

**ТРАНСДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ В СЕРВИСНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
TRANSDISCIPLINARY RESEARCH IN SERVICE ACTIVITIES**

УДК 332.74

DOI: 10.18413/2408-9346-2016-2-3-50-56

Селютина Л.Г.

**ФОРМИРОВАНИЕ РЫНОЧНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ**

профессор, доктор экономических наук, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, ул. Садовая, 21, г. Санкт-Петербург, 191023, Россия. *E-mail: ya.slarisa@ya.ru*

Аннотация. В статье исследуются актуальные вопросы развития реконструктивно-строительной деятельности по формированию рыночного предложения на рынке жилья Российской Федерации. В работе отмечена специфика взаимосвязи процессов формирования предложения, призванного удовлетворить потребительский спрос на объекты недвижимости и инвестиционного предложения, которое могло бы заинтересовать потенциальных инвесторов и конечных потребителей продукции реконструктивно-строительной сферы. Обращается внимание на необходимость расширения форм удовлетворения жилищной потребности в целях повышения доступности жилья. Подчеркивается, что рынок доступного арендного жилья обеспечит гибкую реакцию на изменения демографической структуры и структуры доходов населения. Анализируя особенности функционирования современного рынка воспроизводства жилья в Российской Федерации, автор указывает на необходимость дальнейшего развития рыночных механизмов и инструментов, обеспечивающих эффективность и надежность инвестиций в жилищное строительство и реконструкцию жилищного фонда в соответствии с потребительским и инвестиционным спросом населения.

Ключевые слова: реконструкция, жилищное строительство, инвестиционное предложение, социальная жилищная политика, рынок аренды жилья.

UDK 332.74

Selyutina L.G.

**FORMATION OF MARKET OFFERS IN THE FIELD
OF CONSTRUCTION AND RECONSTRUCTION
OF HOUSING IN RUSSIA**

Professor, Doctor of Economics, Saint-Petersburg State University of Economics
21, st.Sadovaya, St. Petersburg, 191023, Russia, *E-mail: ya.slarisa@ya.ru*

Abstract. The article examines some topical issues of development of reconstructive and construction activities on the formation of market supply in the housing market of the Russian Federation. The author mentions the specific features of interrelation of the processes of offers formation designed to satisfy consumer demand for real estate and investment proposals which could be of interest to potential investors and final consumers of the reconstructive and construction sector. Attention is drawn to the need to expand the forms of satisfaction of housing needs to improve housing affordability. It is emphasized that the markets of affordable rental housing ensure a flexible reaction to the changing demographic structure and the structure of incomes of the population. Analyzing the characteristics of functioning of the modern market of housing reproduction in the Russian Federation, the author points to the need for further development of market mechanisms and tools that ensure the efficiency and reliability of investments in housing construction and the reconstruction of the housing fund in accordance with consumer and investment demand.

Keywords: reconstruction; housing construction; investment proposal; social housing policy; housing rental market.

Интеграция реконструктивно-строительной деятельности в единый инвестиционно-строительный комплекс города генерирует специфический подход к идентификации рыночного предложения, особенностью которого выступает симбиоз следующих аспектов: эволюция предложения с целью удовлетворения потребительского спроса на объекты недвижимости и формирование инвестиционного предложения для позиционирования на рынке инвестиций.

Реализация всего обновленного здания с помощью его продажи одному владельцу (физическому или юридическому лицу) широко распространена в международной практике. Владелец здания или использует его под личные нужды, или организует сдачу в аренду отдельных жилых ячеек. Следует иметь в виду, что удовлетворение жилищных потребностей основной части населения большинства стран осуществляется за счет аренды жилья. В этих условиях данный способ реализации реконструированного жилья представляется вполне естественным.

В России аренда жилья как явление, практически только развивается. Основным способом удовлетворения жилищной потребности населения Российской Федерации было и остается пользование отдельной квартирой в многоквартирном доме. При этом в качестве наиболее распространенной формы предложения, представленного на рынке жилья, выступают квартиры, которые реализуются среди конечных потребителей [2].

