

Методический подход к формированию организационно-экономического механизма управления строительством молодежных жилищных комплексов  
Н.Н. Иванова, Н.В. Швыденко  
РГСУ, г. Ростов-на-Дону

С переходом на рыночные условия хозяйствования управление строительством объектов жилой недвижимости претерпели значительные трансформации. При условии активного роста жилищного строительства наблюдается недостаток домов «эконом-класса», следует также отметить низкую доступность жилья и ипотечных жилищных кредитов для большей части населения в первую очередь для молодежи и студентов, в частности.

В настоящее время студенты вынуждены использовать для временного проживания общежития, не отвечающие современным российским и европейским стандартам. Ситуация осложняется недостаточностью финансирования общежитий, старением жилого фонда, неразвитостью форм найма жилья, ростом цен на жилье и процентных ставок по ипотечным кредитам. Результаты реализации государственных программ не позволяют оказать поддержку молодежи в целом, а только молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

В связи с этим возникает необходимость в осуществлении преобразований и построении рыночных механизмов, направленных на улучшение жилищных и культурно-бытовых условий молодых граждан, что в свою очередь несомненно отразится на повышении их трудовой и творческой активности.

С нашей точки зрения, одним из путей решения данной задачи является строительство современных молодежных жилищных комплексов (МЖК), отвечающих потребностям молодых людей. Движение молодежных жилищных комплексов возникло в нашей стране еще в начале 1970-х годов, и в нынешних условиях перехода к рыночным методам регулирования экономики продолжается поиск новых способов решения жилищной проблемы молодежи.

В выполненной нами работе основное внимание уделено формированию организационно-экономического механизма управления строительством современных молодежных жилищных комплексов, позволяющих обеспечить молодых граждан комфортным и доступным жильем с развитой инфраструктурой.

Исследовано понятие «молодежный жилищный комплекс» и произведена его адаптация к условиям рыночной экономики, базирующаяся на сочетании его характеристик как социально-значимого объекта (развитая инфраструктура, доступность и т.д.) и инвестиционно-привлекательного финансового инструмента, реализующего принцип частно-государственного партнерства.

«Молодежный жилищный комплекс» представляет собой социально значимый объект, включающий в себя жилые дома, объединенные единой специально спланированной территорией с развитой социальной инфраструктурой, выполненные в едином архитектурном стиле и образующие единую территориально-пространственную целостность, предназначенные для проживания молодежи в возрасте от 18 до 35 лет [1]. Данное определение отражает современные тенденции развития экономики России и ее структурных преобразований, что в свою очередь обуславливает необходимость формирования механизма управления строительством таких объектов с учетом их специфических особенностей.

На сегодняшний день в качестве эффективного инструмента развития жилищного строительства используются различные долгосрочные жилищные программы. Проводимые нами исследования показали необходимость разработки и реализации инвестиционно-строительных проектов по возведению молодежных жилищных комплексов, основанных на привлечении частного и государственного капиталов. Достижение задач жилищной программы требует разработки организационно-экономического механизма управления строительством МЖК как совокупности

организационных, ресурсных, правовых, методических и других составляющих элементов, форм их взаимодействия, а также последовательность его реализации в современных экономических условиях.

Разработанная и предложенная к внедрению методика обоснования и принятия управленческих решений при проектировании МЖК включает конкретизацию частных целей, сбор и обработку информации путем анкетирования, определение и оптимизацию социально-экономических и технических параметров проекта МЖК [2].

Данная методика позволяет участникам инвестиционно-строительного процесса принимать экономически обоснованные управленческие решения о целесообразности реализации проектов строительства МЖК на основе сформированной информационной базы по количеству, размерности, доступности жилых помещений и элементов социальной инфраструктуры.

Исследование потребности молодежи в жилье рекомендуется проводить методом социологического опроса путем письменного анкетирования закрытого типа. Алгоритм исследования состоит из следующих этапов: определение цели исследования и анализ вторичной информации; подготовка к полевому исследованию и его проведение; подготовка первичной информации и ее обработка; анализ результатов исследования; формулировка выводов и рекомендаций; формулирование исходных данных проекта строительства МЖК.

К показателям, которые используются для определения количества анкет, относятся:

– генеральная совокупность, представляющая собой общую численность студентов дневного отделения вуза;

– выборочная совокупность, которая производится случайно и определяется одноступенчатым случайным бесповторным отбором.

В качестве эксперимента в диссертационной работе на основе разработанных автором анкет проведен социальный опрос среди студентов дневного отделения Ростовского государственного строительного университета. Генеральная совокупность составила 6 000, выборочная совокупность – 566 человек.

