

## РАЗВИТИЕ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В КРУПНОМ ГОРОДЕ

*Рассмотрены проблемы развития рынка управления жилой недвижимостью в крупном городе. Дано определение понятию «рынок управления жилой недвижимостью», выявлены его характерные особенности. Проведен качественный и количественный анализ состояния рынка управления жилой недвижимостью в крупных городах. Предложены рекомендации по развитию рынка управления жилой недвижимостью в крупном городе.*

### **Ключевые слова:**

*доступность жилья, жилая недвижимость, жилищный фонд, программно-целевые методы управления, рынок управления жилой недвижимостью, управление жилой недвижимостью.*

Среди составляющих качества жизни населения одной из важнейших является доступность жилья – многогранный индикатор, в котором отражаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-финансовой и денежно-кредитной систем, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания. В федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 гг. сформулирована задача повышения доступности жилья и увеличения объемов строительства (71 млн кв. м в 2015 г. по сравнению с 59 млн кв. м в 2010 г.), что позволит, по мнению разработчиков программы, сдержать рост цен на жилье и снизить коэффициент доступности жилья почти на 20% – с 4,9 лет в 2010 г. до 4 лет в 2015 г. Прогнозные расчеты исходят из предполагаемой стоимости 1 кв. м жилья 33 630 руб. и среднемесячного дохода на 1 человека 15 930 руб. Данный показатель в практике ООН используется для оценки доступности жилья (housing price to income ratio) и рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры.

В последние годы на законодательном и административном уровнях предпринят целый ряд мер по развитию рынка управления жилой недвижимостью (ЖН). Особую значимость этот комплекс мер имеет для крупных городов, в которых сосредоточена большая часть жилого фонда. По данным статистики, жилой комплекс Санкт-Петербурга составляют 49 167 еди-

ниц общей площадью 109,9 млн кв. м. Обеспеченность жилой площадью на душу населения составляет от 23,9 до 29,4 кв. м в зависимости от района города. Проблемы воспроизводства жилищного фонда Санкт-Петербурга находятся в центре внимания исследователей (см. [1; 3; 4; 6; 8; 10]). Проблема развития рынка управления ЖН в крупном городе также раскрывается в экономической литературе [2; 5; 7; 9]. Вместе с тем, имеется ряд аспектов, которые не нашли достаточно освещения.

С учетом анализа имеющихся источников по проблематике управления ЖН, представляется возможным определить рынок управления жилой недвижимостью как совокупность потребителей и поставщиков услуг по управлению ЖН, регулирующих организаций, взаимодействующих в рыночной среде; совокупность нормативных правовых актов, устанавливающих правила, нормы и стандарты их взаимодействия и отношений; совокупность предлагаемых и потребляемых основных, сопутствующих и дополнительных услуг, технологий и форм их предоставления и потребления с учетом стандартов качества жизни населения.

Анализ состояния исследуемой проблемы показывает, что характерными чертами современного рынка управления ЖН в крупных городах являются следующие:

- отсутствие достаточной конкуренции на рынке;
- преобладание спроса над предложением и, как следствие, низкое качество управления;
- нестабильность рынка, его недостаточная адаптированность к внешней среде, слабые отклики на политический, социальный, инновационный запросы;
- слабое влияние рыночных механизмов, преобладание административных

- рычагов регулирования и, как следствие, низкая эффективность управления;
- недостаточная квалификация управленцев на всех уровнях, лиц, задействованных в управлении ЖН;
- высокий уровень аффилированности и локализованности на рынке;
- значительный удельный вес искусственных барьеров и препятствий на рынке управления ЖН;
- преобладание на рынке субъектов управления, созданных по инициативе государственных и муниципальных властей, бизнеса, строительных организаций; низкий удельный вес субъектов, представляющих интересы собственников жилья, жильцов.
- низкая инновационная активность субъектов управления ЖН.

Можно предположить, что в настоящее время рынок управления ЖН в крупных городах развивается крайне неравномерно, проходит этап своего начального, интенсивного развития, требует значительных усилий его участников для поддержания необходимого баланса интересов его участников.

