

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

DOI:10.12737/article_5af5a733b7cb91.83539322

¹Абакумов Р.Г., канд. экон. наук, доц.,¹Авилова И.П., канд. экон. наук, проф.,²Абакумова М.М., ст. препод.¹Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова²Белгородский университет кооперации, экономики и права

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМ ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

abakumov.rg@bstu.ru

В статье излагаются результаты исследования проблематики оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне. Автором сформулирована гипотеза о необходимости постановки и решения проблем оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне, исследованы особенности и причины применения традиционного инструментария к оценке. Выделены концепции оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда: технократическая оценка, экономическая оценка, экспертная оценка, социологическая оценка. Определен теоретический базис оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда: цель, основные задачи, принципы, требования. Проведен анализ состояния, инструментов поддержки, приоритетов, проблем воспроизводства жилищного фонда в Белгородской области. Выделены проблемы оценки: необъективность результатов; отсутствие основных моделей; отстранение региональной власти; низкий уровень исходных данных; необоснованность очередности проведения капитального ремонта; низкий уровень информационного обеспечения и ограниченные возможности общественной оценке, низкое качество показателей оценки; неправильная интерпретация результатов проведенной оценки; проблемы выбора «измерителей». Предложены направления решения проблем: сплошное техническое обследование, критерии определения очередности проведения капитального ремонта, интегральный показатель состояния воспроизводства жилищного фонда, индикаторы оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Полученные выводы и предложения позволяют решить большинство проблемных аспектов оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда и могут быть полезными при принятии управленческих решений.

Ключевые слова: жилищный фонд, воспроизводство, управление, система, региональный уровень, проблема, теория, оценка, состояние, эффективность.

Введение. Возрастающее осознание значения воспроизводственного равновесия жилищного фонда для роста качества жизни и благосостояния населения сопровождается повышением внимания к оценке состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда со стороны экономической науки и практики. Изменение состояния воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне приводит к социально-экономическим сдвигами в управляемых системах хозяйствования, к решению структурных проблем нарушения равновесия между потреблением и производством жилищного фонда. Современная оценка состояния воспроизводства жилищного фонда в регионах страны, публикуемая в официальной статистике и оценка в различных научных и общественных экспертных сообществах, существенно различаются. В зависимости от применяемых инструментов, способов и методов отражения основных параметров, характеризующих состояние жилищного фонда, та

или иная территория региона имеет шансы попасть как в группу высокоразвитых территорий региона, так и в группу аутсайдеров. Эта коллизия позволяет при проведении оценки манипулировать получаемыми результатами, что искажает истинную картину состояния воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне. Потребности в воспроизводстве жилищного фонда в пределах одного и того же региона могут различаться в частности, потребности населения сельских районов будут отличаться от потребностей жителей городов, все это требует проведения адекватной оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Необходимость и актуальность проблематики. В отечественной литературе проблема оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда основывается на поиске адекватных инструментов перманентной оценки, методиках по построению комплексных индек-

сов и построению рейтингов. Достоинством интегральных показателей является возможность учитывать большое количество факторов, оказывающих влияние на состояние воспроизводства жилищного фонда. Многие ученые пытаются сочетать статистические показатели и результаты социологических или экспертных опросов, варьировать различными дополнительными коэффициентами [1–5]. Однако различные представления о состоянии жилищного фонда, обуславливающие использование различных показателей для его оценки приводят к несогласованности получаемых результатов и вызывают сомнения относительно их соответствия реальной действительности.

Необходимость проведения оценки состояния и воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне связана со следующими причинами: 1) влиянием состояния и тенденций воспроизводства жилищного фонда на качество жизни населения региона; 2) необходимостью оценки сложившейся ситуации с воспроизводственными пропорциями (превышением износа над обновлением); 3) оценкой доступности и аварийности жилья и в регионе; 4) необходимостью адекватной оценки износа, оценки эффективности и результативности применяемого инструментария управления в регионе; 5) проблемами выбора оптимальной структурной политики на уровне регионов; 6) выработкой ключевых элементов системы управления жилищным фондом отдельных территориальных образований; 7) адекватная оценка способствует формированию дополнительного эффекта от мобилизации факторов экономического роста; 8) необходимостью выбора оптимального варианта региональной воспроизводственной политики, адаптированной к перспективам и задачам в жилищной сфере.

Теоретический базис. В современной науке нашли проявление следующие концепции оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда: 1) технократическая оценка – оценка технического состояния и технической возможности и необходимости воспроизводства жилищного фонда; 2) экономическая оценка – соотношение «затраты – эффект»; 4) экспертная оценка – группой экспертов; 5) социологическая оценка – социальная интерпретация групповых представлений о состоянии воспроизводства жилищного фонда.

Целью оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне является отражение качественного и количественного состояния процесса воспроизводства, посредством показателей, характеризующих свойства и состояние процессов и их эффективности.

Основными задачами оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне являются: 1) определение индикативных направлений обеспечения устойчивого воспроизводства жилищного фонда во взаимосвязи с ростом экономики региона; 2) преодоление структурно-территориальной разбалансированности воспроизводства жилищного фонда; 3) формирование системных представлений по формации важнейших воспроизводственных пропорций и взаимосвязей с инвестиционной политикой региона; 4) определение структурной деформации между целями и ресурсами; 5) формирование равновесных механизмов перераспределения ресурсов в наиболее приоритетные направления воспроизводства, с учетом потенциальных возможностей регионов.

Принципы оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда: 1) информационный – наличие необходимого и достаточного объема достоверной информации для оценки; 2) эффективности – результаты оценки должны быть применимы при управлении регионом; 3) интеграции – объединение стратегических показателей и показателей оценки; 4) непрерывности оценки.

Основные требования к оценке. Формирование механизма и инструментария оценки состояния воспроизводства жилищного фонда на уровне регионе должно осуществляться с учетом следующих основных требований: 1) многообразие подходов к оценке, дающее возможность сопоставления различных вариантов оценки, выбор из вариантов должен позволять оценить целевые ориентиры развития региона; 2) осуществление непрерывного мониторинга показателей – при необходимости – осуществление корректировки наборов показателей, исходя из соответствия потребностей и социальных приоритетов региона; 3) отказ от формирования унифицированной модели оценки; 4) ориентация на концептуальные основы федеральной жилищной политики страны в целом и региональных условий ее реализации.

Сформированная на базе учета упомянутых требований оценка будет нацелена на решение назревших в регионе проблем воспроизводства.

Состояние и тенденции на региональном уровне. Одним из главных мейнстримов в развитии Белгородской области остается воспроизводство жилищного фонда, как фактора экономического благополучия населения. На основании данных сайта <http://belg.gks.ru> – Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области проанализировано состояние жилищного фонда с использованием традиционной системы показателей.

На рис. 1 отображена динамика жилищного фонда Белгородской области с 2003 по 2016 годы.

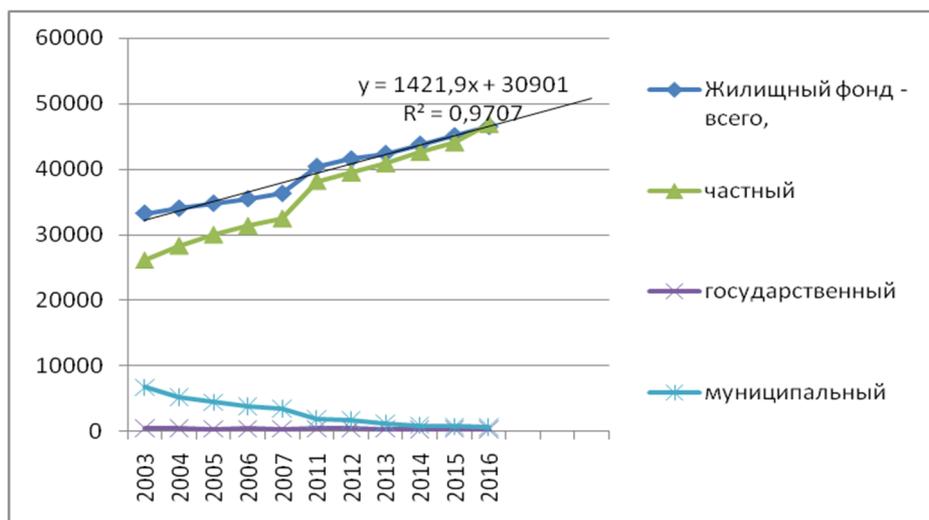


Рис. 1. Динамика жилищного фонда Белгородской области за 2003–2016 годы, (тыс. кв. м.)

