

УДК 332.143:332.8

КРИТЕРИИ И ИНДИКАТОРЫ УПРАВЛЕНИЯ СОСТОЯНИЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сбитнева Д.В.

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Санкт-Петербург, e-mail: sbitneva.diana@mail.ru

В статье изложен взгляд автора на применение государственных программ, которые в настоящее время являются одним из основных инструментов достижения целей социально-экономического развития и обеспечения национальной безопасности РФ. Актуальность данной статьи заключается в определении критериев и индикаторов для разработки целевого блока государственных программ в сфере жилищного строительства. Выделенные критерии ориентированы на исследование состояния жилищного строительства в двух аспектах: как движущей силы (драйвера) социального развития и как драйвера экономического развития определенного региона и страны в целом. Предложенные автором рекомендации к определению индикаторов жилищного строительства позволят осуществить диагностику, прогнозирование и управление его состоянием в целях разработки корректирующих мероприятий, направленных на обеспечение социально-экономического развития на региональном и национальном уровнях. В статье особое внимание уделяется вопросу методики расчета и интерпретации значений индикаторов по выявленным критериям, на основе которой определяется не только качественная характеристика состояния жилищного строительства в зависимости от количественного показателя, но и приоритетность для достижения целей социально-экономического развития и обеспечения долгосрочного устойчивого развития РФ.

Ключевые слова: индикаторы жилищного строительства, социально-экономическое развитие, государственная политика, управление жилищным строительством

CRITERIA AND INDICATORS HOUSING CONSTRUCTION MANAGEMENT

Sbitneva D.V.

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg, e-mail: sbitneva.diana@mail.ru

This article is described the author's view on the issue of the use of state programs, which are currently one of the main tools to achieve the goals of socio-economic development and national security of the Russian Federation. The relevance of this article is to determine the criteria and indicators for the development of the target block of state programs in the field of housing construction. The selected criteria are focused on the research of the state of housing in two aspects: as the driving force (driver) of social development and as a driver of economic development in a particular region and the country as a whole. The recommendations proposed by the author to the definition of indicators of housing construction will make it possible to diagnose, predict and manage its state in order to develop corrective measures aimed at ensuring socio-economic development at the regional and national levels. The article pays special attention to the issue of methods of estimation and interpretation of indicators on the identified criteria, on the basis of which is determined not only the qualitative characteristics of the condition of housing construction depending on the quantitative indexes, but also the priority to achieve the goals of socio-economic development and ensure long-term sustainable development of the Russian Federation.

Keywords: indicators of housing construction, socio-economic development, public policy, housing construction management

Проведение государственной политики, ориентированной на достижение социально-экономического развития и обеспечение национальной безопасности Российской Федерации, требует разработки инструментов количественной оценки состояния жилищного строительства на национальном и региональном уровнях. Такие инструменты необходимы для обоснованного определения приоритетных проблем и результативного и эффективного управления в области обеспечения нормального функционирования и устойчивого развития различных территорий. Актуальность разработки критериев и показателей оценки обусловлена возрастающим влиянием рыночных механизмов в сферах материального производства

и сокращением объемов государственного финансирования.

Цель исследования: один из способов решения указанной проблемы заключается в разработке инструментария диагностики состояния жилищного строительства, основу которого составит система индикаторов, характеризующих производственно-экономические и социальные процессы в сфере жилищного строительства. Целью такой системы является определение параметров, позволяющих осуществить мониторинг состояния исследуемого объекта и произвести диагностику изменения его составляющих.

Материалы и методы исследования

Теоретической и методологической основой исследования являлись базовые положения ре-

гионального развития, практика экономического прогнозирования и стратегического планирования в РФ [1, 2], теории и практики индикативного планирования, государственные и региональные программы развития жилищного строительства. Для достижения поставленной цели применялись такие методы, как анализ и синтез, классификация, сравнительный метод, системный подход, экспертно-аналитический метод, экономико-математическое моделирование.

