

**Руткаускас Татьяна Константиновна**

доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой региональной  
и муниципальной экономики  
Российского государственного  
профессионально-педагогического университета  
dom-hors@mail.ru

**Сироткин Виктор Анатольевич**

кандидат экономических наук,  
доцент кафедры региональной  
и муниципальной экономики  
Российского государственного  
профессионально-педагогического университета  
dom-hors@mail.ru

## **ИССЛЕДОВАНИЕ РИСКОВ В НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНДИКАТОРОВ**

---

### **Аннотация:**

*В статье рассмотрена важность использования индикаторов при оценке рисков в жилищном фонде. Осуществлен анализ существующих индикаторов и предложены показатели, оценивающие вероятные состояния жилищного фонда, связанные с «точечной застройкой» городов.*

### **Ключевые слова:**

*индикатор, жилищный фонд, риск, оценка рисков, муниципальная экономика, управление жилищным фондом, инвестиции.*

---

**Rutkauskas Tatyana Konstantinovna**

D.Phil. in Economics, Professor,  
Head of the Regional  
and Municipal Economy Subdepartment,  
Russian State Vocational  
Pedagogical University  
dom-hors@mail.ru

**Sirotkin Viktor Anatolyevich**

PhD in Economics,  
Assistant Professor of the Regional  
and Municipal Economy Subdepartment,  
Russian State Vocational  
Pedagogical University  
dom-hors@mail.ru

## **RESEARCH OF THE REAL ESTATE RISKS WITH APPLICATION OF INDICATORS**

---

### **Summary:**

*The article considers relevance of indicators when assessing the real estate risks. The authors analyze the existing indicators and propose characteristics indicating probable state of the housing facility stock associated with infill municipal construction.*

### **Keywords:**

*indicator, housing facility stock, risk, risk assessment, municipal economy, housing facility management, investments.*

---

В условиях трансформационной экономики имеется ряд проблем повышения эффективности инвестиционных вложений, решение которых позволит повысить качество и действенность управления жилой недвижимостью. В частности:

- отсутствует система критериев, используемых при качественном анализе рисков в муниципальных образованиях;
- практически не функционирует, а иногда и отсутствует система индикаторов, позволяющая оценить результативность управления жилищным фондом и степень опасности возможных рисков инвестиционных проектов для данной территории.

Очевидно, что для того, чтобы оценить в каком состоянии находится жилищный фонд и каким тенденциям подвержено его развитие, необходимы определенные критерии.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность и значимость исследований, сконцентрированных на разработке и научном обосновании критериев оценки рисков в жилищном фонде с использованием индикаторов.

Для руководства муниципальных образований использование индикаторов при оценке и планировании своей деятельности дает следующие преимущества:

- а) индикатором можно определить и параметры границ (минимальные и максимальные), в пределах которых объект планирования может устойчиво функционировать и развиваться;
- б) позволяет установить уровни ответственности за достижение определенных индивидуальных целевых показателей различными департаментами, управлениями администрации муниципального образования;
- в) индикаторы могут сигнализировать о приближении критического состояния в системе воспроизводства жилищного фонда, чтобы до достижения «кризисного значения» задействовать экстренные регуляторы;
- г) возможность использования при качественном анализе рисков в муниципальном образовании.

Анализируя различные исследования, посвященные данному вопросу, можно сделать вывод, что в настоящее время отсутствует единая система, комплексно оценивающая процесс воспроизводства жилищного фонда и позволяющая выявлять проблемы на ранних этапах их появления.

Ряд работ направлено на исследование только коммунальной сферы. Научный интерес представляет работа Н.Р. Шадейко [1], в которой автор выделяет индикаторы прямого и косвенного управления коммунальной сферой города, из них представляют научный интерес: стоимость коммунальных услуг, степень износа водопроводных сетей, степень износа систем водоотведения, степень износа теплосетей.

Однако в исследованиях не рассматриваются показатели, демонстрирующие напряженность коммунальных сетей, вызванную «точечной» застройкой городов, ухудшающимся качеством проживания за счет высокой плотности населения и большого количества коммунальных аварий.