По представленным данным можно заметить, что общая величина площадей в рассматриваемом периоде постоянно росла. Средняя величина прироста – 3,25 %. Доля частного жилищного фонда увеличивается с каждым годом. Удельный вес такой формы собственности, как государственная и муниципальная, в составе жилищного фонда имеет тенденцию к сокращению,

что связано с приватизацией государственной собственности и передачей квартир и домов в собственность граждан региона.

На рис. 2 отображена динамика обеспеченности населения Белгородской области жилищным фондом.

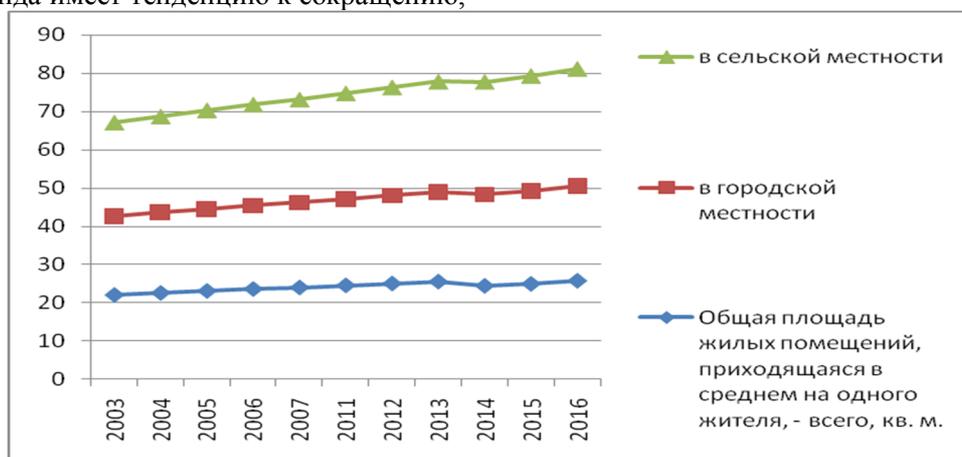


Рис. 2. Динамика обеспеченности населения Белгородской области жилищным фондом за 2003–2016 годы, (кв. м.)

По данным рис. 2 видно, что общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, с каждым годом растет как в городской, так и в сельской местности. Увеличение в 2016 г. по отношению к 2003 г. составило в городской местности на 2,3 кв. метра, а в сельской местности – на 5,7 кв. метров. Причем темпы роста площади, приходящейся в среднем на одного жителя, в сельской местности наиболее заметны, это связано с уменьшением численности сельского населения за период 2003–2016 гг. на 10,1 тыс. чел. и увеличением численности городского населения, за тот же период, на 27,7 тыс. чел.

При оценке по общей площади ввода доминируют кирпичные дома, на которые приходится 48 % общей площади жилищного фонда (ЖФ). Доля ввода монолитных домов устойчиво растет, рост блочных домов поддерживается в связи с короткими сроками строительства и относительной дешевизной, панельные, каменные и деревянные дома характеризуются незначительными колебаниями в общей площади ввода жилых домов.

На рис. 3 отображено изменение удельного веса ветхого и аварийного жилья Белгородской области.

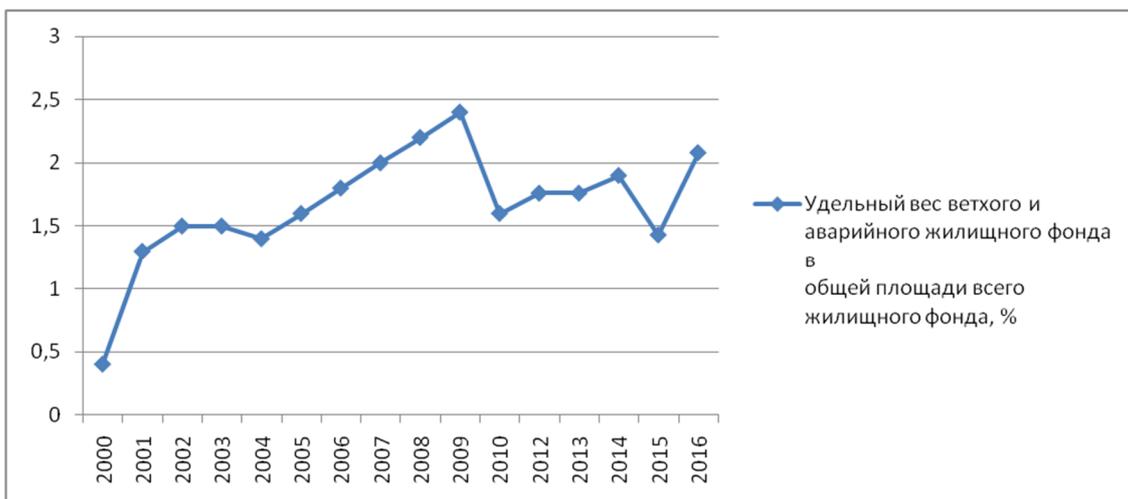


Рис. 3. Динамика удельного веса ветхого и аварийного жилья во всем жилищном фонде Белгородской области за 2003–2016 гг., (%)

Динамика удельного веса ветхого и аварийного жилья имеет не однозначную тенденцию. Основным способом расселения из ветхого фонда в Белгородской области является строительство нового жилья.

Минимальная ежемесячная величина взносов за капитальный ремонт вводится Правитель-

ством Белгородской области каждый год до 1 декабря. Размер этой платы устанавливается на один квадратный метр площади жилья в многоквартирном жилом доме. На рис. 4 представлена динамика тарифов на капитальный ремонт многоквартирных жилых зданий на территории Белгородской области.

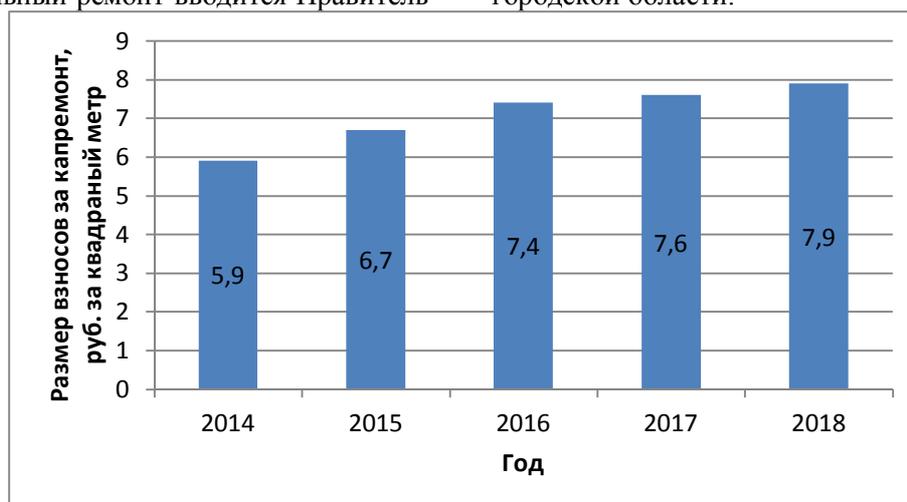


Рис. 4 Динамика тарифов на капитальный ремонт многоквартирных жилых зданий на территории Белгородской области

2014 и 2015 года характеризуются довольно невысокой степенью собираемости взносов за капитальный ремонт, которая составила порядка 87 %.

В 2016 г. собираемость взносов увеличилась до 93 %. В этом же году Белгородская область заняла 2-ое место из числа регионов по собираемости взносов за капитальный ремонт свыше 90 %. В 2017 г. уровень собираемости взносов за капитальный ремонт в области достиг 99,5 %.

С 2014 по 2017 год общая сумма затраченных денежных средств на капитальный ремонт

многоквартирных жилых зданий увеличилась в 4 раза (рис. 6).