Результаты исследования и их обсуждение

В настоящее время целевая направленность региональных программ в сфере жилищного строительства ориентирована в основном на увеличение объемов ввода нового строительства в эксплуатацию и его распределение, иными словами, на выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством. В то же время в программах не отражены целевые показатели по созданию благоприятной среды для формирования рынка доступного жилья, по созданию условий для стимулирования социально-экономического роста региона и обеспечения его экономической и социокультурной безопасности.

В настоящее время диагностика состояния жилищного строительства должна проводится по следующим критериям [3, 4]:

- 1) подготовка к строительному процессу;
- 2) начатое строительство (с учетом реконструкции, модернизации и капитального ремонта);
- 3) завершенное строительство (с учетом реконструкции, модернизации и капитального ремонта);
- 4) сдача объектов в эксплуатацию (с учетом реконструкции, модернизации и капитального ремонта);
- 5) реализация новых объектов (с учетом реконструкции и модернизации);
- 6) реализация ранее построенных объектов (с учетом реконструкции и капитального ремонта);
- 7) расходы строительного процесса.

Исходя из вышеперечисленных направлений система индикаторов жилищного строительства должна быть представлена следующими параметрами, на основе которых существует возможность анализа, прогноза и управления его состоянием как фактором социально-экономического развития:

1. *Потенциал жилищного строительства* (housing construction potential) характеризует возможность и способность качественного и своевременного удовлетворения потребности потребителей в необ-

ходимой строительной продукции в определенный период времени, рассчитывается по формуле

$$HCP = AHC / AANC,$$

где HCP – потенциал жилищного строительства, $HCP \rightarrow 1$;
 AHC – количество выданных разрешений на жилищное строительство (ед.), $AHC \rightarrow \infty$;
 AANC – количество поданных заявлений на выдачу разрешений на строительство жилых объектов (ед.), $AANC \rightarrow \infty$.

2. *Доступность рынка жилищного строительства* (housing construction market accessibility) определяет степень свободы функционирования рынка жилищного строительства и потенциальный уровень активности строительных организаций на рынке в определенный временной период, рассчитывается по формуле

$$HCMA = (3 + ECI - HHI - MBPI - CPI) / 4,$$

где HCMA – доступность рынка жилищного строительства, $HCMA \rightarrow 1$;
 ECI – индекс предпринимательской уверенности (%), $ECI \rightarrow 1$;
 HHI – индекс концентрации Херфиндала (%), $HHI \rightarrow 0$;
 MBPI – индекс восприятия барьеров рынка (%), $MBPI \rightarrow 0$;
 CPI – индекс восприятия коррупции (%), $CPI \rightarrow 0$.

3. *Обязательность застройщиков* (obligation of developers) выражает степень выполнения обязательств застройщиками за определенный период времени, рассчитывается по формуле

для начатого (нового) строительства

$$OD_s = ASCV / PSCV,$$

где OD_s – обязательность застройщиков, $OD_s \rightarrow 1$;
 ASCV – выполненный объем начатого строительства (m^2), $ASCV \rightarrow \infty$;
 PSCV – запланированный объем начатого строительства (m^2), $PSCV \rightarrow \infty$;
 для завершенного строительства

$$OD_c = ACCV / PCCV,$$

где OD_c – обязательность застройщиков, $OD_c \rightarrow 1$;
 ACCV – выполненный объем завершенного строительства (m^2), $ACCV \rightarrow \infty$;
 PCCV – запланированный объем завершенного строительства (m^2), $PCCV \rightarrow \infty$;
 для объектов, вводимых в эксплуатацию

$$OD = ACV / PCV,$$

где OD – обязательность застройщиков, $OD \rightarrow 1$;

ACV – выполненный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию (m^2), $ACV \rightarrow \infty$;

PCV – запланированный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию (m^2), $PCV \rightarrow \infty$.