В настоящее время потребность студентов в однокомнатных помещениях жилой площадью от 15 до 30 м<sup>2</sup> составляет 70 %, потребность в двухкомнатных помещениях жилой площадью от 30 до 50 м<sup>2</sup> – 30 %.

Уточнен инструментарий оценки эффективности проектов строительства МЖК как системы показателей в рамках организационно-экономического механизма, который характеризует основные параметры улучшения жилищных и культурно-бытовых условий молодых граждан; структуру занятости населения; коммерческую эффективность проектов с позиций инвесторов; оптимальную структуру инвестиционного фонда с различными источниками финансирования.

Поэтапное выполнение методики оценки социально-экономической эффективности строительства МЖК позволяет выполнить отбор инвестиционных проектов и организовать их финансирование. Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности проекта осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого принимается с учетом продолжительности создания, эксплуатации и ликвидации объекта, достижения заданных характеристик прибыли и требований инвесторов [2,3].

Для практического использования разработан алгоритм реализации организационно-экономического механизма управления строительством МЖК, направленный на оптимизацию состава и взаимодействия участников инвестиционной программы с учетом институциональных и экономических условий развития жилищной сферы.

Организационно-экономический механизм строительства МЖК представляет собой совокупность взаимосвязанных объектов и субъектов управления, используемых принципов, методов и функций управления на различных этапах жизненного цикла проекта, которая базируется на информационной поддержке, конкретных правилах

финансового, административного и технологического взаимодействия элементов между собой и с внешней средой [4].

Алгоритм формирования предлагаемого организационно-экономического механизма предусматривает четыре этапа, охватывающих все основные функции управления (планирование, организация, мотивация и контроль) при создании МЖК (рисунок).