В целях качественного анализа состояния рынка управления ЖН в крупных городах, установления глубинных тенденций и противоречий автором исследования с привлечением и участием специалистов в данной области (руководители и специалисты управляющих компаний, специалисты муниципальных специализированных служб; всего 9 человек) разработана причинно-следственная матрица, известная в общем менеджменте и менеджменте качества, как матрица «рыбий скелет» (табл. 1). На данной матрице выполнен анализ ряда из перечисленных неблагоприятных тенденций на рынке управления ЖН с установлением соответствующих причин. При этом предусмотрена декомпозиция причин первого уровня до причин второго уровня. Это сделано для того, чтобы имелась возможность в последующем выхода на принятие управленческих решений в области регулирования рынка управления ЖН.

Матрица показывает, насколько сложным, неоднозначным и противоречивым является в настоящий момент рынок управления ЖН в крупных городах. Вместе с тем, для принятия управленческих решений, выработки рекомендаций по дальнейшему развитию рынка управления ЖН помимо качественного анализа, необходимо проведение также количественного анализа.

Данные для его проведения были получены нами с помощью расширенного социологического опроса, проведенного в

2013 г. с привлечением специалистов в области управления жилой недвижимостью Санкт-Петербурга (руководители и специалисты управляющих компаний, специалисты муниципальных специализированных служб; всего 31 человек). Опрос проводился с использованием Интернет-ресурса Web-анкета. Процедура применения данного инструментария опроса заключалась в том, что его участники, предварительно давшие согласие на участие в исследовании, заполняли доступную им в Интернете часть электронной анкеты. После заполнения респондентом анкеты она закрывалась, и организаторы опроса имели возможность работать с обобщенными данными по всей выборке.

Методология проведения исследования предполагала, что респонденты являются экспертами в области управления ЖН. Также важно, что эксперты достаточно равномерно представляли все административные районы Санкт-Петербурга (1–2 на район), а также равномерно представляли основных субъектов управления жилой недвижимостью, которые функционируют в настоящее время в данном секторе экономики (управляющие компании и товарищества собственников жилья; в нашем случае это соотношение было 17:14). При отборе экспертов важнейшим являлся принцип добровольности их участия в исследовании. Первоначальный расширенный список в количестве 64 человек был сформирован методом случайной выборки.

Респондентам предлагалось оценить по 10-балльной шкале уровень развития отдельных составляющих рынка управления жилой недвижимостью, а также ключевых факторов развития такого рынка. Для отбора таких показателей и факторов были использованы данные качественного анализа причинно-следственных связей (табл. 1). На основе проведенного социологического опроса получены интересные данные, характеризующие не только уровень развития отдельных показателей данного рынка, но и некоторые общие тенденции, имеющие место на рынке управления жилой недвижимостью в условиях крупного города. Полученные по итогам исследования данные носят уникальный характер и не могут быть подвергнуты прямому сравнению с данными других исследований. Уникальность и несопоставимость заключаются в содержании применявшейся анкеты, методологических подходов, положенных в основу ее разработки.

Результаты опроса показали, что средние оценки уровня развития и тенденций развития отдельных показателей рынка

**Матрица причинно-следственных связей и отношений на рынке управления жилой недвижимостью применительно к крупным городам**