4. *Соответствие требованиям рынка доступного жилья* (conformity with affordable housing market requirements) устанавливает возможность обеспечения удовлетворенности потребителей в жилье путем установления соответствия объектов жилищного строительства требованиям ценовой доступности, энергоэффективности (класс «С») и экологичности жилья экономкласса в определенный период времени, рассчитывается по формуле для объектов, сданных в эксплуатацию,

$$CAHR = AONC / AAOHC,$$

где CAHR – соответствие требованиям рынка доступного жилья, $CAHR \rightarrow 1$;

AONC – количество объектов, прошедших аккредитацию на соответствие предъявляемым требованиям (ед.), $AONC \rightarrow \infty$;

AAOHC – количество поданных заявок на аккредитацию объектов (ед.), $AAOHC \rightarrow \infty$.

5. *Расходы на возведение жилой недвижимости* (housing construction costs) характеризует уровень и степень изменения стоимости выполнения строительных работ за определенный временной период, рассчитывается по формуле

$$HCC = ((APCM / PPCM) + (APCE / PPCE) + (APWW / PPWW)) / 3,$$

где HCC – расходы на возведение жилой недвижимости, $HCC \rightarrow 1$;

APCM – средний уровень цен на строительные материалы (руб.), $APCM \rightarrow 0$;

PPCM – плановый или прогнозируемый уровень цен на строительные материалы (руб.), $PPCM \rightarrow 0$;

APCE – средний уровень цен на строительные машины и механизмы (руб.), $APCE \rightarrow 0$;

PPCE – плановый или прогнозируемый уровень цен на строительные машины и механизмы (руб.), $PPCE \rightarrow 0$;

APWW – средний уровень заработной платы рабочих и специалистов (руб.), $APWW \rightarrow 0$;

PPWW – плановый или прогнозируемый уровень заработной платы рабочих и специалистов (руб.), $PPWW \rightarrow 0$.

6. *Удовлетворение потребности в жилье* (repletion of housing wants) описывает уровень обеспечения жильем населения за определенный период времени, рассчитывается по формуле для категорий граждан, признанных нуждающихся в улучшении жилищных условий:

$$RHW_C = ILC / RILC,$$

где RHW_C – удовлетворение потребности в жилье, $RHW_C \rightarrow 1$;

ILC – количество граждан всех категорий, улучшивших жилищные условия (чел.), $ILC \rightarrow \infty$;

RILC – количество граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий до реализации программы (чел.), $RILC \rightarrow \infty$;

для участников государственных программ

$$RHW_B = ACV / NB,$$

где RHW_B – удовлетворение потребности в жилье, $RHW_B \rightarrow 1$;

ACV – выполненный объем ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию в рамках программных мероприятий (m^2), $ACV \rightarrow \infty$;

NB – количество граждан – участников программы (чел.), $NB \rightarrow \infty$;

для остальных категорий граждан

$$RHW_p = AHP / PHP,$$

где RHW_p – удовлетворение потребности в жилье, $RHW_p \rightarrow 1$;

AHP – фактический уровень обеспеченности жильем населения в субъекте РФ ($m^2 / \text{чел.}$), $AHP \rightarrow \infty$;

PHP – плановый уровень обеспеченности жильем населения в субъекте РФ ($m^2 / \text{чел.}$), $PHP \rightarrow \infty$.

7. *Ценовая доступность жилья* (affordability of housing) определяет уровень объективной возможности приобретения жилья экономкласса для всех категорий граждан, рассчитывается по формуле

$$AH = AI / FMVH,$$

где AH – ценовая доступность жилья, $AH \rightarrow \infty$;

AI – среднедушевой доход граждан по субъекту РФ (руб.), $AI \rightarrow \infty$;

FMVH – средняя рыночная стоимость 1 m^2 жилья эконом класса по субъекту РФ (руб.), $FMVH \rightarrow 0$.