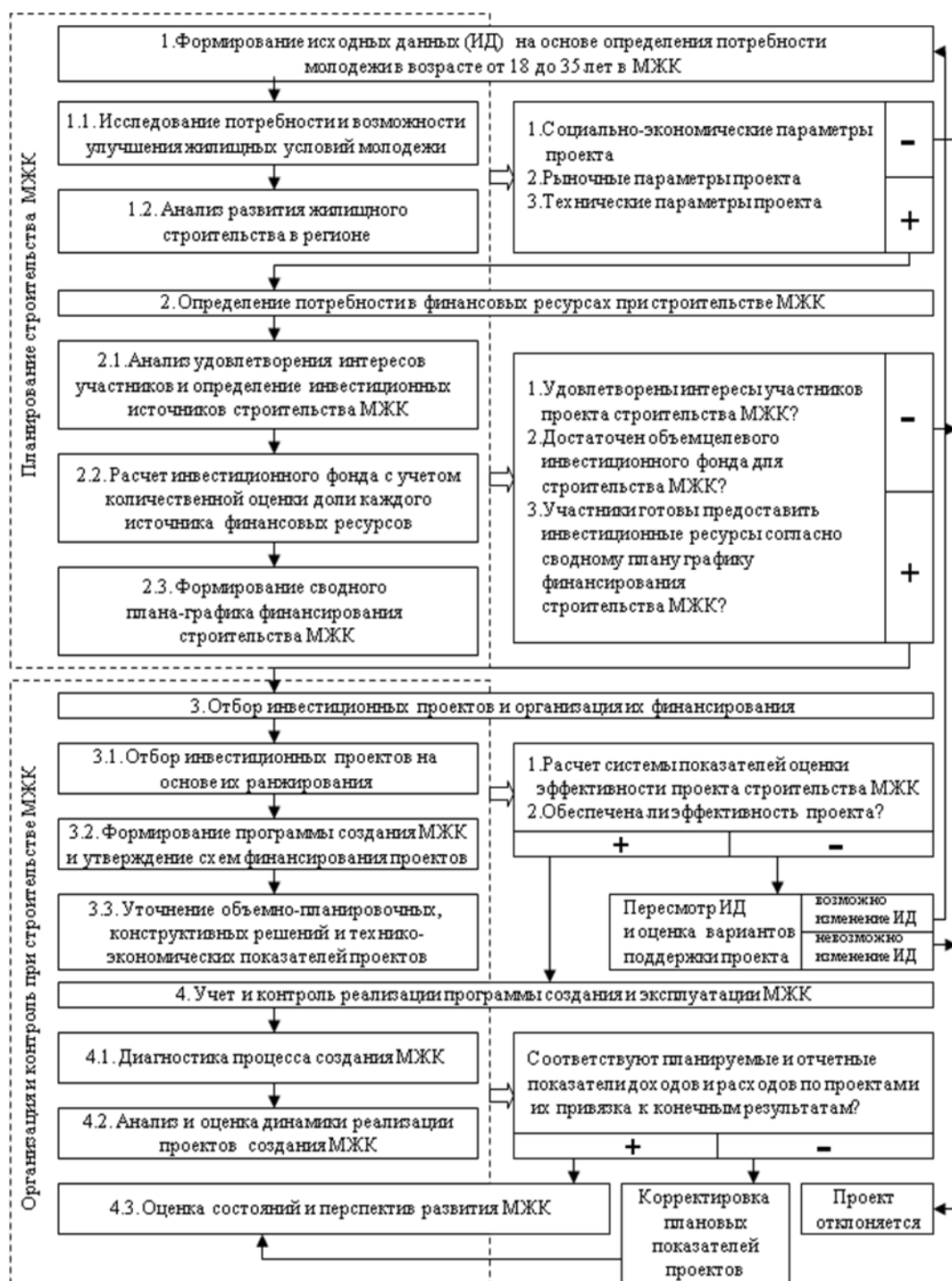


Рисунок – Алгоритм формирования организационно-экономического механизма управления строительством молодежных жилищных комплексов

На первом этапе осуществляется исследование потребности и возможности улучшения жилищных условий молодежи на основе социологического опроса, выполняемое вузами и предприятиями региона. Эта функция может быть передана другой организационной структуре, например, специально созданной для этих целей управляющей компании. На

основе статистических данных и маркетинговых исследований управляющая компания проводит анализ развития жилищного строительства в регионе на ближайшую перспективу.

На втором этапе производится анализ удовлетворения экономических интересов участников программы создания МЖК и определение инвестиционных источников ее реализации, расчет инвестиционного фонда создания МЖК с учетом количественной оценки доли каждого источника финансовых ресурсов, формирование сводного плана-графика финансирования программы строительства.

Отбор инвестиционных проектов выполняется на третьем этапе на основе ранжирования с учетом выделенных средств государственной поддержки и возможного привлечения финансовых ресурсов из других источников. На этом же этапе формируется программа строительства МЖК; уточняются объемно-планировочные, конструктивные решения и технико-экономические показатели объектов МЖК, а также утверждаются схемы финансирования этих проектов.

На заключительном этапе производится диагностика процесса создания МЖК, анализ и оценка динамики реализации этих проектов и перспектив развития МЖК.

В качестве субъекта управления выявлены: потенциальные собственники МЖК (государственные и муниципальные органы, вузы, предприятия-работодатели, управляющие компании и др.), городская администрация, предприятия строительного комплекса. Объектом управления выступает строительство молодежных жилищных комплексов. Субъект осуществляет управленческую и организационную работу, принимает решения и обеспечивает достижение поставленных целей. Субъект воздействует на управляемый объект в целях обеспечения его функционирования и движения к заданной цели, а также принимает решения по наилучшему управлению строительством и эксплуатацией МЖК, обеспечивает реализацию принятых решений. Главным субъектом, на которого возложена ответственность за процесс строительства и состояние МЖК и который несет все риски, связанные с качеством и востребованностью МЖК, выступает собственник, который в современных условиях представлен частными лицами и городскими (или муниципальными) органами.

Таким образом, применение предложенного организационно-экономического механизма управления строительством МЖК позволяет определить возможность привлечения частных инвестиций к подобным проектам, а также дает возможность обеспечить взаимодействие муниципальных органов власти с частным инвестором при решении вопросов строительства МЖК с участием бюджетных средств.

#### Литература

1. Мякенькая Н.В. (Швыденко Н.В.) Исследование социально-экономической категории «молодежный жилищный комплекс»: сб. науч. тр. / под ред. Б.Н. Небритова. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2009.
2. Швыденко Н.В. Методика оценки социально-экономической эффективности строительства молодежных жилищных комплексов // Инженерный вестник Дона [Электронный журнал]. – 2010. – №4 – URL: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4y2010/265/>
3. Василенко Ж.А. Методика оценки объектов жилой недвижимости с учетом инвестиционных предпочтений // Инженерный вестник Дона [Электронный журнал]. – 2010. – №4 – URL: <http://ivdon.ru/magazine/latest/n4y2010/270/>
4. Швыденко Н.В., Иванова Н.Н. Реализация организационно-экономического механизма управления процессом создания МЖК // Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. – Украина, 2010.