

**Проблемы снижения факторного влияния
на динамику роста стоимости строительства 1 кв. м жилья
типовых потребительских качеств
(на примере строительства жилья в г. Минске)**

Юрковец А.В.

Белорусский национальный технический университет

Реализация функций контроля и регулирования стоимости жилья, строящегося в Республике Беларусь с государственной поддержкой, в значительной степени зависит от того, в какой степени учитываются факторы, влияющие на изменение стоимости 1 кв. м жилья, и как повысить эффективность управления с целью снижения уровня негативного факторного влияния. Факторы – это технические, технологические, природные, климатические, организационные, социально-демографические и другие показатели, оказывающие количественное влияние на какой-либо результирующий экономический показатель: производительность труда (выработку), себестоимость, прибыль, а в рассматриваемом случае – стоимость 1 кв. м жилья типовых потребительских качеств. Задача математического моделирования состоит в выявлении количественной связи между факторами и результирующим экономическим показателем.

Фактор, включаемый в модель, должен соответствовать следующим требованиям:

- иметь количественное выражение;
- между фактором и результирующим показателем должна быть логическая причинная связь:
 - между фактором и результирующим показателем должна быть статистическая связь;
 - факторы не должны быть тесно связаны между собой, т. е. между факторами не должно быть мультиколлинеарности.

При проведении ретроспективного анализа изменения стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилья типовых потребительских качеств и определения количественного влияния факторов можно применить методы: корреляционного и регрессионного анализа, интегральный и подстановок.

В процессе проведенных исследований выполнены экспериментальные расчеты по определению степени изменения стои-

мости основной цены, затрат на сети и благоустройство, лимитированных и прочих затрат 1 кв. м. жилья общей площади типовых потребительских качеств, возводимого в г. Минске по серии М-464 в период 1991–1995 г.г. (базовый вариант) по сравнению с периодом 1996–2002 г.г. с использованием метода факторного анализа.

Проведенные предварительные расчеты с использованием ПК показывают, что увеличение стоимости строительства 1 кв. м. жилья общей площади (на 50 рублей в ценах 1991 г.) в указанный выше период произошло за счет роста стоимости основной цены (доля влияния этого фактора составляет 76%) и за счет роста стоимости лимитированных и прочих затрат (доля влияния этого фактора – 24%).

Кроме факторного анализа, по нашему мнению, стало целесообразным проведение SWOT-анализа для различных вариантов домостроения, который позволяет выявлять сильные и слабые стороны возможных вариантов строительства жилья типовых потребительских качеств по различным конструктивным схемам.

Как показал SWOT-анализ, в настоящее время для строительства жилья типовых потребительских качеств в г. Минске и областных городах по стоимостному критерию наиболее приемлемым является вариант крупнопанельного домостроения.

В перспективе по мере создания и распространения инноваций (трансфера) с учетом реализации полезных эффектов нововведений, определяющих своевременную окупаемость затрат, приоритеты в строительстве жилья типовых потребительских качеств могут измениться. И, как показывает SWOT-анализ наиболее перспективным направлением является вариант каркасного домостроения, который должен обеспечивать оптимальную стоимость строительства жилья, при обеспечении высоких потребительских качеств и минимальных затратах на эксплуатацию зданий.

Предварительный анализ операций с недвижимостью, построенной на коммерческой основе в г. Минске, показывает, что даже с учетом средств, планируемых на развитие инженерной инфраструктуры города (27%) в составе сметной стоимости объектов, в некоторых случаях рыночная стоимость 1 кв. м жилья и других объектов в престижных районах города превышает

затраты на 25 – 100%. Отсюда можно сделать вывод, что часть дохода из-за недооценки месторасположения участков застройки и инженерной инфраструктуры недополучает бюджет города, а его большая часть остается в распоряжении инвесторов-застройщиков, работающих на коммерческих условиях. Поэтому не следует удивляться, когда 1 кв. м. общей площади квартиры с улучшенными потребительскими качествами в привлекательном районе города, построенный примерно за 500 долларов, уже после сдачи дома в эксплуатацию его рыночная стоимость может составлять от 600 до 1000 долларов США.

В этой связи, можно сделать вывод, что необходимо более полно учитывать финансовые интересы города и дифференцированно решать проблему оценки продажи права застройки территории. Это позволит обеспечить увеличение поступлений средств в городской бюджет и эффективное использование земельных ресурсов, будет стимулировать воспроизводство жилья, окажет влияние на стабилизацию стоимости 1 кв. м. жилья типовых потребительских качеств за счет более эффективного использования привлекаемых дополнительных источников финансирования в модернизацию базы индустриального домостроения.