Следствия (то, что реально наблюдается, что не устраивает)	Причины 1-го уровня	Причины 2-го уровня
I. Отсутствие достаточной насыщенности и конкуренции на рынке управления ЖН	1.1. Слабый интерес крупного бизнеса и инвесторов к рынку управления ЖН	1.1.1. Относительная закрытость рынка
		1.1.2. Низкая платежеспособность населения, затратность ведения бизнеса
		1.1.3. Отсутствие специальных программ привлечения крупного бизнеса и инвесторов на рынок управления ЖН
		1.1.4. Доминирование на рынке государственных и муниципальных властей, строительного бизнеса и созданных ими управляющих структур
	1.2. Наличие искусственных, административных барьеров и препятствий	1.2.1. Несовершенство нормативной правовой базы
		1.2.2. Высокая социальная «цена» и риски принимаемых решений
		1.2.3. Низкий удельный вес субъектов, представляющих интересы населения, собственников жилья, жильцов
		1.2.4. Факторы и издержки начального этапа развития рынка управления ЖН
II. Низкие качество управления и эффективность управления ЖН	2.1. Преобладание спроса над предложением	2.1.1. Значительная дифференциация и диверсификация потребностей получателей услуг
		2.1.2. Динамичность спроса в сфере управления ЖН
		2.1.3. Незрелость механизма аутсорсинга
	2.2. Недостаточная квалификация управленцев на всех уровнях, лиц, задействованных в управлении ЖН	2.2.1. Отсутствие единой системы подготовки, переподготовки, повышения квалификации, аттестации и сертификации специалистов в области управления ЖН
		2.2.2. Незаинтересованность управленцев и специалистов в области управления ЖН в своем профессиональном росте и совершенствовании
III. Нестабильность рынка, его недостаточная адаптированность к внешней среде	3.1. Низкая эффективность функционирования государственных и профессионально-общественных структур, призванных регулировать рынок управления ЖН	3.1.1. «Забюрокративание» государственных и муниципальных структур
		3.1.2. Незрелость саморегулируемых начал на рынке управления ЖН
		3.1.3. Отсутствие необходимой координации всех структур, призванных регулировать рынок управления ЖН
	3.2. Слабое влияние рыночных механизмов, преобладание административных рычагов регулирования	3.2.1. Значительная аффилированность рынка управления ЖН
		3.2.2. Значительная локализованность рынка управления ЖН
	3.3. Низкая инновационная активность субъектов управления жилой недвижимостью	3.3.1. Отсутствие стимулов для внедрения инноваций в управлении ЖН
		3.3.2. Отсутствие средств на разработку, внедрение и сопровождение внедрения инноваций в управлении ЖН
		3.3.3. Низкая инновационная культура в сфере управления ЖН

управления ЖН в условиях крупного города находятся в диапазоне от 3,2 до 7,0, что можно трактовать как наличие стохастических эффектов в таком управлении, его несовершенстве и наличие целого ряда «проблемных элементов». Подавляющая часть показателей (17 из применявшихся 18) вошла в 3-й и 4-й классовые интервалы, обобщенно объединившие оценки в диапазоне от 4,1 до 8,0 баллов по 10-балльной шкале. Отсутствие оценок во второй части 4-го классового интервала и в 5-м классовом интервале может быть расценено как недостаточный уровень качества управления ЖН в условиях крупного города.

Среди отдельных показателей наибольшие оценки зафиксированы по показателям:

- степень учета при управлении жилой недвижимостью социальных последствий и эффектов – 7,0;
- степень соответствия цены и качества услуг, предоставляемых в сфере управления жилой недвижимостью – 7,0.

Здесь уместно сделать вывод о значительном влиянии на рынок управления жилой недвижимостью социального фактора и вытекающей отсюда его административной регламентации. Также можно заключить, что низкая платежеспособность населения, получателей услуг обуславливают низкие показатели их качества, то есть цена и качество сбалансированы на минимально приемлемом для данных условий уровне.

Среди других показателей, получивших относительно высокие оценки по результатам социологического опроса, следующие:

- уровень квалификации управленцев, лиц, задействованных в управлении жилой недвижимостью – 6,5;
- степень защищенности бизнеса, свободы участников рынка управления жилой недвижимостью от административного вмешательства – 6,4;
- степень открытости рынка управления жилой недвижимостью, его подотчетности властям, населению, собственникам жилья – 6,3;
- уровень совершенства, непротиворечивости организационного механизма управления жилой недвижимостью на уровне города – 6,3.

Из этого следует, что респондентов, принявших участие в социологическом опросе, в целом вполне устраивает непосредственно организационный механизм управления жилой недвижимостью и квалификация управленцев. Респонденты полагают, что рынок испытывает достаточную нагрузку вследствие процедур и механизмов административного и публичного контроля.

Среди показателей, получивших самые низкие оценки в ходе опроса, следующие:

- уровень развития конкуренции на рынке управления жилой недвижимостью – 3,2;
- развитие аутсорсинга как механизма обеспечения качества предоставляемых услуг и повышения эффективности управления – 4,1;
- уровень качества услуг в рамках управления жилой недвижимостью – 4,3.

Таким образом, подтвердились выводы, зафиксированные при проведении качественного анализа о недостаточном уровне развития конкуренции и механизма аутсорсинга на рынке управления жилой недвижимостью.