В процессе осуществления проекта капитального ремонта в Белгородской области в 2014 г. отремонтировано тридцать два многоквартирных жилых здания; в 2015 г. – 44 многоквартирных жилых здания, общей площадью 177 тыс. 614 кв.м.; в 2016 г. – 152 многоквартирных жилых здания, общей площадью 482 тыс. кв. метров; в 2017 г. – 184 многоквартирных жилых здания, общей площадью 1503,35 тыс. кв.метров. (рис. 7)

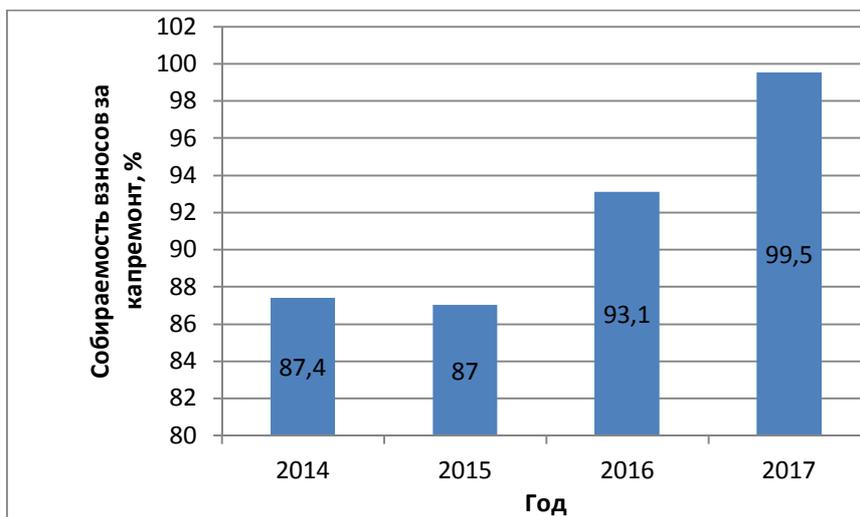


Рис. 5. Динамика роста собираемости взносов на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов на территории Белгородской области

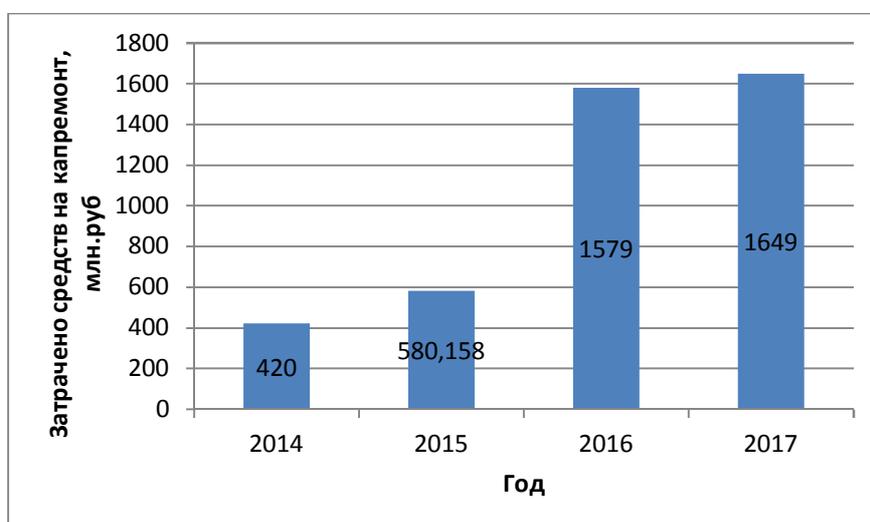


Рис. 6. Динамика роста средств, затраченных на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов на территории Белгородской области

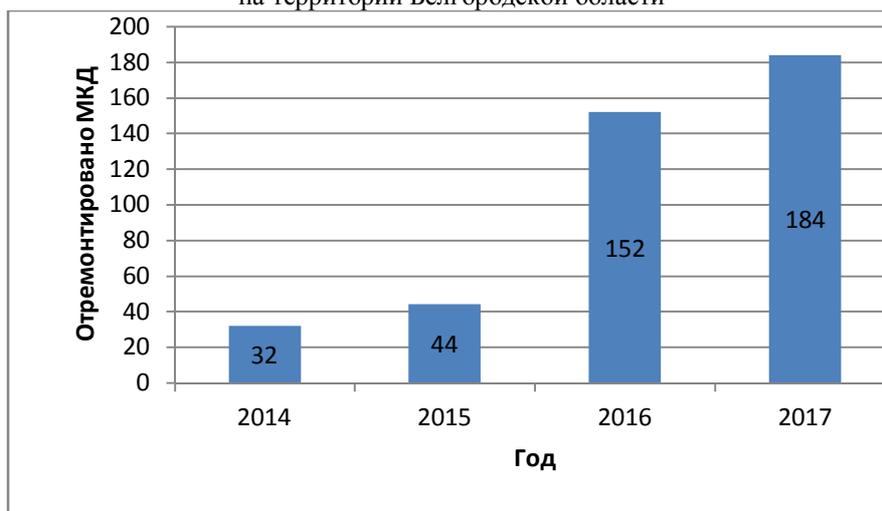


Рис. 7. Динамика отремонтированных по программе капитального ремонта многоквартирных жилых домов на территории Белгородской области

В общей сложности с момента введения «Долгосрочной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области в

2014–2043 годы» за 2014–2017 годы отремонтировано более 400 домов, из которых около 200 находятся в городе Белгороде. Большая часть от-

ремонтированных многоквартирных жилых домов (МЖД) в Белгороде расположена в центральной общественно-деловой зоне города и зоне многоэтажной застройки.

Немаловажным для населения является благоустройство. В табл. 1 представлены данные об изменении динамики удельного веса благо-

устроенных площадей жилищного фонда Белгородской области по типам удобств с 2011 по 2016 год.

Исходя из табл. 1 площадь оборудованная водопроводом, увеличивается, что является положительной тенденцией. Доля неблагоустроенных помещений водоотведением (канализацией) снижается незначительными темпами.

Таблица 1

Динамика удельного веса благоустроенных площадей ЖФ Белгородской области за 2011-2016 гг., в %

Год	Жилищный фонд, оборудованный						
	водопроводом	канализацией	отоплением	ваннами (душем)	газом	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
Весь жилищный фонд							
2011 г.	74,3	71,4	95,4	67	85,4	65,2	11,6
2012 г.	75,1	72,1	97,7	67,7	85,6	66,1	11,5
2013 г.	79,5	74,4	97,7	69,9	86,1	69,4	11,9
2014 г.	81,4	76,7	98,9	72,5	87,0	72,4	11,6
2015 г.	83,1	78,3	98,9	74,9	87,1	74,2	11,8
2016 г.	83,5	80,3	98,9	79,6	88,8	76,3	11,9

Самый высокий показатель – площади оборудованные отоплением.

Структура воспроизводства жилищного фонда в Белгородской области определяет соотношение между строительством многоквартирного и малоэтажного жилья – 15 % на 85 %.

Динамика инвестиции в жилищное строительство на территории Белгородской области в 2003–2016 годах представлена на рис. 8.

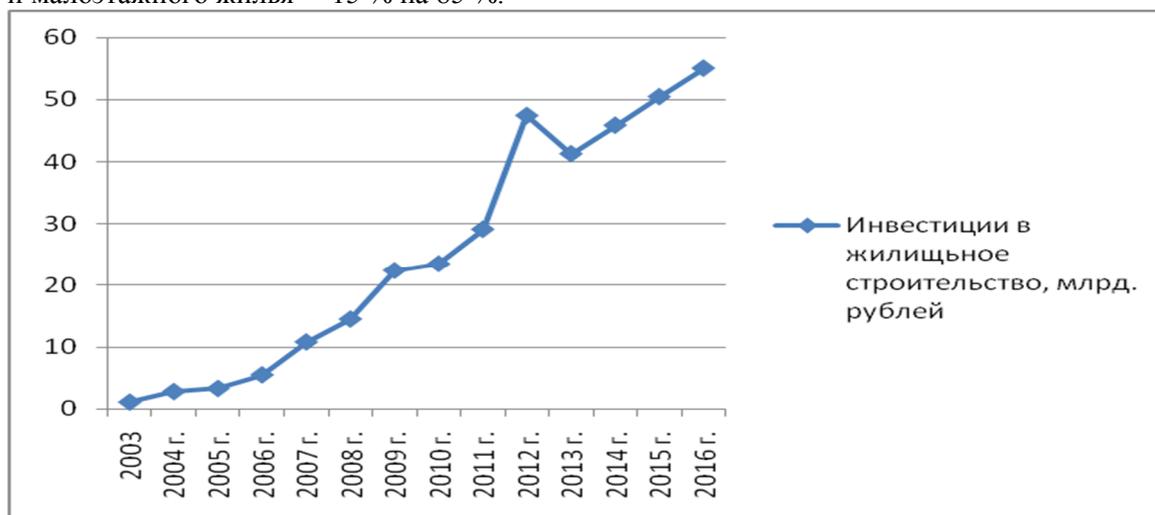


Рис. 8. Динамика инвестиции в жилищное строительство на территории Белгородской области в 2003 – 2016 годах

Объем инвестиций в жилищное строительство на территории Белгородской области имеет устойчивую тенденцию к росту.

