. – Москва, 2010. – 170 с.; Мосейко М.О. Система индикаторов устойчивого развития как инструмент управления муниципальным образованием / М.О. Мосейко, В.В. Фесенко, И.В. Богомолова // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2008. – № 2. – С.78-85; Пантелеева О.И.

настоящее время отсутствует единая система, комплексно оценивающая процесс воспроизводства жилищного фонда и позволяющая выявлять проблемы на ранних этапах их появления. Большинство исследований посвящено разработке показателей, отражающих общее экономическое состояние территории, уровень её социального развития и результативность реализации государственной политики в целом.

Ряд работ направлено на исследование только коммунальной сферы². Научный интерес представляет работа Шадейко Н.Р.³, в которой автор выделяет индикаторы прямого и косвенного управления коммунальной сферой города. Из представленных данным

автором индикаторов наибольший интерес для оценки вероятных опасностей в жилищном фонде представляют индикаторы прямого управления: стоимость коммунальных услуг, степень износа водопроводных сетей, степень износа систем водоотведения, степень износа теплосетей.

Однако при исследовании состояния жилищно-коммунальной системы практически не рассматриваются показатели, демонстрирующие напряжённость коммунальных сетей, вызванную «точечной» застройкой городов, ухудшающимся качеством проживания за счёт высокой плотности населения и большого количества коммунальных аварий.

Предлагаемая система индикаторов

Для решения данной проблемы автором предлагается использование следующих индикаторов:

- индекс нагрузки водопроводных сетей;
- индекс нагрузки тепловых сетей;
- индекс годности сетей водоснабжения;
- индекс годности сетей теплоснабжения.

Применение индикаторов устойчивого развития на региональном и муниципальном уровнях // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 22. – С. 39-47; Урсул А.Д. Переход России к устойчивому развитию. Ноосферная стратегия. – М.: Ноосфера, 1998. – 500 с.

- 2 Руткаускас Т.К. Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Теория, методология и практика. Монография. – Саарбрюккен, Германия: LAP Lambert Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011. – 494 с.
- 3 Шадейко Н.Р. Эффективное управление коммунальным хозяйством города в условиях рыночной экономики: дисс. ... канд. экон. наук. – Екатеринбург, 2009. – 187 с.

Таблица 1. Сводная таблица групп и блоков предлагаемых индикаторов для муниципального образования

№ п/п	Группы и блоки индикаторов/регуляторов	Количество индикаторов/регуляторов
1.	Индикаторы жилищного и коммунального комплекса	9
1.1	Состояние жилищного фонда	5
1.2	Состояние коммунальной сферы	4

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 использование следующей группы индикаторов и регуляторов процессов жилищного хозяйства города, включающую 9 индикаторов, сгруппированных по 2 подгруппам (табл. 1) и направленную на выявление существующего состояния жилищного фонда и перспектив его развития в муниципальном образовании.

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.

Как мы видим из представленной таблицы, первая подгруппа индикаторов оценивает состояния жилищного фонда, а вторая – развитие рынка жи-

лищных услуг. В целом представленная группа указывает на стартовые условия при выборе оптимальной модели управления жилищным хозяйством.

Используя официальные статистические данные по муниципальным образованиям Свердловской области⁴, осуществлены расчёты представленных индикаторов и сделаны соответствующие выводы.

1. Индекс ввода нового жилья. Индикатор характеризует интенсивность городского жилищного строительства. Определяется отношением общего объёма жилищного фонда к введённому в эксплуатацию за определённый период. Данный индикатор тесно связан с количественными характеристиками развития рынка жилищных услуг и может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного

4 База данных показателей муниципальных образований. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm

фонда, инвестиционный риск, планировочный риск. Наименьший показатель в Волчанском, Североуральском, Ивдельском городских округах. Наилучшие данные имеют Арамильский, Белоярский, Березовский городские округа.

2. Индекс ввода нового жилья на 1-го жителя. Данный индикатор характеризует интенсивность городского строительства и показывает плотность расселения жителей в муниципальном образовании. Определяется как отношение введённого в эксплуатацию за определённый период жилищного фонда в расчёте на 1-го жителя. Может являться критерием оценки следующих рисков: планировочный риск, коммерческие риски, инвестиционный риск. Наименьший показатель в Волчанском, Североуральском, Ивдельском городских округах. Наилучшие данные имеют Арамильский, Белоярский, Сысертский городские округа.