В ходе исследования было предположено, что отдельные из использовавшихся в ходе опроса показателей и факторов коррелируют. Вместе с тем, при определении комплекса мер по развитию рынка управления жилой недвижимостью важно знать и учитывать степень корреляции данных показателей с ключевыми факторами развития рынка. В целях установления таких корреляционных связей на основе результатов опроса, а также степень влияния отдельных факторов развития рынка управления ЖН, был проведен корреляционный анализ. В числе факторов развития рынка управления жилой недвижимостью при анализе использовались следующие:

- наличие единого центра, отвечающего за координацию деятельности всех участников рынка;
- наличие политики в области развития рынка управления ЖН;
- наличие процедуры мониторинга рынка управления ЖН;
- внедрение программно-целевых методов, наличие городских программ в области развития рынка управления ЖН;
- реализация комплекса мер по развитию конкуренции и демополизации рынка управления ЖН;
- принятие мер по внедрению инноваций, выращиванию инновационной среды;
- финансовая поддержка развития рынка управления ЖН;
- информационно-разъяснительная работа с населением, собственниками жилых помещений;
- систематическая работа с бизнес-сообществом;
- реализация программ подготовки кадров.

Результаты корреляционного анализа показали, что все без исключения факторы развития рынка управления жилой недвижимостью в той или иной мере оказывают позитивное влияние на процесс его формирования и развития, обеспечения роста

42 отдельных показателей, характеризующих его качественный уровень. Наибольшее число значимых корреляционных связей зафиксировано по таким факторам развития рынка управления ЖН, как (приводятся в порядке убывания количества значимых корреляционных связей; в силу относительности в различных прикладных отраслях понятия «значимая корреляционная связь», в данном исследовании нижнюю границу значимой корреляционной связи мы определили на уровне 0,40):

- систематическая работа с бизнес-сообществом (всего 13 значимых корреляционных связей, в том числе 4 сильных связи на уровне 0,60 и выше);
- реализация комплекса мер по развитию конкуренции и демополизации рынка управления ЖН (11/6);
- наличие процедуры мониторинга рынка управления ЖН (10/1);
- наличие единого центра, отвечающего за координацию деятельности всех участников рынка (8/2);
- принятие мер по внедрению инноваций, выращиванию инновационной среды (8/3);
- наличие политики в области развития рынка управления ЖН (7/1);
- реализация программ подготовки кадров (7/3);
- информационно-разъяснительная работа с населением, собственниками жилых помещений (6/0);
- финансовая поддержка развития рынка управления ЖН (5/0);
- внедрение программно-целевых методов, наличие городских программ в области развития рынка управления ЖН (4/1).

Результаты корреляционного анализа представляют также интерес с точки зрения определения перспектив и затратности совершенствования рынка управления ЖН в крупном городе с учетом достигнутых показателей. Полученные результаты свидетельствуют о том, что ряд из таких показателей (уровень экономической эффективности управления жилой недвижимостью; уровень адаптированности управления жилой недвижимостью к рыночной среде; степень защищенности бизнеса, свободы участников рынка управления жилой недвижимостью от административного вмешательства; уровень разработки и внедрения в механизм управления жилой недвижимостью рыночных критериев; уровень совершенства, непротиворечивости организационного механизма управления жилой недвижимостью на уровне города; степень развития саморегулируемых

начал на рынке управления жилой недвижимостью) являются достаточно сложными с точки зрения их формирования и развития, избирательности выбора тех или иных факторов и инструментов воздействия на них.

Таким образом, проведенные исследования и полученные результаты позволяют представить рекомендации по развитию рынка управления жилой недвижимостью в крупном городе, согласно которым необходимо следующее.

1. Совершенствование организационных структур и организационного механизма управления рынком, в том числе на основе выбора приемлемого баланса централизации и децентрализации, применения экономических, социально-психологических, организационно-распорядительных методов, мониторинговых процедур, совершенствования нормативной правовой базы, применения программно-целевых методов управления, индикативного управления, внедрения инноваций в управлении, развитии различных диалоговых структур и партнерства с участниками рынка. В этой связи целесообразным представляется разработка и внедрение в механизм управления ЖН на уровне субъекта федерации, муниципалитета рыночных критериев, стандартов качества предоставления услуг населению в сфере управления жилой недвижимостью. Также представляется целесообразным создание по инициативе органов исполнительной власти регионального и муниципального уровней трехсторонних государственно-общественно-профессиональных координационно-совещательных структур, призванных гармонизировать интересы всех участников рынка, проводить первичную экспертизу нормативных правовых актов, вырабатывать коллективные предложения по совершенствованию рынка управления жилой недвижимостью. Данные структуры также могут образовывать различные группы, комиссии, в том числе для проведения специальных исследований, мониторинга рынка. Их деятельность может способствовать повышению открытости рынка управления жилой недвижимостью, доверия населения к управляющим компаниям.