Динамика удельного веса инвестиций в жилищное строительство в общем объеме инвестиций в Белгородской области за 2003–2016 гг. представлена на рис. 9.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади ЖФ относительно стабилизировалась и в 2016 году составила 37,2 тыс. рублей. (см. рис. 10).

Динамика средней стоимости жилищного фонда на первичном и вторичном рынке недвижимости Белгородской области за 2008-2016 гг. представлена на рис. 11.

Потребность в жилищном фонде постоянно растет, 55 % населения Белгородской области, хотели бы улучшить свои жилищные условия.

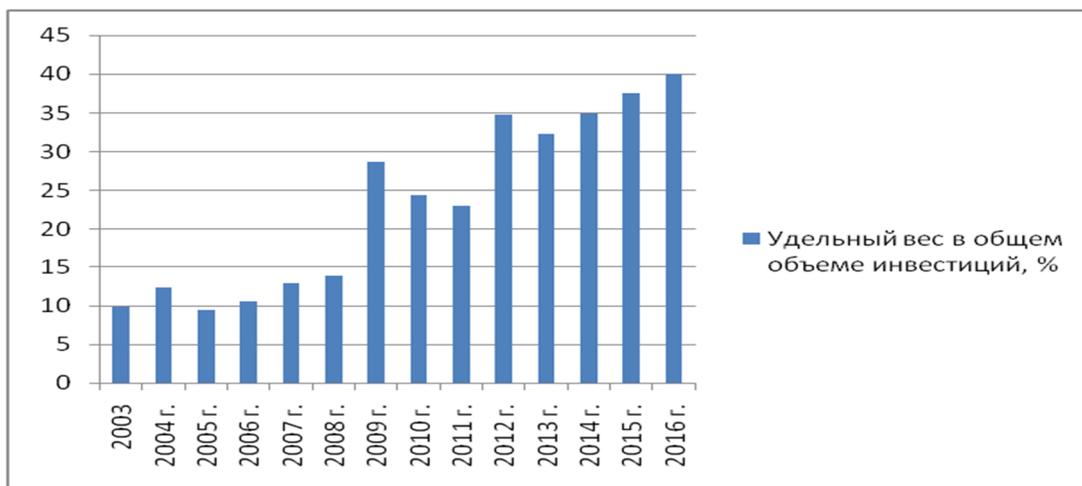


Рис. 9. Динамика удельного веса инвестиций в жилищное строительство в общем объеме инвестиций в Белгородской области за 2003–2016 гг.

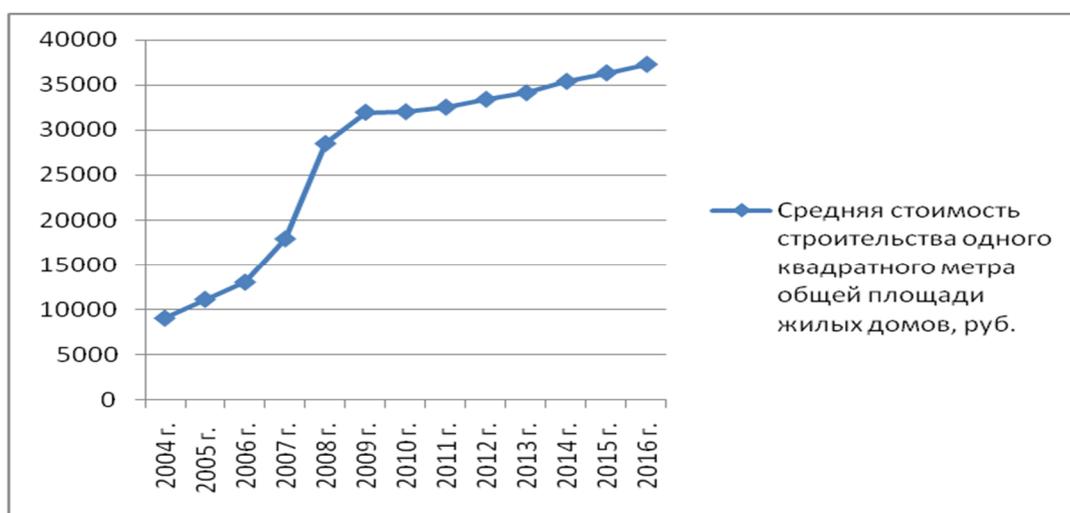


Рис. 10. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов в 2004-2016 годах, руб. за м²



Рис. 11. Средняя стоимость жилищного фонда Белгородской области в 2008–2016 годах

Инструментами поддержки воспроизводства жилищного фонда в области являются:

1. Оказание поддержки индивидуальным застройщикам, через ряд финансовых структур созданных по инициативе руководства области:

ГУП «Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства»; ССК «Свой дом»; АО «Белгородская ипотечная корпорация». «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС» создан для кредитования застройщиков на льготных условиях. Финансовая помощь Фондом оказывается только для жителей Белгородской области, зарегистрированных не менее 3-х лет. Сумма льготного займа – 1,0 млн. рублей, сроком погашения – 15 лет, под 10 % годовых, особые условия для сельской местности – 3 млн. рублей, 30 лет, 3 % годовых. Многодетные семьям могут получить займы до 1 млн. рублей на 17 лет под 5 % годовых. С рождения (усыновления) детей задолженность уменьшается на 1/3 от суммы займа за каждого рожденного ребенка. ССК «Свой дом» оказывает финансовую поддержку членами кооператива (работникам бюджетной сферы, молодым семьям, молодым специалистам). Предоставляется кредит в сумме от 100 до 600 тыс. рублей сроком на 7 лет под 1 процент годовых.

2. Обеспечение коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой. Обеспечение осуществляется в рамках государственной программы Белгородской области «Совершенствование и развитие транспортной системы и дорожной сети Белгородской области на 2014–2020 годы», подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище».

3. Развитие системы ипотечного кредитования. Реализуется проект «Ипотека для молодых учителей общеобразовательных учреждений Белгородской области», предоставляется возможность возмещения затрат по договору ипотеки в объеме 20 % суммы ипотечного кредита, процентная ставка – 8,5 %.

4. Кредитование населения на цели подведения коммуникаций.

5. Создание фонда арендного ЖФ - комплекс «Аврора Парк», стоимость арендной платы на 15 - 20% ниже рыночной (ставка налога на имущество части жилых помещений, переданных в аренду (наем), составляет – 0,05 %);

6. Кооператив ЖНК «ЖБК-1» позволяет накапливать квадратные метры жилья на вносимые средства, существует также льгота по налогу на имущество жилищных накопительных кооперативов - пониженная ставка 0,05 %.

7. Предоставление земельных участков на льготных условиях через АО «Белгородская ипотечная корпорация»: участки полностью готовы к освоению по 1500 кв. метров предоставляются по цене - 50 тыс. рублей; предоставляется расписка по оплате за инженерные сети.

8. Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства.

9. Обеспечение ликвидации аварийного и ветхого жилья и переселение граждан предполагается осуществлять с привлечением средств государственной корпорации.

10. Юридическое регулирование капитального ремонта многоквартирного жилого фонда основывается на Законе Белгородской области № 173 от 31.01.2013 г. «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области». Постановлением Правительства Белгородской области от 28.04.2014 г. № 166-пп «Об утверждении порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов».

14. Организация и проведение областных конкурсов по благоустройству муниципальных образований области.

15. Формирование комфортной городской среды – на территории Белгородской области планируется реализовать данный проект с целью создания условий для повышения качества и комфорта городской среды на территории Белгородской области путем реализации комплекса первоочередных мероприятий по благоустройству.

16. Выполнение контрольных и надзорных функций в сфере жилищно-коммунального хозяйства – Управление государственного жилищного надзора Белгородской области.

При исследовании применяемого инструментария нами были выделены приоритеты на региональном уровне: комплексная застройка социальной, общественной и дорожной инфраструктурами; развитие сферы жилищно-коммунальных услуг; увеличение объема ввода жилья, увеличение обеспеченности населения жильем - не менее 33 кв. метра на одного жителя; увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье до 40 процентов; благоустройство, озеленение; обеспечение населенных пунктов системами централизованного водоснабжения и водоотведения.