Для решения данной проблемы, автором предлагается использование следующих индикаторов: индекс нагрузки водопроводных сетей, индекс нагрузки тепловых сетей, а также индекс годности сетей водоснабжения, индекс годности сетей теплоснабжения.

Для решения комплексной задачи, стоящей перед органами власти и местного самоуправления по созданию объективной системы выявления состояния воспроизводства жилищного фонда и нейтрализации возможных проблем, нами предлагается использование следующей группы индикаторов и регуляторов процессов жилищного хозяйства города, включающую 9 индикаторов.

Используя официальные статистические данные по муниципальным образованиям Свердловской области [2], осуществлены расчеты представленных индикаторов и сделаны соответствующие выводы.

1. Индекс ввода нового жилья. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, инвестиционный риск, планировочный риск.

2. Индекс ввода нового жилья на 1 жителя. Может являться критерием оценки следующих рисков: планировочный риск, коммерческие риски, инвестиционный риск.

3. Индекс годности жилищного фонда. Вычисляется вычитанием из единицы отношения площади ветхого и аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонда. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, технологические риски, риск случайной гибели имущества.

4. Индекс благоустройства жилищного фонда. Определяется как отношение площади благоустроенного жилищного фонда (оборудованного одновременно центральным отоплением, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, газом или напольными электроплитами) ко всей площади жилищного фонда города. Может являться критерием оценки следующих рисков: технологические риски, планировочный риск, региональный риск, риск случайной гибели (порчи) имущества.

5. Индекс реконструкции жилья и капитального ремонта. Определяется как отношение площади жилищного фонда с выполненным капитальным ремонтом к общей площади жилищного фонда. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, технологические риски.

6. Индекс нагрузки водопроводных сетей. Данный индекс показывает нагрузку сетей с учетом объема жилищного фонда в данном городе. Определяется как отношение показателя протяженности водопроводных сетей к показателю общей площади жилищного фонда. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, управленческие риски, техногенные риски.

7. Индекс нагрузки тепловых сетей. Данный индекс показывает нагрузку на тепловые сети с учетом объема жилищного фонда в данном городе. Вычисляется как отношение показателя протяженности тепловых сетей к показателю общей площади жилищного фонда. Может являться критерием оценки следующих рисков: риск увеличения износа жилищного фонда, управленческие риски, техногенные риски.

8. Индекс годности водопроводных сетей. Вычисляется как единица минус отношение нуждающихся в замене водопроводных сетей к их общей протяженности. Может являться критерием оценки следующих рисков: управленческие риски, техногенные риски.

9. Индекс сохранности тепловых сетей. Определяется как единица минус отношение нуждающихся в замене тепловых сетей к их общей протяженности. Может являться критерием оценки следующих рисков: управленческие риски, техногенные риски.

Представленные индикаторы позволяют осуществить первичную оценку рисков в жилищном фонде, сравнивая как с определенными нормативными значениями, так и с аналогичными

показателями в других городах. В свою очередь, руководство муниципального образования получает возможность выявить критические проблемные зоны риска и потенциальные возможности развития жилищного фонда.

В соответствии с вышесказанным, необходимо сделать вывод, что оценка состояния жилищного фонда по ключевым индикаторам является одним из важнейших логичных составляющих организованного процесса управления рисками территории, и поэтому она обязана быть интегрированной в данный процесс, иметь на вооружении научное обоснование и оперативное принятие управленческих решений.

#### **Ссылки:**

1. Шадейко Н.Р. Эффективное управление коммунальным хозяйством города в условиях рыночной экономики: дис. ... канд. эконом. наук. Екатеринбург, 2009.
2. База данных показателей муниципальных образований // Официальный сайт федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm> (дата обращения: 22.04.2012).

#### **References (transliterated):**

3. Shadeyko N.R. Effektivnoe upravlenie kommunal'nym khozyaystvom goroda v usloviyakh rynochnoy ekonomiki: dis. ... kand. ekonom. nauk. Ekaterinburg, 2009.
4. Baza dannykh pokazateley munitsipal'nykh obrazovaniy // Ofitsial'niy sayt federal'noy sluzhby gosudarstvennoy statistiki. URL: <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm> (date of access: 22.04.2012).