Процесс формирования этой формы рыночного предложения в реконструктивно-строительной сфере встречает ряд ограничений. Первое связано с конструктивно-технологическими и архитектурно-планировочными особенностями жилой застройки, подлежащей капитальному ремонту и реконструкции. В зданиях этой застройки существует определенная сетка капитальных стен, которая не позволяет проектировщику использовать свою совокупность планировочных решений, которую он считает целесообразной. Кроме того, сама структура реконструируемой застройки (в частности, наличие множества дворовых флигелей) накладывает множество ограничений, связанных с необходимостью соблюдения санитарных норм, правил организации внутренних транспортно-пешеходных путей, элементов благоустройства и т.п. Эти условия накладывают отпечаток на

характеристики квартир, которые размещаются в реконструируемых жилых домах. В них, как правило, увеличена доля квартир многокомнатного состава (это продиктовано технико-экономической целесообразностью использования общей площади здания); снижена доля квартир, состоящих из двух или трех комнат, и почти отсутствуют однокомнатные квартиры.

Эти характеристики определяют и возможные направления реализации таких квартир. Они могут быть предназначены для потребления лицами, обладающими высоким уровнем потребностей и высоким платежеспособными возможностями.

В реконструированном жилом фонде велика не только цена выводимых на рынок квартир, что является следствием большого объема их общей площади, но и цена одного квадратного метра. Она формируется под воздействием многих факторов и, в первую очередь, фактора месторасположения объекта в городской среде [6]. С точки зрения этого фактора реконструируемая жилая застройка имеет очевидные преимущества, так как, как правило, располагается в наиболее престижных районах и на экономически наиболее ценных территориях.

Возможность организации в реконструируемом фонде преимущественно многокомнатных квартир необходимо учитывать при построении градостроительных моделей [7]. Известно, например, что в ряде крупных городов (Москве, Санкт-Петербурге), где наиболее велик удельный вес старого фонда, в течение многих лет существовал устойчивый дефицит на одно- и двухкомнатные квартиры. При этом число квартир, состоящих из четырех и более комнат традиционно превышало общественно-необходимый уровень.

В современных условиях требования к квартирной структуре представленного на рынке жилья существенно изменились. Изменения детерминированы несколькими процессами:

- дифференциацией потребителей по уровню платежеспособности;
- развитием потребительских предпочтений (особенно у потребителей с высоким и средним уровнем доходов);
- сокращением объема строительства социального жилья;
- появлением в последние годы разнообразного рыночного предложения, сформированного за счет нового строительства.

Однозначно оценить совокупное воздействие этих процессов не представляется возможным. Корректные оценки характера и структуры потребительских предпочтений могут быть получены только в ходе широких маркетинговых исследований.

Второе ограничение в области развития реконструктивно-строительной деятельности касается возможностей реализации жилья после проведения необходимых работ по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции. При постановке здания на капитальный ремонт производится переселение жителей. Оно может быть временным, использующим маневренный фонд, или постоянным. При временном переселении жители реконструируемых домов имеют право на заселение в квартирах ранее ими занимаемых, после проведения всего комплекса работ. При постоянном переселении жителей им предоставляется равноценное жилье в других домах (районах) города. Существуют определенные организационно-административные механизмы, регламентирующие процесс расселения жителей реконструируемых домов. При этом лишь часть квартир в домах, прошедших капитальный ремонт и реконструкцию, выводится на рынок в качестве самостоятельного предложения. Это лимитирует возможность построения полноценных рыночных отношений в реконструктивно-строительной сфере.