Состояние и эффективность воспроизводства жилищного фонда на территории Белгородской области характеризуется следующими проблемами: инвестиционная активность в строительстве постепенно снижается; использование кредитных ресурсов для строительства ограничено; переоценённость жилищного фонда в области и монопольный сговор крупных застройщиков; большие социальные обязательства области по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, определенных федеральным и регио-

нальным законодательством; искусственное завышение доли ветхого и аварийного ЖФ; бюрократизация на местах процедур подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

В то же время мониторинг социально-экономической ситуации показывает, что принятые на региональном уровне меры и используемые для их достижения механизмы пока слабо влияют на изменение условий жизни в регионе, усугубляемые внешне-политическими и экономическими шоками, что особо актуально для приграничной территории. Третий год подряд сокращаются реальные доходы населения (-2,1 % в 2015 г. к уровню 2014 г.; -7,5 % в 2016 г. к 2015 г., -4,4 % за 11 месяцев 2017 г. к соответствующему периоду 2016 г.). Доля бедного населения (с доходами ниже прожиточного минимума) за 2014–2016 гг. увеличилась с 10,4 % до 16,6 %. Миграционный отток населения продолжается. Среди основных факторов, мотивирующих население на отъезд, неизменными остаются высокая стоимость жизни, неудовлетворенность размер оплаты труда, низкий уровень услуг коммунальной и социальной сферы.

Проблемные аспекты. Выделяем следующие проблемы оценки состояния воспроизводства жилищного фонда: необъективность результатов оценки; отсутствие основных моделей оценки; отстранение региональной власти от оценки; низкий уровень исходных данных для оценки; необоснованность очередности проведения капитального ремонта; низкий уровень информационного обеспечения и ограниченные возможности общественной оценке, низкое качество показателей оценки; неправильная интерпретация результатов проведенной оценки; проблемы выбора «измерителей» оценки.

Основными проблемами регионального уровня являются: проблема выбора «измерителей» состояния воспроизводства жилищного фонда; проблема оценки пространственной неоднородности на уровне региона; проблема качества и детализации исходных данных для оценки; проблема перевода абсолютных показателей в относительные.

Одним из примеров проблем перевода абсолютных показателей в относительные при оценке состояния воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне является применение процедуры взвешивания (уравнивания), в которой в качестве «веса» выступает доля района, населенного пункта в численности населения региона. В данном случае проблема заключается в несоответствии целей и результатов оценки.

Представленные в законодательных актах индикативные показатели отражают отдельные аспекты состояния: 1) ввод жилищного фонда; 2)

общая площадь жилищного фонда; 3) число жилых квартир, домов; 4) объем жилищного строительства; 5) коэффициент обновления жилищного фонда (отношение площади введенного к общей площади); 6) коэффициент ухудшения (отношение площади ветхого и аварийного к общей площади); 7) удельный вес введенной площади ЖФ по отношению к общей площади (отношение значения введенной общей площади ЖФ за период к общей площади на конец периода); 8) общая площадь, приходящаяся в среднем на одного жителя региона (отношение общей площади всего фонда к численности населения на эту же дату); 9) доля ветхого и аварийного ЖФ (отношение всей общей площади ветхого и аварийного к общей площади); 10) доля площади, обеспеченного всеми видами благоустройства (отношение общей площади, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электрическими плитами, к общей площади).

Данные показатели: 1) не учитывают специфику конкретных муниципальных образований; 2) не отражают перспективы возможного развития воспроизводства; 3) не устанавливают параметров устойчивого функционирования; 4) не устанавливают уровней ответственности; 5) не позволяют своевременно нейтрализовать критические состояния; 6) не определяют критерии качества и эффективности воспроизводства; 7) не отражают реальные потребности в воспроизводстве; 8) показателей недостаточно для полной оценки эффективности.

Проведенный анализ инструментов оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда, позволил выявить достоинства и недостатки подходов к оценке (см. табл. 2).

Анализ вышеперечисленных подходов показал объективную необходимость решения проблем оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Учитывая все выше перечисленное, необходимо сформулировать критерии решения проблем: показатели должны отражать все сферы воспроизводства жилищного фонда; должны быть универсальными и просты при расчете; должны быть сопоставимы другими показателями.

Статистический инструментарий не дает детальной и объективной информации о состоянии воспроизводства жилищного фонда. Основным источником данных о состоянии воспроизводства жилищного фонда являются статистические формы № 1-кр «Сведения о капитальном ремонте жилищного фонда», № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений».

Наблюдается ориентация на наращивание объемных показателей роста воспроизводства жилищного фонда и игнорирование пропорционально-

сти и структурного равновесия данной экономической системы являются предпосылками структурный кризисных явлений.

Таблица 2

Достоинства и недостатки подходов к оценке

Подходы к оценке состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда	Достоинства	Недостатки
Расчет частных показателей:	Содержат значительное количество показателей, что позволяет учесть все аспекты управления ВЖФ	Каждый показатель отдельно не оценивает эффективность управления ВЖФ, трудно реализуем из-за необходимости сбора дополнительных данных
Расчет интегрального показателя:	Сопоставление по различным регионам, периодам времени	Сложность определения эталонных показателей и коэффициентов весомости
Проведение опроса и экспертных оценок	Позволяет дополнить имеющуюся статистическую информацию	Субъективизм, сложность обработки информации, большой объем выборки

Очередность проведения воспроизводственных мероприятий определяется в региональных программах капитального ремонта исходя из дифференцированных критериев, которые не охватывают всех сторон организационно-экономического механизма. Для формирования региональных программ использовано не более трёх из следующих критериев: год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома; дата проведения последнего капитального ремонта многоквартирного дома; физический износ конструктивных элементов дома или инженерного оборудования; аварийное состояние конструкций; полнота поступлений взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений.

Отсутствуют достоверные сведения о техническом состоянии жилищного фонда на региональном уровне.

Направления решения проблем.

Техническое обследование. Проведение технического обследования является основным направлением решения проблем оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда. Техническое обследование с обоснованием достаточного количества дефектов и назначением ограниченно-работоспособного или аварийного состояния строительных конструкций или инженерных систем дает возможность систематизировать жилищный фонд по признакам физического износа, функционального устаревания и их совокупности, что послужит основным ориентиром в определении воспроизводственных мероприятий на региональном уровне. При об-

следовании технического состояния здания получаемая информация должна быть достаточной для оценки состояния жилищного фонда.

Критерии определения очередности проведения капитального ремонта. Предлагается использование следующих критериев определения очередности проведения капитального ремонта жилищного фонда: технические – процент износа, дата ввода в эксплуатацию, дата последнего капитального ремонта конструктивных элементов, наличие проектной документации; организационные – процент голосов собственников, наличие документов по государственному кадастровому учету земельных участков; финансовые – процент накопления.

Оценку критериев предлагается осуществлять по балльной системе, представленной в табл. 3. Применение единых критериев для определения очередности проведения капитального ремонта на региональном уровне позволит составлять объективные планы мероприятий по воспроизводству жилищного фонда.

Интегральный показатель состояния воспроизводства жилищного фонда. Для оценки состояния необходимы ориентиры - индикаторы, которые, учитывая специфику территории региона, предоставляют возможность осуществлять измерения, мониторинг, оценку и анализ темпов и в случае необходимости осуществлять корректировку. Важным преимуществом индикативного подхода к оценке является то, что можно установить минимальные и максимальные границы отклонений.

Таблица 3

Оценка критериев определения очередности проведения капитального ремонта по балльной системе

Наименование критерия	Количество баллов
1. Технический критерий	
1.1. Процент износа конструктивных элементов, для которых планируется капитальный ремонт	
0–10	10
11–20	20
21–30	30
31–40	40
41–50	50
51–69	60
1.2. Продолжительность эксплуатации после ввода в эксплуатацию или последнего капитального ремонта конструктивных элементов	
Количество лет:	
менее 14	0
15–20	5
21–25	10
26–30	15
31–35	20
36–40	25
41–45	30
46–50	35
51–55	40
56–60	45
свыше 61	50
1.3. Наличие проектной документации	
в наличии	5
отсутствует	0
2. Организационные критерии	
2.1 Процент голосов собственников	
100	10
50–90	5
менее 50	0
2.2. Наличие документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков	
в наличии	5
отсутствуют	0
3. Финансовые критерии	
3.1. Платежная дисциплина оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (процент оплаты по отношению к начислению)	
100	10
95–99	7
80–94	5
менее 80	0

Приведем показатели, используемые в расчетах интегрального индекса состояния воспроизводства жилищного фонда: величина площадей жилищного фонда (X1); доля частного жилищного фонда (X2); доля многоквартирных жилых домов (X3); объем введенного жилищного фонда в расчете на 1000 человек населения (X4); доля кирпичных домов (X5); удельный вес ветхого и аварийного жилья (X5); тариф на капитальный ремонт (X6); собираемость взносов на капитальный ремонт (X7); средства, затраченные

на капитальный ремонт (X8); количество площади жилищного фонда отремонтированного по программе капитального ремонта (X10); соотношение между строительством многоквартирного и индивидуального жилищного строительства по площади (X11); величина инвестиций в жилищное строительство (X12); удельный вес инвестиций в жилищное строительство в общем объеме инвестиций (X13); средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых домов (X14); средней стоимость жилищного

фонда на первичном и вторичном рынке недвижимости (X15).