3. Индекс годности жилищного фонда. Индикатор даёт представление о техническом состоянии городского жилищного фонда и демонстрирует соотношение годного жилья по сравнению с аварийным и ветхим жилищным фондом. Он вычисляется вычитанием из единицы отношения площади

ветхого и аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонда. Указывает на необходимый объём работ по текущему и капитальному ремонту зданий, потенциальную ёмкость рынка соответствующих работ и услуг и может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, технологические риски, риск случайной гибели имущества. Наименьший показатель в Гаринском, Сосьвинском, Шалинском городских округах. Наилучшие данные имеют Рефтинский, Полевской и Асбестовский городские округа.

4. Индекс благоустройства жилищного фонда. Уровень благоустройства жилищного фонда (наличие центрального отопления, водопровода, горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения) отражает качество проживания населения в жилищном фонде. Определяется как отношение площади благоустроенного жилищного фонда (оборудованного одновременно центральным отоплением, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, газом или напольными электроплитами) ко всей площади жилищного фонда города. Может являться критерием оценки следующих рисков: технологические

риски, планировочный риск, региональный риск, риск случайной гибели (порчи) имущества.

5. Индекс реконструкции жилья и капитального ремонта. Данный индикатор отражает объем выполненного капитального ремонта жилищного фонда за определённый период ко всему объёму жилищного фонда, находящегося на территории города. Определяется как отношение площади жилищного фонда с выполненным капитальным ремонтом к общей площади жилищного фонда. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, технологические риски. Наименьший показатель имеют Нижнетурский, Среднеуральский городские округа, а также, Байкаловский муниципальный район. Наилучшие данные в Камышловском муниципальном районе, Ачитском городском округе, городском округе Нижняя Салда.

6. Индекс нагрузки водопроводных сетей. С участвовавшим фактом «точечной застройки» в крупных городах увеличилась и нагрузка на водопроводные сети, что способствует увеличению количества аварий на водопроводных сетях, в особенности в ночное время, за счёт снижения потребления водных ресурсов населени-

ем. Данный индекс показывает нагрузку сетей с учётом объёма жилищного фонда в данном городе. Определяется как отношение показателя протяжённости водопроводных сетей к показателю общей площади жилищного фонда. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, управленческие риски, техногенные риски. Наименьший показатель имеют муниципальное образование «город Каменск-Уральский», муниципальное образование «город Екатеринбург», Полевской городской округ. Наилучшие данные в Шалинском, Ачитском, Артинском городских округах.

7. Индекс нагрузки тепловых сетей. Данный индекс показывает нагрузку на тепловые сети с учётом объёма жилищного фонда в данном городе. Вычисляется как отношение показателя протяжённости тепловых сетей к показателю общей площади жилищного фонда. Снижение данного показателя показывает увеличение нагрузки на тепловые сети и может служить информацией для прогнозирования возможных аварий, особенно при вводе в эксплуатацию многоэтажных домов при существующем состоянии сетей теплоснабжения. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск

увеличения износа жилищного фонда, управленческие риски, техногенные риски. Наименьший показатель имеют Таборинский муниципальный район, Гаринский городской округ, городской округ Карпинск. Наилучшие данные в Верхнетуринском городском округе, городском округе Верх-Нейвинский, Махневское муниципальное образование.

8. Индекс годности водопроводных сетей. Данный индекс отражает техническое состояние водопроводных сетей города, демонстрируя долю годных водопроводных сетей в их общем количестве с учётом сетей, требующих ремонта. Определяется как единица минус отношение нуждающихся в замене водопроводных сетей к их общей протяжённости. Может являться критерием оценки следующих рисков: управленческие риски, техногенные риски. Наименьший показатель имеют Полевской, Вехнепышминский, Бисертский городские округа. Наилучшие данные – Карпинский, Среднеуральский, Кушвинский городские округа.

