

**Швыденко Наталья Викторовна**

**Shvydenko Natalya Viktorovna**

Ростовский государственный строительный университет

Rostov State University of Civil Engineering

ассистент кафедры «Экономика и управление в строительстве»

assistant of Chair of Economy and Management in Construction

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:

экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами

(строительство)

E-Mail: [n.shvydenko@mail.ru](mailto:n.shvydenko@mail.ru)

## **Методологические аспекты создания системы управления строительством молодежных жилищных комплексов**

Methodological aspects of building management systems youth housing complexes

**Аннотация:** В статье изложены теоретические и организационно-методологические аспекты создания системы управления строительством молодежных жилищных комплексов, позволяющей оценить социально-экономическую эффективность подобных проектов, а также принимать обоснованные управленческие решения при проектировании и строительстве жилья для молодежи и значительно повысить его доступность и комфортность.

**The Abstract:** The paper sets out the theoretical and organizational and methodological aspects of the system construction management youth housing complex, allowing to assess the socio-economic efficiency of such projects, and make informed management decisions in the design and construction of housing for young people and significantly improve its accessibility and convenience.

**Ключевые слова:** Механизм управления; молодежный жилищный комплекс; жилищное строительство.

**Keywords:** The management mechanism; a youth housing complex; housing construction.

\*\*\*

Постоянный рост цен на жилье, услуги ЖКХ, продукты питания, промышленные товары и услуги вызывает увеличение диспропорции между реальными и номинальными доходами домохозяйств, и не позволяет решить проблему отсутствия жилья для подавляющего числа молодых граждан России. Правительство Российской Федерации проводит целенаправленную политику по улучшению социально-бытовых условий молодежи. Актуальность данной проблемы обусловлена теми противоречиями, которые возникли в области обеспечения жильем отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а именно студенческой молодежи. Решение проблемы лежит в плоскости привлечения и максимально эффективного управления механизмами финансирования инвестиций в жилищное строительство, как частных, так и государственных.

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 мо-

лодежи в целом, а только молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий [1].

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 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 частного-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. 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 (рисунок 1).

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 [3].

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.

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].

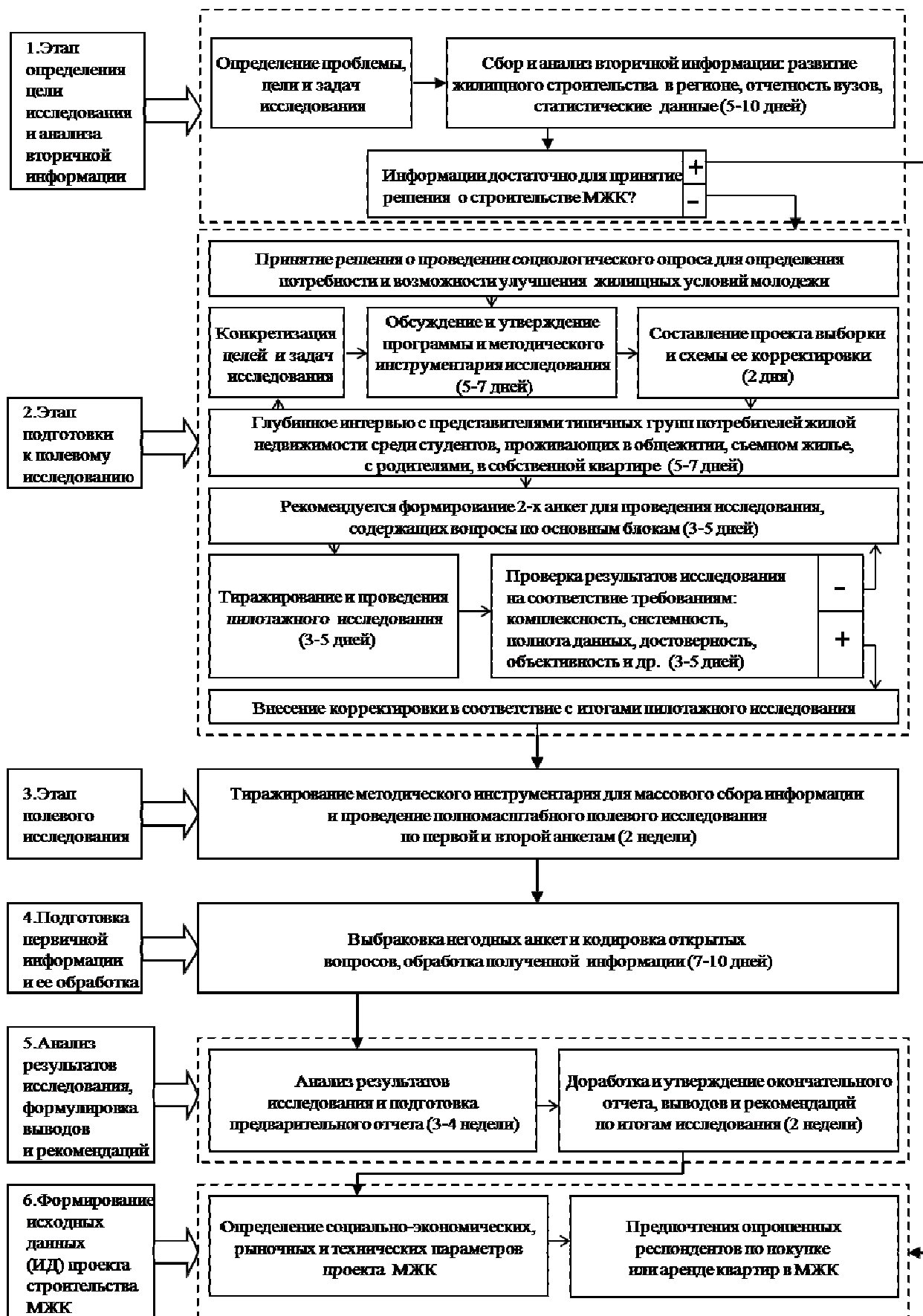


Рис. 1. Алгоритм методики определения потребности и возможности улучшения жилищных условий молодежи

Алгоритм формирования предлагаемого организационно-экономического механизма предусматривает четыре этапа, охватывающих все основные функции управления (планирование, организация, мотивация и контроль) при создании МЖК (рисунок 2).



Рис. 2. 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 компанией. На основе ста-

тистических 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 производятся 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, предложенные методологические аспекты к формированию системы управления строительством МЖК позволяют привлечь частные инвестиции к подобным проектам, а также дают 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.) Пути решения жилищной проблемы молодых семей: сб. науч. тр. / под ред. Б.Н. Небритова. – Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т, 2007.
2. Мякенькая Н.В. (Швыденко Н.В.) Исследование потребности и возможности улучшения жилищных условий студентов г. Ростова-на-Дону // Рост. гос. строит. ун-т. – Ростов н/Д, 2007. – 14 с. – Рус. – Деп. в ВИНТИ.
3. Швыденко Н.В. Социально-экономическая эффективность создания молодежных жилищных комплексов // Российский экономический журнал [Электронный ресурс]: Интернет-журнал. – 22.06.2010. – Электрон. журнал. – Режим доступа: <http://www.e-rej.ru>
4. Швыденко Н.В. Формирование механизма управления процессом создания молодежных жилищных комплексов // Вестник ИНЖЭКОНа, Сер.: Экономика. – 2010. – №6 (41). – С. 391 – 394.