Производится нормирование расчетных индексов по каждому показателю (I_i , $i = 1, \dots, m$). Последнее – в случае позитивного характера показателя – есть результат отношения отклонения фактического значения показателя ($X_{i\text{факт}}$) в конкретном муниципалитете ($i = 1, \dots, m$) от минимального значения данного показателя по всей пространственной выборке ($X_{i\text{мин}}$) к размаху вариации ($R = X_{i\text{макс}} - X_{i\text{мин}}$) соответствующего показателя в исследуемой совокупности региона):

$$I_i = (X_{i\text{факт}} - X_{i\text{мин}}) / (X_{i\text{макс}} - X_{i\text{мин}}). \quad (1)$$

В случае негативного характера показателя для расчета относительного выражения последнего используется формула (2):

$$I_i = (X - X_{i\text{факт}}) / (X_{i\text{макс}} - X_{i\text{мин}}). \quad (2)$$

Необходимость перевода абсолютных значений показателей в относительные обусловлена использованием различных шкал измерения и, как следствие, перекрестной несопоставимостью элементов исходного массива данных.

Формула для вычисления интегрального индекса состояния жилищного фонда имеет аддитивную форму (3):

$$\text{Интегральный индекс благосостояния} = \sum I_i / N. \quad (3)$$

Для доказательства или опровержения существования лага между позициями (рангами) районов в пространственной выборке региона при различных комбинациях исходных показателей, образующих интегральный индекс состояния воспроизводства жилищного фонда, исследуются три варианта набора последних.

Первый вариант совпадает с традиционным подходом к расчету индекса, изложенным выше.

Второй вариант набора исходных показателей для расчета интегрального индекса состояния воспроизводства жилищного фонда предполагает сохранение их числа, но заменой показателя X15 на отношение средней стоимости жилищного фонда на первичном и вторичном рынке недвижимости на величину средних доходов на душу населения. Несмотря на то, что оба показателя учитывают пространственные различия в уровнях цен, обеспечивая тем самым корректность сопоставлений, результаты последних, полученные с использованием второго показателя, представляются более «достоверными» с точки зрения реального уровня.

Третий вариант расчета интегрального индикатора для оценки состояния воспроизводства жилищного фонда строится на базе второго варианта, но с добавлением показателя (X16) – общая

площадь жилых помещений, оборудованных канализацией, приходящаяся в среднем на одного жителя (m^2), который в большей степени характеризует благосостояние населения, поскольку отражает не общую обеспеченность жильем, а именно благоустроенным.

На основе рассчитанных значений интегрального индекса проводится ранжирование исследуемых территорий региона: присвоение рангов осуществляется в порядке возрастания (территории, имеющей максимальное значение интегрального индекса, соответствует ранг, равный 1; территории, имеющей минимальное значение интегрального индекса – ранг, равный количеству исследуемых территорий).

Для количественного анализа влияния каждого из исходных показателей на значение интегрального индекса (рассчитанного в трех вариантах), а следовательно, и решения обратной задачи – определения потенциальных условий роста ранга той или иной территории по состоянию воспроизводства жилищного фонда, с использованием методов эконометрического моделирования возможно оценить зависимости, связывающие соответствующие индексы и составляющие их показатели.

Общий вид оцениваемых зависимостей можно представить в виде формулы:

$$y_n = b_0 + b_i \cdot x_{ni}, \quad (4)$$

где y_n – индекс состояния воспроизводства жилищного фонда; $n = 1, \dots, 9$; x_{ni} – значение показателя на территории региона; $i = 1, \dots, 10$; b_0 , b_i – оцениваемые коэффициенты модели.

Зависимость (4) демонстрирует изменения результирующего признака y_n (оценка коэффициента b_i), соответствующие единичному изменению показателя x_{ni} .

Коэффициент b_0 показывает среднее значение индекса благосостояния по выборке регионов, «участвующих» в оценке вышеуказанной зависимости, определяемое факторами, отличными от x_i .

Для частичного решения проблемы дифференциации элементов пространственной выборки по значениям коэффициента b_0 оценка зависимости (4) осуществляется также с учетом выделения индивидуальных эффектов территорий, инвариантных ко времени. В данном случае, являющемся наиболее предпочтительным с точки зрения исследовательских целей, коэффициент b_0 трансформируется в b_0n .

Оценка зависимостей осуществляется при помощи эконометрического компьютерного пакета *Econometric Views*. Для преодоления проблемы невыполнимости комплексного исследования влияния исходных показателей (индексов)

на интегральный индекс состояния воспроизводства жилищного фонда возможно использование метода анализа иерархий (МАИ).

Достоинство МАИ заключается в получении сопоставимых количественных оценок различных показателей. Поставленная задача количественного анализа приоритетов (степени) влияния исходных показателей на значение интегрального индикатора состояния воспроизводства жилищного фонда территории региона, дезагрегируется на две подзадачи: оценка приоритетов (сопоставимых сравнительных преимуществ) каждой территории региона; оценка приоритетов (сопоставимых сравнительных преимуществ) исходных показателей территории региона. Как результат, указанная декомпозиция поставленной задачи определяет двухуровневую иерархию подзадач. Локальные приоритеты каждого уровня иерархии оцениваются путем построения матриц парных сравнений. Для первого уровня иерархии элементами матрицы являются значения интегральных индексов состояния воспроизводства жилищного фонда по территориям региона.

Для второго уровня иерархии элементами матриц являются относительные значения исходных показателей на территориальном уровне.

Поскольку на ранних этапах исследования каждой территории присваивается ранг, определяемый его местом в пространственной выборке по значению интегрального индекса состояния воспроизводства жилищного фонда, и для каждой территории каждому из показателей (индикаторов) присваивается ранг, определяемый его относительным значением, процедура построения матриц парных суждений становится аналогичной процедуре сравнения рангов элементов на каждом уровне иерархии.

Вычисление интегральных приоритетов (степени) влияния исходных показателей на значение интегрального индекса состояния воспроизводства жилищного фонда проводится путем взвешивания приоритетов исходных показателей в каждой из территорий по приоритетам последних соответственно. Для определения интегральных приоритетов в целом по региону необходимо суммирование полученных оценок в рамках пространственной проекции.

С использованием выделенных наиболее значимых показателей для оценки территорий региона с позиции реального отражения состояния воспроизводства жилищного строительства формируется сводный интегральный индекс.

Расчеты интегрального индекса состояния воспроизводства жилищного фонда по территории региона с учетом трех вариантов набора исходных показателей позволили получить ряд оценок. Которые могут подтвердить гипотезу о вариативности позиций (рангов) территорий региона в пространственной выборке в зависимости от набора показателей, на основе которых рассчитывается интегральный индекс состояния жилищного фонда.

Применение данного механизма позволяет решить проблемы оценки состояния воспроизводства жилищного фонда: 1) получить количественные оценки изменений интегрального индикатора вследствие изменений отдельных исходных показателей; 2) определить значение (прирост) исходного показателя, при котором значение интегрального индикатора составит заданную величину.

Использование моделей со случайными эффектами позволило разделить влияние факторов, отличных от исследуемого показателя X_i , на формирование значения интегрального индекса состояния воспроизводства жилищного фонда на две составляющие: постоянную для всех территорий – b_0 и дифференцированную по территориям – b_{0n} .

Индикаторы оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Алгоритм оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда включает следующие этапы:

1. Сбор данных, отражающих состояние жилищного фонда на уровне территорий региона.

2. Расчет индикаторов оценки эффективности: 1) социальные показатели; 2) технические показатели; 3) рыночные показатели; 4) инвестиционные показатели.

Система индикаторов оценки эффективности, по нашему мнению, должна состоять из следующих групп: 1) социальные показатели; 2) технические показатели; 3) рыночные показатели; 4) инвестиционные показатели.

Группа социальных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда отражает потребность в воспроизводстве, потребительские характеристики жилищного фонда, данные показатели целесообразно оценивать в динамике.