9. Индекс сохранности тепловых сетей. Данный индекс отражает техническое состояние теплоснабжающих сетей города, демонстрируя долю годных теплоснабжающих сетей

в их общем количестве с учётом сетей, требующих ремонта. Определяется как единица минус отношение нуждающихся в замене тепловых сетей к их общей протяжённости. Может являться критерием оценки следующих рисков: управленческие риски, техногенные риски. Наименьший показатель в Кушвинском, Полевском, Краснотурьинском городских округах. Наилучшие данные имеют Арамильский, Карпинский и Среднеуральский городские округа.

Основной вывод

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

Заключение

Представленные индикаторы позволяют осуществить первичную

оценку состояния возможных опасностей в жилищном фонде, сравнивая как с определёнными нормативными значениями, так и с аналогичными показателями в других городах. В свою очередь, руководство муниципально-образовательного учреждения получает возможность выявить критические проблемные зоны риска и потенциальные возможности развития жилищного фонда.

Для этого важно рассматривать данный процесс развития не обособленно, а во взаимосвязи с различными факторами: осуществлять системати-

ческое их выявление, оценивать возможные опасности и принимать управленческие решения, направленные на дальнейшее развитие территории. Другим существенным направлением по улучшению состояния жилищного фонда нам представляется усиление взаимодействия руководства муниципалитета с управляющими компаниями, строительными организациями, научными организациями, т. е. со всеми, заинтересованными в дальнейшем повышении качества проживания в муниципальном образовании.

Библиография

1. База данных показателей муниципальных образований. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm
2. Зенкова Н. А. Система индикаторов социально-экономического развития городских и сельских поселений: дисс. ... канд. экон. наук. – Москва, 2010. – 170 с.
3. Кулов З.В. Индикативное планирование в системе управления // Экономический анализ: теория и практика. – 2010. – № 16. – С. 53-57.
4. Мосейко М.О., Фесенко В.В., Богомолова И.В. Система индикаторов устойчивого развития как инструмент управления муниципальным образованием // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2008. – № 2. – С.78-85.
5. Насонова Л.И. Индикативное планирование как метод регулирования экономики // Известия Волгоградского государственного технического университета. – 2006. – № 5 (10). – С. 293-296.

6. Пантелеева О.И. Применение индикаторов устойчивого развития на региональном и муниципальном уровнях // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 22. – С. 39-47.
7. Руткаускас Т.К. Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Теория, методология и практика. Монография. – Саарбрюккен, Германия: LAP Lambert Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011. – 494 с.
8. 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.
9. Урсул А.Д. Переход России к устойчивому развитию. Ноосферная стратегия. – М.: Ноосфера, 1998. – 500 с.
10. Шадейко Н.Р. Эффективное управление коммунальным хозяйством города в условиях рыночной экономики: дисс. ... канд. экон. наук. – Екатеринбург, 2009. – 187 с.
11. Яковенко Е.Г., Басс М.И., Махров Н.В. Циклы жизни экономических процессов, объектов и систем. – М.: Наука, 1991. – 192 с.

**The system of indicators in the assessment of
possible states of the municipal housing stock.
Use of indexes at estimation of risks in real estate**

Rutkauskas Tat'yana Konstantinovna

Full Doctor of Economy, Professor,
Chairholder of the department of regional and municipal economy,
Russian State Vocational Pedagogical University,
P.O. Box 620012, Mashinostroitelei str., No. 11, Yekaterinburg, Russia;
e-mail: chest1023@olympus.ru

Sirotkin Viktor Anatol'evich

PhD (Economy),

Associate Professor of the department of regional and municipal economy,

Russian State Vocational Pedagogical University,

P.O. Box 620012, Mashinostroitelei str., No. 11, Yekaterinburg, Russia;

e-mail: fortune@bmail.ru

Abstract

The present research is directed to heads of municipalities to show the possibilities of the indicative planning under the reprocessing of housing stock.

The subject of the research is administrative relations and mechanisms of effective development of housing stock with the use of indicative planning.

Theme: The system of indicators in the assessment of possible states of the municipal housing stock.

The article overall objective consists in development and scientific substantiation of the system of indicators used in housing stock management and aimed at identifying risk.