В роли предложения выступают и находящиеся в жилых домах помещения, которые целесообразно использовать под нежилые нужды – помещения, находящиеся в первых этажах зданий, мансардные помещения и т.п. Они представляют собой объекты коммерческой недвижимости, которые обращаются на соответствующем рынке. При формировании объектов коммерческой недвижимости в составе объектов жилого назначения необходимо придерживаться следующих рекомендаций:

- обеспечить возможность автономного доступа в жилые и нежилые ячейки;
- создать условия для согласованного инфраструктурного обеспечения таких объектов;
- обеспечить соответствие сегментной структуры потребителей объектов жилого и нежилого назначения.

Реконструктивно-строительная продукция, как недвижимость, образуется в результате осуществления длительного производственного цикла (несколько месяцев, год, несколько лет), который связан в рыночных условиях с повышенными финансовыми рисками.

Оценка привлекательности конкретных инвестиционных предложений не может быть проведена одним, даже высококвалифицированным специалистом. Она требует привлечения группы специалистов, владеющих инструментарием консалтинговых групповых технологий, и адекватного организационного обеспечения. В странах с развитой рыночной экономикой существует сеть специализированных консалтинговых фирм, которые осуществляют оценку инвестиционных проектов, в том числе и в области реконструкции жилищного фонда [14, 16]. Профессиональный состав таких фирм включает специалистов в области техники и технологии реконструктивно-строительной деятельности, экономики и финансов, проектирования и градостроительства. Сосуществование различных профессиональных качеств позволяет давать достаточно обоснованные инвестиционные оценки.

Непосредственно после разработки концептуального инвестиционного предложения необходимо приступить к формированию базы данных по потенциальным инвесторам, которых может заинтересовать то или иное предложение. Параллельно осуществляются предпроектные проработки, которые являются начальным этапом в формировании целостных характеристик – проекта реконструкции жилого здания или комплекса. Формирование базы данных по потенциальным инвесторам требует использования средств мониторинга, который предполагает организацию постоянного отслеживания и анализа ситуации с помощью фиксированных показателей [9]. Наиболее целесообразно создание комплексной системы экономического мониторинга, используемой субъектом управления реконструктивно-строительной сферы. Экономический мониторинг такого рода отражает совокупность показателей, характеризующих состояние и перспективы развития рыночной среды, и информация о потенциальных инвесторах представлена в нем не изолированно, а во взаимосвязи с другой важнейшей информацией.

Потенциальным инвестором, а также предполагаемым пользователем реконструируемых объектов направляются инвестиционно-коммерческие предложения, сформированные на основе предпроектных разработок. При этом осуществляется не формальная рассылка предложения, а активная работа с наиболее перспективным контингентом инвесторов (и возможных пользователей), имеющая целью не только учитывать пожелания

инвесторов, но и представлять доказательства эффективности проекта реконструкции. По завершении данного этапа и получении удовлетворительных результатов инвестиционные разработки следует продолжить. Инвесторы зачастую выдвигают встречные требования, которые необходимо оценить и по результатам оценки принять или отклонить, используя веские аргументы. Таким образом, осуществляется согласование требований и интересов различных сторон, участвующих в реконструктивно-строительном процессе, на основе которого формируется задание на проектирование.

Важно подчеркнуть, что процедуры согласования выходят за рамки отношений между инвесторами и субъектами управления реконструктивно-строительной деятельностью. Проект реконструкции, который выступает в качестве инвестиционного предложения, должен быть согласован с органами градостроительного регулирования, санитарного надзора, охраны природы, пожарной безопасности и т.д.

На рис. 1. представлен алгоритм процесса формирования инвестиционного предложения в реконструктивно-строительной сфере.



Рис. 1. Алгоритм процесса формирования инвестиционного предложения в реконструктивно-строительной сфере
Fig. 1. The algorithm of the process of developing an investment offer in the reconstruction and construction sphere

Формирование инвестиционного предложения должно завершаться оценкой его конечных

результатов и социально-экономической эффективности.

В современных условиях перед системой управления реконструктивно-строительной деятельностью ставится еще одна актуальная задача. Она связана с необходимостью кардинальных преобразований жилой застройки, возведенной в 50-60 годах методами индустриального домостроения (пятиэтажек).