При этом, важным аспектом деятельности городских властей должна являться работа по расширению сферы коммерческого строительства жилья и объектов инфраструктуры на выделяемых на конкурсной основе земельных участках под застройку с целью привлечения в бюджет города большего количества средств, в том числе и на возведение социального жилья.

Анализ существующей системы взаимодействия участников реализации проектов строительства показал, что наиболее актуальным и спорным моментом является учет интересов муниципальных органов в инвестиционно-строительном процессе, заключающихся в решении социальных задач и обеспечении бюджетной эффективности строительства.

Изымаемый участок под застройку представляет собой градостроительную ценность и является вкладом города в проект строительства. Ценность городского участка представляется в имеющихся улучшениях (осуществленном труде: транспортная и инженерная инфраструктура, объекты благоустройства и озеленения и пр.) и факторе редкости. Будучи собственником зе-

мельного участка и выделяя его под строительство, город планирует получить доход от вложенных им средств в виде налоговых отчислений на период строительства и эксплуатации объекта и в виде определенного процента площадей в строящемся объекте, передаваемых в собственность городу.

В связи со спецификой организации городского пространства градостроительная ценность земельных участков определяется в зависимости от расположения участка относительно центральной части города. Так как с удалением от центральной части города стоимость земельных участков уменьшается, то и процент долевой собственности города от вводимых объектов также уменьшается. Эту зависимость необходимо принять за основу определения долевой собственности города при строительстве. Инвестиционная привлекательность аналогичных объектов одного функционального назначения может быть различна при изменении месторасположения даже на 100 м. При этом возникают ситуации, когда аналогичные объекты с различной инвестиционной привлекательностью, но расположенные в одной территориально-экономической зоне отдают одинаковый процент средств от стоимости строительства. Это касается объектов, строительство которых нацелено на решение социальных задач и которые обладают небольшой инвестиционной привлекательностью. В этом случае для привлечения инвестора необходимо обеспечить ему доходность на вложенные средства, что не всегда возможно при применении унифицированной ставки долевой собственности города.

В свою очередь возведение жилья с повышенными потребительскими качествами на престижных земельных участках предопределяет его потребление высокодоходными группами населения. Эта часть граждан, пользуясь недвижимым имуществом, имеющим значительную рыночную стоимость, способна платить и соответствующие налоги на имущество

Бесконкурсное предоставление права застройки и владения землей привело к искажениям при оценке стоимости объектов недвижимости. Заказчиками-застройщиками и отдельными собственниками недвижимого имущества присваивается часть, принадлежащего обществу, богатства в форме права пользования землей, на которой расположены продаваемые здания и сооружения. В результате государство лишает себя части дохо-

дов, а во многих случаях приводит к некомпенсированным затратам государства на возведение инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры

В связи с этим, возникает необходимость определения доли города, исходя из индивидуальной инвестиционной привлекательности объекта. Для оптимальной долевой собственности города, при которой сохраняется экономическая заинтересованность инвестора, необходим единый показатель, отражающий инвестиционную привлекательность объекта. Он должен быть простым и понятным для каждого из участников инвестиционно-строительного процесса.

В качестве такого показателя предлагается показатель рентабельности проекта, отражающий отношения проектной прибыли к совокупности затрат при реализации проекта.

Предлагаемая методика определения доли города реализуется с помощью инструмента бизнес-планирования и выглядит следующим образом:

$$Дг = П - Динв, \quad (1)$$

где $Дг$ – долевая собственность города, %; $П = В - З / З * 100$ - проектная прибыль, % ($В$ – выручка от реализации проекта, $З$ - совокупность затрат при реализации проекта); $Динв$ – доходность инвестора на вложенные средства, %.

В развитых странах доходность инвесторов составляет в среднем от 2 до 6 % и это является выгодным в условиях конкурентной среды.

Для г. Минска и других регионов Республики Беларусь необходимо разработать инструктивные материалы по формированию долевой собственности города (включая и финансовые ресурсы) с учетом интересов инвесторов. При рассмотрении интересов инвестора необходимым является определение предельного уровня доходности инвестора, позволяющего обеспечить не только простое, но и расширенное воспроизводство своих ресурсов.