2. Определение и согласование на основе научно обоснованного прогноза и разноплановых исследований на всех уровнях политики в области развития рынка управления жилой недвижимостью; создание инновационной среды и благоприятных условий для развития конкуренции, прихода на рынок иннос-

трантных и иногородних компаний. Проведение широкой информационно-разъяснительной работы с населением. Разработка региональной (муниципальной) политики в области развития рынка управления жилой недвижимостью призвана зафиксировать ключевые приоритеты, подходы к его инновационному развитию. Наличие такой политики также является ориентиром при разработке системы нормативных правовых актов, регулирующих рынок управления жилой недвижимостью. Для создания инновационной среды и благоприятных условий для развития конкуренции на рынке управления жилой недвижимостью на региональном и муниципальном уровнях целесообразно использование таких инструментов, как проведение конкурсов на лучшую управляющую компанию, учреждение статуса инновационной управляющей компании, реализация пилотных проектов по внедрению отдельных новшеств и инновационных технологий, включая разработку и сертификацию систем менеджмента качества управляющих компаний в соответствии со стандартами качества ГОСТ Р ИСО 9001:2008. Для проведения информационно-разъяснительной работы с населением в области проблематики управления жилой недвижимостью могут быть задействованы такие каналы и технологии, как теле-

видение, региональная и муниципальная печать, социальные сети, технологии и формы неформального и информального образования взрослых.

3. Ресурсная поддержка рынка управления жилой недвижимостью (в том числе в рамках реализации долгосрочных целевых программ, государственных и муниципальных программ) с целью поддержки социально ответственного бизнеса, реализации долгосрочных стратегий его развития, подготовки квалифицированных кадров. На основе программно-целевого управления могут адресно и акцентировано быть решены такие проблемы и недостатки зарождающегося (развивающегося) рынка управления жилой недвижимостью, как: подготовка административных кадров высшего и среднего звена; создание полноценной работающей нормативной правовой базы; создание управляемой конкуренции; создание условий для привлечения крупного бизнеса и инвесторов на рынок управления жилой недвижимостью. Долгосрочное планирование и применение программно-целевых методов управления позволяют снизить вероятность потенциальных рисков, минимизировать отрицательные последствия принимаемых решений; обеспечить стабильность и предсказуемость развития рынка управления жилой недвижимостью.

### Список литературы:

- [1] Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы. – М.: Инфра-М, 2005. – 255 с.
- [2] Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития. – СПб.: СПбГИЭУ, 2002. – 276 с.
- [3] Васильева Н.В. Экономика жилищной сферы / Конспект лекций. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009. – 100 с.
- [4] Васильева Н.В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности: монография. – СПб.: СПбГИЭУ, 2012. – 271 с.
- [5] Иванова Ю.В. Развитие методологии управления жилищно-коммунальным комплексом мегаполиса / Автореф. дис. ... д-ра экон. наук. – СПб.: СПб гос. архитектур.-строит. ун-т., 2009. – 41 с.
- [6] Круглик С.И. Современные проблемы и пути реформирования жилищной сферы. Ч 1. – СПб.: ООО «РЦС СПб», 2004. – 160 с.
- [7] Максимов С.Н. и др. Методология и методы управления недвижимой собственностью: монография / Под общ. ред. С.Н. Максимова. – СПб.: СПбГИЭУ, 2010. – 332 с.
- [8] О'Салливан А. Экономика города: монография. – М.: Инфра-М, 2002. – 706 с.
- [9] Трушковская Е.Д. Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города / Дисс. ... канд. экон. наук. – СПб., 2011. – 169 с.
- [10] Чистов А.М. Теория эффективного управления социально-экономическими системами. Основа экономической науки: учебник для вузов. – СПб.: Астерион, 2005. – 256 с.
- [11] Янковский Н.Я. Правовые основы функционирования коммунального хозяйства в Европейских странах. – Владивосток: Сфера ЖКХ, 2007. – 340 с.