Принципиальные основы ее решения базируются на использовании рыночных механизмов, позволяющих достичь сбалансированности между предложением и спросом на объекты индустриального домостроения [4, 5]. В этой связи представляется целесообразным дать расширенную характеристику условий, которые определяют формирование рыночного предложения этого типа и направления его возможной реализации.

Немаловажная роль в формировании рыночного предложения в современной структуре жилищной сферы принадлежит развитию социального жилищного строительства. На сегодняшний день все большую актуальность для страны в целом и для регионов в частности приобретает проблема снижения уровня обеспеченности социальным жильем, устаревания имеющейся инфраструктуры и ее несоответствие сложившейся структуре населения.

Жилищное право граждан в Российской Федерации реализуется по большей части через приобретение жилья или его строительство за счет собственных средств, а социально-незащищенным слоям населения предоставляются жилые помещения в государственных или муниципальных жилых домах по договору найма по минимальной норме. Граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, также могут принять участие в федеральных и региональных жилищных программах, нацеленных на предоставление жилья в собственность.

С приходом рыночных отношений изменилась и трактовка понятия «социальное жилье». В статье 19 Жилищного Кодекса Российской Федерации рассматривается категория жилищного фонда социального использования, как совокупности жилых помещений, включенных в государственный и муниципальный жилищный фонд, предоставляемых гражданам по договорам социального найма. В зарубежной литературе социальное жилье является доступным арендным жильем для людей с низкими доходами, которое обеспечивается местными властями,

некоммерческими организациями и жилищными товариществами [12, 17].

В России, благодаря развитому государственному сектору, социальным жильем считается льготное жилье государственного или муниципального жилищного фонда. По мнению автора, социальное жилье – это комфортное жилье стандартного качества, безвозмездно или за достойную плату передаваемое нуждающимся гражданам внаем на основании правил распределения по минимальной норме, которая учитывает потребности семей [8].

Из данного определения вытекает понятие социального жилищного строительства, под которым следует понимать строительство жилых домов, а также необходимой социальной инфраструктуры стандартного качества, находящихся в собственности государства, некоммерческих или частных организаций, предоставляемых нуждающимся гражданам внаем.

Таким образом, можно сформулировать следующие ключевые характеристики социального жилья:

- это арендное жилье, которое передается нуждающимся гражданам во временное пользование в виду их невозможности улучшить свои жилищные условия посредством приобретения жилья;

- это жилье, предоставляемое по законодательно закреплённой минимальной норме;

- это комфортное жилье, отвечающее требованиям современного человека;

- это жилье, которое может быть обеспечено не только государственными органами власти, но и жилищными товариществами и некоммерческими организациями.

Ограниченность финансов, направляемых на решение жилищного вопроса граждан, необходимость четкого распределения бюджетных средств и новые экономические условия, тенденции и закономерности требуют формулировки иных принципов и методов инвестирования в программы социального жилищного строительства.

Без грамотного управления инвестициями невозможно реализовать программы модернизации жилищной сферы, сформировать благоприятный инвестиционный климат, провести структурные реформы и ответственную жилищную политику. Только обеспечив все слои

населения доступным и комфортным жильем, власть станет по-настоящему эффективной, будет возможен экономический рост в регионах и в стране [1]. Этот принцип работает и в противоположную сторону - повышение качества жизни людей также невозможно без экономического роста региона, поэтому даже при разработке программ строительства социального жилья не стоит забывать и о его экономической эффективности.

В 1921 году в работе Ф.Х. Найта «Риск, неопределенность и прибыль» проводился первый качественный анализ теоретико-вероятностных математических методов влияния рисков событий на исход проекта [13]. Актуальной для формирования инвестиционного портфеля является портфельная теория Гарри Марковица, которая позволяет выбрать инвестиционные проекты с позиций риска и доходности. По мнению некоторых российских ученых [15] понятия инвестиционного портфеля и инвестиционной программы очень близки. При этом ученые обращают внимание на то, что инвестиционный портфель является некоторой совокупностью проектов, которые рассматривает инвестор, а затем принимает решение о реализации некоторых из них, а сама рекомендованная совокупность и называется инвестиционной программой, для которой также считают обоснованным использовать модель оптимального портфеля и для выбора инвестиционных проектов [3].