8. *Возможность приобретения жилья* (housing procurement possibility) выражает уровень возможности приобретения жилья эконом класса, рассчитывается по формуле для участников государственных программ

$$HPP_B = ((ASP / PSP) + (AQM / PQM) + (AQDP / PQDP)) / 3,$$

где HPP_B – возможность приобретения жилья, $HPP_B \rightarrow 1$;

ASP – фактический размер социальных выплат и безвозмездных субсидий за счет средств бюджета (руб.), $ASP \rightarrow \infty$;

PSP – требуемый или прогнозируемый размер социальных выплат и безвозмездных субсидий за счет средств бюджета (руб.), $PSP \rightarrow \infty$;
 AQM – количество предоставленных долгосрочных ипотечных кредитов (займов) (ед.), $AQM \rightarrow \infty$;
 PQM – требуемое или прогнозируемое количество долгосрочных ипотечных кредитов (займов) на оплату жилья (ед.), $PQM \rightarrow \infty$;
 AQDP – количество предоставленных долгосрочных займов на оплату жилья в форме рассрочки (ед.), $AQDP \rightarrow \infty$;
 PQDP – требуемое или прогнозируемое количество долгосрочных займов на оплату жилья в форме рассрочки (ед.), $PQDP \rightarrow \infty$;
 для остальных категорий граждан

$$HPP = ((ALTS / PLTS) + (MIRM / PIRM)) / 2,$$

где HPP – возможность приобретения жилья, $HPP \rightarrow 1$;
 ALTS – фактический уровень долгосрочной платежеспособности населения (%), $ALTS \rightarrow \infty$;
 PLTS – прогнозируемый уровень долгосрочной платежеспособности населения (%), $PLTS \rightarrow \infty$;
 MIRM – минимальный процент ипотечного кредита (%), $MIRM \rightarrow 0$;
 PIRM – плановый процент ипотечного кредита (%), $PIRM \rightarrow 0$.

Источниками информации для определения количественных значений показателей будут являться данные Федеральной службы государственной статистики РФ, базы данных государственных организаций и муниципальных образований, базы данных неправительственных организаций, таких как Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ). Значения объективных и субъективных показателей для расчета единичных индикаторов выбираются как из статистических данных, публикуемых органами исполнительной власти, так и из материалов опросов экспертного мнения.

Стоит отметить, что адекватная и объективная интерпретация текущей и прогнозируемой ситуации, сложившейся в сфере жилищного строительства, в настоящее время невозможна на основе только одного из определенных индикаторов. Степень достоверности и актуальности оценочных характеристик повышается по мере применения большего количества параметров диагностики и в то же время полностью зависит от надежности используемых методов сбора и обработки информации.

Для оценки состояния и динамики развития жилищного строительства в рамках предложенной системы индикаторов предполагается использовать шкалу перевода

относительных значений в качественную характеристику (табл. 1).

Таблица 1
 Интерпретация относительных значений индикаторов [5]

Диапазон относительных значений	Качественная интерпретация
0,000–0,143	Очень плохо
0,144–0,286	Плохо
0,287–0,429	Нежелательно
0,430–0,572	Приемлемо
0,573–0,715	Удовлетворительно
0,716–0,858	Хорошо
0,859–1,000	Отлично

В основу данной шкалы положена система оценки качества жизни населения РФ, возможность и целесообразность ее применения для сферы жилищного строительства, объясняется следующим:

1) качество жилищных условий является неотъемлемой характеристикой уровня качества жизни населения;

2) от состояния жилищных условий зависит уровень благосостояния и способность обеспечения базовых потребностей населения;

3) от уровня развития жилищного строительства как вида экономической деятельности зависит уровень социально-личностного и материального благополучия граждан, вовлеченных в процесс строительного производства.

Стоит отметить, что для индикаторов, значения которых для отражения направленности развития жилищного строительства в целях обеспечения социально-экономического развития региона и страны стремятся к нулю, применяется обратная шкала интерпретации значений.