Группа социальных показателей отражена в табл. 4.

Группа технических показателей представлена в табл. 5, они характеризуют состояние воспроизводства жилищного фонда.

Таблица 4

Группа социальных показателей оценки эффективности

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Рекомендуемые значения
1	Общая площадь жилищного фонда, приходящаяся в среднем на одного жителя региона	м /чел	max
2	Удельный вес числа жителей региона, улучшивших жилищные условия от числа семей состоявших на учете в качестве нуждающихся	%	max
3	Удельный вес числа жителей региона, получивших жилые помещения по договорам социального найма	%	max
4	Доля проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде	%	min
5	Доля переселенных из ветхих и аварийных жилых домов к общему количеству проживающих в ветхих и аварийных жилых домах	%	max

Таблица 5

Группа технических показателей оценки эффективности

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Рекомендуемые значения
1	Доля ввода нового жилищного фонда	%	max
2	Ввод в действие общей площади жилищного фонда на 1000 человек населения региона	м ²	max
3	Доля капитально отремонтированной общей жилой площади	%	max
4	Доля ввода малоэтажного жилищного фонда	%	max
5	Доля ввода жилищного фонда по стандартам «экономкласса»	%	max
6	Удельный вес ветхого и аварийного	%	min
7	Удельный вес , оборудованного основными системами инженерного обеспечения	%	max
8	Доля площади законсервированного (незавершенного строительства)	%	min
9	Индикатор нагрузки водопроводных сетей. Определяется как отношение протяженности водопроводных сетей к общей площади жилищного фонда. Снижение показателя свидетельствует об увеличении нагрузки на сети и может служить информацией для прогнозирования аварийных ситуаций	Ед.	max
10	Индикатор нагрузки тепловых сетей. Вычисляется как отношение протяженности тепловых сетей к общей площади. Снижение этого показателя свидетельствует об увеличении нагрузки на тепловые сети и может служить информацией для прогнозирования аварий.	Ед.	max
11	Индикатор износа водопроводных сетей. Вычисляется как отношение нуждающихся в замене водопроводных сетей к их общей протяженности	%	min
12	Индикатор износа тепловых сетей. Вычисляется как отношение нуждающихся в замене тепловых сетей к их общей протяженности.	%	min

Группа рыночных показателей представлена в табл.6, они позволяют оценить развитие первичного и вторичного рынков жилья.

Коэффициент возможности приобретения позволяет оценить возможность приобретения жилищного фонда, исходя из доходов семьи, и

показывает, сколько лет потребуется для приобретения жилья. Коэффициент доступности жилья определяется по формуле:

$$ИДЖ = \frac{СК}{ГД - ПМ} \quad (5)$$

где, ИДЖ – коэффициент доступности жилья;
СК – стоимость стандартной квартиры 54 м²;
ГД – годовой доход семьи из двух человек; ПМ –

прожиточный минимум семьи из двух взрослых
и одного ребенка.

Таблица 6

Группа рыночных показателей оценки эффективности

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Рекомендуемые значения
1	Коэффициент возможности приобретения на первичном рынке жи-	лет	min
2	Коэффициент возможности приобретения на вторичном рынке жи-	лет	min
3	Доля семей допускающих возможность приобрести жилье, в общем количестве семей	%	max
4	Оборот рынка на численность населения	м /чел.	max
5	Отношение арендной платы к минимальной оплате труда в месяц	руб./руб.	min
6	Индикатор возможности ипотечного кредитования. Показывает соотношение темпа роста доходов и процентной ставкой по ипотеке.	Ед.	max

Во всем мире принято считать жилье «доступным», если этот коэффициент не превышает 3 лет. «Не очень доступно» жилье при коэффициенте от 3 до 4 лет. «Приобретение осложнено», если коэффициент равен от 4 до 5 лет. Жилье «существенно недоступно» при коэффициенте более 5 лет.

Коэффициент доступности ЖФ отражает соотношение между периодом времени, в течение

которого приобретатель жилья предполагает расплатиться по своим обязательствам, и экономически оправданным сроком приобретения жилья в собственность.

Группа инвестиционных показателей представлена в табл. 7, они позволяют оценить финансирование воспроизводства жилищного фонда и инвестиционные возможности.

Таблица 7

Инвестиционные показатели оценки эффективности

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Рекомендуемые значения
1	Объем инвестиций в ЖФ на душу населения	руб./чел.	max
2	Объем целевых программ по ВЖФ на душу населения	руб./чел.	max
3	Расходы на капитальный ремонт	руб./м	max
4	Доля ввода жилищного фонда за счет собственных средств	%	max
5	Сумма выданных кредитов на строительство ЖФ на 1 жителя	руб./чел.	max

Показатели, приведенные в таблицах, по отдельности не дают представления об оценке эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Необходимо выявление эталона эффективности с целью дальнейшего нормирования и сравнения данных. Определяются минимальные и максимальные значения по территориям региона в соответствии с рекомендованными пределами. Расчет показателей позволяет провести критериальную оценку в других регионах и внутри региона. По каждой группе показателей определяется произведение и выделяется корень из числа показателей. Затем рассчитывается среднее арифметическое из совокупности. Нами предлагается следующая интерпретация полученного результата оценки эффективности: значение от 0 до 0,50 - неудовлетворительно, требуется кардинальное изменение инструментов управления; от 0,51 до 0,80 - удовлетворительно,

требуется совершенствование применяемого инструментария; от 0,81 до 1 – хорошо, требуется работа на сохранение достигнутого результата.

Выводы. В настоящее время оценка состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном уровне представляет собой уже состоявшееся явление, хотя теоретический, методологический и методический базис находится на стадии формирования и развития.

Качественное наполнение оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда проявляется в переосмыслении и постановке проблем оценки, основанных на комбинаторике системного и воспроизводственного подход, методов аналитического обобщения, количественной оценки и абстрагирования. В преодолении нарастания негативных тенденций, обусловленных деформацией важнейших воспроизводственных пропорций в жилищной

сфере, первоочередной задачей является ориентирование науки и практики на решение проблем оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда.

В результате исследования показано, что применение разных способов оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда в условиях пространственной неоднородности территории региона меняет положение (ранг) каждой территории в рейтингах в зависимости от набора показателей и механизма их сочетания. Это создает высокую вариативность получаемых оценок, которые либо слабо отражают реальную действительность, либо в силу сложности вычислений и высокого уровня агрегирования требуют дополнительных манипуляций и пояснений. Используя распространенный подход к формированию интегрального индекса, возможно, получить оценки для индекса состояния воспроизводства жилищного фонда в трех вариантах, позволившие показать изменчивость ранговых отклонений при замене одного или двух составных показателей. На основе эконометрической модели возможно провести оценку коэффициентов в зависимостях, связывающих значения интегральных индексов состояния жилищного фонда со значением исходных показателей для расчета соответствующих индексов.

Предлагаемые направления решения проблем ориентированы на сочетание концептуальных основ оценки и ориентированы на системный результат, учитывают специфику территориального развития региона.

Руководство региона получает возможность выявить критические зоны управления и определить направления воздействия управленческих решений на основе представленного инструментария оценки состояния и эффективности воспроизводства жилищного фонда возможно создание карт воспроизводства жилищного фонда - одного из перспективных и эффективных инструментов управления.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Abakumov R.G., Avilova I.P., Ursu I.V., Kapustina E.O. Methodical Toolkit of Managing Reproduction of the Fixed Assets of an Organization // *The Social Sciences*. 2015. Vol. 10 (6). P. 1449-1455.
2. Avilova I.P., Naumov A.E., Shchenyatskaya M.A. Improving the economic efficiency of construction investments by means of technological risks management // *Journal of Fundamental and Applied Sciences*. 2016. T. 8. № S2. С. 1502-1518.
3. Avilova I., Naumov A., Krutilova M. Methodology of cost-effective eco-directed structural design // 17th International Multidisciplinary Scientific GeoConference & EXPO (SGEM 2017) No 53. p. 551-557.
4. Avilova I., Krutilova M. Economic incentives of green standards in civil and municipal engineering // 17th International Multidisciplinary Scientific GeoConference & EXPO (SGEM 2017) No 53. p. 255-261.
5. Наумов А.Е., Щенятская М.А., Шарапова А.В. Рациональное целеполагание в планировании градостроительной политики на основе метода анализа иерархий // *Недвижимость: экономика, управление*. 2017. № 2. С. 47-50.
6. Наумов А.Е., Щенятская М.А., Авилова И.П. К вопросу об эффективности инфраструктурного задела в жилищном строительстве // *Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*. 2016. С. 5081-5085.
7. Жариков И.С., Шарапова А.В. Современный механизм концепции технико-экономического обоснования инвестиционно-строительного проекта // *Теоретические и прикладные вопросы науки и образования сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 16 частях*. 2015. С. 58-62.
8. Шарапова А.В. Специфика рынка жилой недвижимости Белгородской области // *Современные тенденции в образовании и науке сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 26 частях*. 2013. С. 140-141.
9. Концепция долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года. Утверждена распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р. [Электронный ресурс] // <http://economy.gov.ru/mines/activity/sections/strategicPlanning/concept/>.
10. Концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 г. // *Министерство сельского хозяйства Российской Федерации*. [Электронный ресурс] // <http://www.mcx.ru/documents/document/show/14914.77.html>
11. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] // <http://base.garant.ru/12182235/>.
12. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 № 47 (ред. от 25 марта 2015) «Об утверждении Положения о признании

помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [Электронный ресурс] // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/.

13. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [Электронный ресурс] // <http://www.rg.ru/2003/10/23/pravila.html>.

14. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» // СПС КонсультантПлюс.

15. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 №1662-р «Концепция долгосрочного

социально-экономического развития РФ на период до 2020 года».

16. Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р «Об утверждении стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года».

17. Единая межведомственная информационно-статистическая система [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.fedstat.ru/indicators/start>. Do.

18. Инвестиции в России [Электронный ресурс] // Стат. сб. Росстат. Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/B07_56/Main.htm.

19. Официальный сайт Совета при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. Режим доступа: <http://www.rost.ru>.

20. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // <http://www.gks.ru/>

Информация об авторах

Абакумов Роман Григорьевич, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью.

E-mail: Abakumov.RG@bstu.ru

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Авилова Ирина Павловна, кандидат экономических наук, профессор кафедры экспертизы и управления недвижимостью.

E-mail: Avilova.ip@bstu.ru

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Абакумова Марина Михайловна, старший преподаватель кафедры русского языка и деловых коммуникаций.

E-mail: infobelinvest@mail.ru

Белгородский университет кооперации, экономики и права.

Россия, 308001, Белгород, ул. Садовая, д. 118.

Поступила в январе 2018 г.

© Абакумов Р.Г., Авилова И.П., Абакумова М.М., 2018

R.G. Abakumov, I.P. Avilova, M.M. Abakumova **PROBLEM AND EFFECTIVENESS ASSESSMENT STATEMENT OF THE** **REPRODUCTION AT THE REGIONAL LEVEL HOUSING**

The article presents the results of a study of the problems of state and efficiency assessing of reproduction of housing stock at the regional level. The author formulated a hypothesis about the necessity of formulating and solving problems, and assessment of the state of efficiency of the housing stock of reproduction at the regional level, investigate the features and reasons for applying traditional tools for evaluation. Highlighted the concept of state estimation and reproductive efficiency of the housing stock: technocratic assessment, economic evaluation, expert evaluation, sociological assessment. The theoretical basis of an estimation of a condition and efficiency of reproduction of available housing is defined: the purpose, the basic problems, principles, requirements. The analysis of the state, tools of support, priorities, problems of reproduction of housing stock in the Belgorod region was carried out. The problems of evaluation are singled out: the bias of the results; lack of basic models; the removal of regional power; low level of source data; unreasonable sequence of major repairs; low level of information support and limited opportunities for public evaluation, poor quality of evaluation indicators; incorrect interpretation of the results of the assessment; problems of choosing "meters". Directions problem solving: a solid technical inspection, the criteria for determining the order of the

overhaul, integrated indicator of the state of reproduction of available housing, indicators for assessing the effectiveness of reproduction of available housing. The conclusions and proposals obtained allow to solve the most problematic aspects of the evaluation of the condition and efficiency of housing stock reproduction and can be useful in making managerial decisions.

Keywords: *housing stock, reproduction, management, system, regional level, problem, theory, assessment, condition, efficiency.*

REFERENCES

1. Abakumov R.G., Avilova I.P., Ursu I.V., Kapustina E.O. Methodical Toolkit of Managing Reproduction of the Fixed Assets of an Organization. *The Social Sciences*, 2015, vol. 10 (6), pp. 1449–1455.
2. Avilova I.P., Naumov A.E., Shchenyatskaya M.A. Improving the economic efficiency of construction investments by means of technological risks management. *Journal of Fundamental and Applied Sciences*, 2016, vol. 8, no. S2, pp. 1502–1518.
3. Avilova I., Naumov A., Krutilova M. Methodology of cost-effective eco-directed structural design. 17th International Multidisciplinary Scientific GeoConference & EXPO (SGEM 2017), no. 53, pp. 551–557.
4. Avilova I., Krutilova M. Economic incentives of green standards in civil and municipal engineering. 17th International Multidisciplinary Scientific GeoConference & EXPO (SGEM 2017), no. 53, p. 255–261.
5. Naumov A.E., Shchenyatskaya M.A., Sharapova A.V. Rational goal-setting in town-planning policy planning on the basis of the hierarchy analysis method. *Real estate: economics, management*. 2017, no. 2, pp. 47–50.
6. Naumov A.E., Shchenyatskaya M.A., Avilova I.P. On the effectiveness of infrastructure in the housing construction. International Scientific and Technical Conference of Young Scientists BSTU. V.G. Shukhov. Belgorod State Technological University. V.G. Shukhov, 2016, pp. 5081–5085.
7. Zharikov I.S., Sharapova A.V. The modern mechanism of the concept of the feasibility study of the investment and construction project. Theoretical and applied problems of science and education, a collection of scientific papers on the basis of the International Scientific and Practical Conference: in 16 parts, 2015, pp. 58–62.
8. Sharapova A.V. Specificity of the residential real estate market in the Belgorod region. Modern trends in education and science, a collection of scientific papers on the basis of the International Scientific and Practical Conference: in 26 parts, 2013, pp. 140–141.
9. The concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period until 2020. Approved by the decree of the Government of the Russian Federation of November 17, 2008 No. 1662-r. [Electronic resource] // <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/strategicPlanning/concept/>.
10. The concept of sustainable development of rural areas of the Russian Federation for the period until 2020 // Ministry of Agriculture of the Russian Federation. [Electronic resource] // <http://www.mcx.ru/documents/document/show/14914.77.html>
11. Decree of the Government of the Russian Federation of December 17, 2010 No. 1050 "On the federal target program" Housing "for 2015 - 2020" (with changes and additions) [Electronic resource] // <http://base.garant.ru/12182235/>.
12. Decree of the Government of the Russian Federation of January 28, 2006 No. 47 (Edited on March 25, 2015) "On approval of the Regulations on the recognition of a dwelling, a dwelling unfit for habitation and an apartment building as emergency and subject to demolition or reconstruction" [Electronic resource] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/.
13. Decree of the State Committee of the Russian Federation for Construction and Housing and Communal Services of September 27, 2003, No. 170 "On Approval of the Rules and Standards for Technical Maintenance of the Housing Fund" [Electronic resource] // <http://www.rg.ru/2003/10/23/pravila.html>.
14. The order of the Government of the Russian Federation of 08.11.2014 No. 2242-r "On approval of the Strategy for the Development of Housing Mortgage Lending in The Russian Federation until 2020" // SPS ConsultantPlus.
15. Order of the Government of the Russian Federation of 17.11.2008 № 1662-r "Concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period until 2020".
16. Order of the Government of the Russian Federation of 19.07.2010 № 1201-r "On the approval of the strategy for the development of mortgage housing loans in the Russian Federation until 2030".
17. Single interdepartmental information and statistical system [Electronic resource]. - Access mode: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do>.
18. Investments in Russia [Electronic resource] // Stat. Sat. Rosstat.
19. Access mode: http://www.gks.ru/bgd/regl/B07_56/Main.htm.
20. The official website of the Council under the President of Russia on the implementation of priority

national projects and demographic policy. Access mode: <http://www.rost.ru>.

21. Federal Service of State Statistics [Electronic resource] // <http://www.gks.ru/>

Information about the author

Roman G. Abakumov, PhD, Assistant professor.

E-mail: Abakumov.RG@bstu.ru

Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Irina P. Avilova, PhD, Professor.

E-mail: Avilova.ip@bstu.ru

Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Marina M. Abakumova, Senior lecturer

E-mail: infobelinvest@mail.ru

Belgorod University of Cooperation, Economics and Law.
Russia, 308001, Belgorod, st. Sadovaya, 118.

Received in January 2018