Приведенные способы активно применяются при формировании коммерческих инвестиционных программ в различных модификациях, также широко опубликованы и различные нестандартные решения распределения активов [10, 11]. Однако при всей прозрачности и перспективности классической инвестиционной теории, ее невозможно применить для социальных проектов и программ. Инвестиционные программы социального жилищного строительства не разрабатываются на основании доходности вложенных активов, поэтому необходима разработка альтернативных способов их оптимизации.

Традиционно оценка инвестиций связана со сравнением затрат и результатов. Без сомнения, существующие методологические разработки дают основу и для оценки инвестиционных проектов социального жилищного строительства, но экономические его результаты не так очевидны и важны, как общественные.

Таким образом, основными направлениями государственной политики в развитии реконструктивно-строительной сферы являются меры по стимулированию инвестиционного предложения на рынке недвижимости. В целом, реализация инвестиционных программ социального жилищного строительства – это сложный многоэтапный процесс, одним из ключевых этапов которого является выбор наиболее эффективных проектов в рамках инвестиционной программы. Особенно наглядно эта необходимость прослеживается в Санкт-Петербурге, где проблема недостатка социального жилья стоит особенно остро. Для поддержки инвестиционного предложения необходимо создать привлекательные условия для застройщиков жилья, обеспечив, в том числе, доступное кредитование строительной отрасли.

Список литературы

1. Бузырев, В. В., Селютина, Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб.: СПбГЭУ, 2013. 335 с.
2. Булгакова, К. О. Необходимые условия для развития рынка доступного арендного жилья в Санкт-Петербурге // *KANT*. 2014. № 3. С. 79-81.
3. Лившиц, В. Н., Виленский, П. Л., Смоляк, С. А. Оценка эффективности строительных проектов: теория и практика. М.: Дело, 2002.
4. Магай, А. А. Жилищное строительство России на современном этапе // *Жилищное строительство*. 2012. № 4. С. 9-12.
5. Николаев, С. В. Возрождение крупнопанельного домостроения в России // *Жилищное строительство*. 2012. № 4. С. 2-8.
6. Песоцкая, Е. В., Селютина, Л. Г. Управление жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки. Монография. СПб.: ВВМ, 2006. 272 с.
7. Платонов, А. М. К вопросу о доступности жилья для различных типов домашних хозяйств региона // *Строительный комплекс: экономика, управление и инвестиции: сб. науч. тр. Вып. 7*. Челябинск: ЮУрГУ, 2007.
8. Селютина, Л. Г., Булгакова, К. О. Развитие коммерческого жилищного фонда как способ формирования доступного и комфортного жилья в Санкт-Петербурге // *Теория и практика общественного развития*. 2014. № 1. С. 374-376.
9. Слинков, А. М. Раскрытие информационно-аналитического содержания мониторинга в системе управления организацией на основе методологического и управленческого подходов // *Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС*. 2016. № 1. С. 43-49.
10. Green, Richard K. and Malpezzi, Stephen. *A Primer on U.S. Housing Market and Housing Policy*. Washington: The Urban Institute Press, 2003.

11. Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., van der Heiden, H. *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries* // Housing and Urban Policy Studies. 33. 2009. Pp. 95-104.

12. Housing Policy as a Strategy for Change. Oslo, 2009.

13. Knight, F. H. *Risk, Uncertain and Profit*. Houghton Mifflin, Boston and New York, 1921. 408 p.

14. Mansur, E., Quigley, J., Raphael, S., Smolensky, E. *Examining policies to reduce homelessness using a general equilibrium model of the housing market* // Journal of Urban Economics. 52. 2002. Pp. 135-140.