Определение значения комплексного обобщающего индикатора проводится на основе аддитивной свертки единичных разнородных индикаторов, в рамках которой проводится оценка их степени (ранга) важности для достижения целей программы с присвоением им весовых коэффициентов (α_i), сумма которых должна быть равна единице. Определение относительной степени важности весового коэффициента предложенной системы индикаторов должно производиться на основе экспертной оценки (для которой состав и количество экспертов определяется заказчиком программы). Шкала определения весовых коэффициентов индикаторов представлена в табл. 2, она опирается на расстановку весовых коэффициентов по приоритету важности каждого

из индикаторов в диапазоне от 1 до 9, где 1 – минимальная важность, 9 – максимальная.

Таблица 2
Шкала определения весовых коэффициентов индикаторов

Ранг значимости	Интерпретация значимости	Значение α_i
1	Слабая	0,014
2	Промежуточная	0,028
3	Умеренная (достаточная)	0,042
4	Промежуточная	0,056
5	Сильная (существенная)	0,069
6	Промежуточная	0,083
7	Превосходящая (очевидная)	0,097
8	Промежуточная	0,111
9	Абсолютная (подавляющая)	0,125

Таким образом, определение значения комплексного индикатора осуществляется на основе следующей формулы:

$$IHCS = \sum_{i=1}^n I_i \times \alpha_i,$$

где IHCS – комплексный индикатор состояния жилищного строительства, в ед.;

I_i – значение оценки i -го единичного индикатора, в ед.;

α_i – значение весового коэффициента i -го единичного индикатора, в ед.;

n – количество индикаторов, в ед.

Выводы

Результаты диагностики состояния жилищного строительства представляют собой важный элемент информационно-аналитической базы региональной и государственной политики. Они необходимы:

1) для комплексного анализа и оценки состояния объектов строящегося, незавершенного и введенного в эксплуатацию жилищного строительства;

2) осуществления оценки изменений в состоянии жилищного строительства;

3) определения тенденции рынка жилой недвижимости: структуру первичного рын-

ка, объем спроса и предложения на первичном рынке, потребительские предпочтения, степень удовлетворения потребности населения в строительной продукции – уровень обеспеченности населения жильем;

4) характеристики условий строительства и реализации объектов;

5) выявления и отбора приоритетных проблем, требующих особого внимания со стороны государства, бизнеса и общества в целом;

6) прогнозирования изменений в состоянии жилищного строительства и на этой основе разработки мероприятий по управлению его развитием по каждому из направлений строительной деятельности в зависимости от рыночной ситуации, потребностей и возможностей рынка, государства и общества для достижения целевых ориентиров социально-экономического развития.

В заключение можно сказать, что индикаторы состояния жилищного строительства являются инструментом достижения целей социально-экономической политики, основой разработки необходимых действий в области обеспечения населения жильем и развития сферы строительного производства.

Список литературы

1. Об утверждении Методических указаний по разработке и реализации государственных программ Российской Федерации: приказ Минэкономразвития России от 20 ноября 2013 г. № 690 // Российская газета [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.rg.ru/art/946682> (дата обращения: 18.06.2018).

2. Об утверждении Методических указаний по разработке и реализации государственных программ Российской Федерации: приказ Минэкономразвития России от 16 сентября 2016 г. № 582 (в ред. от 15.03.2017) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/420377385> (дата обращения: 18.06.2018).

3. О стратегии государственной национальной политики российской федерации на период до 2025 года: указ Президента РФ от 19 декабря 2012 г. № 1666 // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – URL: <http://zakonbase.ru/content/part/1293590> (дата обращения: 18.06.2018).

4. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ (в ред. от 23.06.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3617.

5. Задесенец Е.Е. Методология измерения и оценки качества жизни населения России // Мир измерений. – 2010 [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ria-stk.ru/mi/adetail.php?id=37667> (дата обращения: 18.06.2018).