Methodological and its theoretical basis was made by theoretical positions and the conclusions containing fundamental and applied researches of Russian and foreign authors on problems of indicative planning, as well as publications dedicated to management of the housing market.

During the research appears the system of indicators aimed at revealing and estimation of risks, related to its exploitation.

The offered four indexes allow to estimate the level of intensity of water and thermal networks.

Results of the estimation can be used by experts at the qualitative analysis of risks in housing stocks.

Theoretical positions of the article, drawn conclusions and recommendations can be used not only for the management of housing stocks, but also can be applied in educational process at reading of courses "Municipal economy", "Regional economy", as well as disciplines on issues of the state and municipal economy.

According to the understanding received during the research it is recommended to heads of municipalities to use the estimation of indexes in housing stocks for substantiation of administrative decisions.

Keywords

Index, housing stock, dwelling, risk, estimation of risks, municipalities, real estate, competitiveness, investments, municipal economy.

References

1. Kulov, Z.V. (2010), "Indicative planning in the management system" ["Indikativnoe planirovanie v sisteme upravleniya"], *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika*, No. 16, pp. 53-57.
2. Moseiko, M.O. Fesenko, V.V., Bogomolova, I.V. (2008), "The system of indicators of sustainable development as a management tool for the municipality" ["Sistema indikatorov ustoichivogo razvitiya kak instrument upravleniya munitsipal'nym obrazovaniem"], *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3: Ekonomika. Ekologiya*, No.2, pp.78-85.
3. Nasonova, L.I. (2006), "Indicative planning as a method of economy regulating" ["Indikativnoe planirovanie kak metod regulirovaniya ekonomiki"], *Izvestiya Volgogradskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta*, No. 5 (10), pp. 293-296.
4. Panteleeva, O.I. (2010) "The use of indicators of sustainable development at regional and municipal levels" ["Primenenie indikatorov ustoichivogo razvitiya na regional'nom i munitsipal'nom urovnyakh"], *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*, No. 22, pp. 39-47.
5. "Performance database of municipalities. Official website of the Federal State Statistics Service" ["Baza dannykh pokazatelei munitsipal'nykh obrazovaniy. Ofitsial'nyi sait federal'noi sluzhby gosudarstvennoi statistiki"], available at: www.gks.ru/db-scripts/munst/munst.htm
6. Rutkauskas, T.K. (2011), *The formation of market relations in housing and communal services. Theory, methodology and practice. Monograph* [Formirovanie rynochnykh otnoshenii v zhilishchno-kommunal'nom khozyaistve. Teoriya, metod-

- ologiya i praktika. Monografiya*], LAP Lambert Academic Publishing GmbH & Co. KG, Saarbrucken, Germany, 494 p.
7. Shadeiko, N.R. (2009), *Effective management of community services in market economy conditions: dissertation* [*Effektivnoe upravlenie kommunal'nym khozyaistvom goroda v usloviyakh rynochnoi ekonomiki: diss. ... kand. ekon. nauk*], Ekaterinburg, 187 p.
 8. Sokhanevich, S.V. (2008), "Indicative management as a method of regulating the process of socio-economic development of cities" ["Indikativnoe upravlenie kak metod regulirovaniya protsessami sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya gorodov"], *Izvestiya Yuzhnogo federal'nogo universiteta. Tekhnicheskie nauki*, No. 10(87), pp. 96-98.
 9. Ursul, A.D. (1998), *Russia's transition to sustainable development. Noospheric strategy* [*Perekhod Rossii k ustoichivomu razvitiyu. Noosfernaya strategiya*], Noosfera, Moscow, 500 p.
 10. Yakovenko, E.G., Bass, M.I., Mahrov, N.V. (1991), *Life cycles of economic processes, facilities and systems* [*Cikly zhizni ekonomicheskikh processov, objektov i system*], Nauka, Moscow, 192 p.
 11. Zenkova, N. A. (2010), *The system of indicators of socio-economic development of rural and urban settlements: dissertation* [*Sistema indikatorov sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya gorodskikh i sel'skikh poselenii: diss. ... kand.ekon. nauk*], Moscow, 170 p.