15. Markowitz H.M. *Mean-Variance Analysis in Portfolio Choice and Capital*. New York: Jolin Wiley Publ., 1987.

16. O'Sullivan, Tony and Gibb, Kenneth. *Housing Economics & Public Policy*. Oxford: Blackwell Publishing, 2003.

17. Van Der Heijden, H.M., Haffner, M.E., Hoekstra, J.S. *Bridging the Gap Between Social and Market Rented Housing in Six European Countries*. Delft: Delft University Press Publ., 2006.

References

1. Buzyrev, V. V., Selyutina, L. G. *The Housing Problem and its Solution in Modern Conditions* / V. V. Buzyrev, L. G. Selutina. SPb.: SPbGEU, 2013. 335 p.

2. Bulgakova, K. O. *Necessary Conditions for Market Development of Affordable Rent Housing in St. Petersburg* / K. O. Bulgakova // KANT. 2014. №3. Pp. 79-81.

3. Livshits, V. N., Vilenskiy, P. L., Smolyak, S. A. *Efficiency Evaluation of Construction Projects: Theory and Practice* / V. N. Livshits, P. L. Vilenskiy, S. A. Smolyak. M.: Delo, 2002.

4. Magay, A. A. *Housing Construction in Russia at the Present Stage* / A. A. Magay // Housing Construction. 2012. № 4. Pp. 9-12.

5. Nikolaev, S. V. *Revival of Large-panel Housing Construction in Russia* / S. V. Nikolaev // Housing Construction. 2012. № 4. Pp. 2-8.

6. Pesotskaya, E. V., Selyutina, L. G. *Management of Housing Construction and Reconstruction of the*

Housing Estate. Monograph / E. V. Pesotskaya, L. G. Selyutina. SPb.: VVM, 2006. 272 p.

7. Platonov, A. M. *On the Question of Availability of Housing to Various Types of Households of the Region* / A. M. Platonov // Construction Complex: Economy, Management and Investments: collection of scientific works. Chelyabinsk: JuUrGU, 2007. №3

8. Selyutina, L. G., Bulgakova, O. K. *Development of a Non-commercial Housing Stock as a Method of Forming Affordable and Comfortable Housing in St. Petersburg* / L. G. Selyutina, O. K. Bulgakova // The Theory and Practice of Social Development. 2014. №1. Pp.374-376.

9. Slinkov, A. M. *Revealing Information and Analytical Content of Monitoring in the Management System of the Organization on the Basis of Methodological and Managerial Approaches* / A. M. Slinkov // The Public and Municipal Authority. Scientific Notes of SKAGS. 2016. №1. Pp.43-49.

10. Green, Richard K. and Malpezzi, Stephen. *A Primer on U.S. Housing Market and Housing Policy*. Washington: The Urban Institute Press, 2003.

11. Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., van der Heiden, H. *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries* // Housing and Urban Policy Studies. 33. 2009. Pp. 95-104.

12. Housing Policy as a Strategy for Change. Oslo, 2009.

13. Knight F. H. *Risk, Uncertain and Profit*. Houghton Mifflin, Boston and New York, 1921. 408 p.

14. Mansur, E., Quigley, J., Raphael, S., Smolensky, E. *Examining policies to reduce homelessness using a general equilibrium model of the housing market* // Journal of Urban Economics. 52. 2002. Pp. 135-140.

15. Markowitz H.M. *Mean-Variance Analysis in Portfolio Choice and Capital*. New York: Jolin Wiley Publ., 1987.

16. O'Sullivan, Tony and Gibb, Kenneth. *Housing Economics & Public Policy*. Oxford: Blackwell Publishing, 2003.

17. Van Der Heijden, H.M., Haffner, M.E., Hoekstra, J.S. *Bridging the Gap Between Social and Market Rented Housing in Six European Countries*. Delft: Delft University Press Publ., 2006.