

## Раздел 6. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ПОЛИТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

УДК 332.85

### УПРАВЛЕНИЕ РЫНКОМ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

*Иваницкий Виталий Викторович (wertktn@yandex.ru)*

*ФГБОУ ВПО «Костромской государственный технологический университет»*

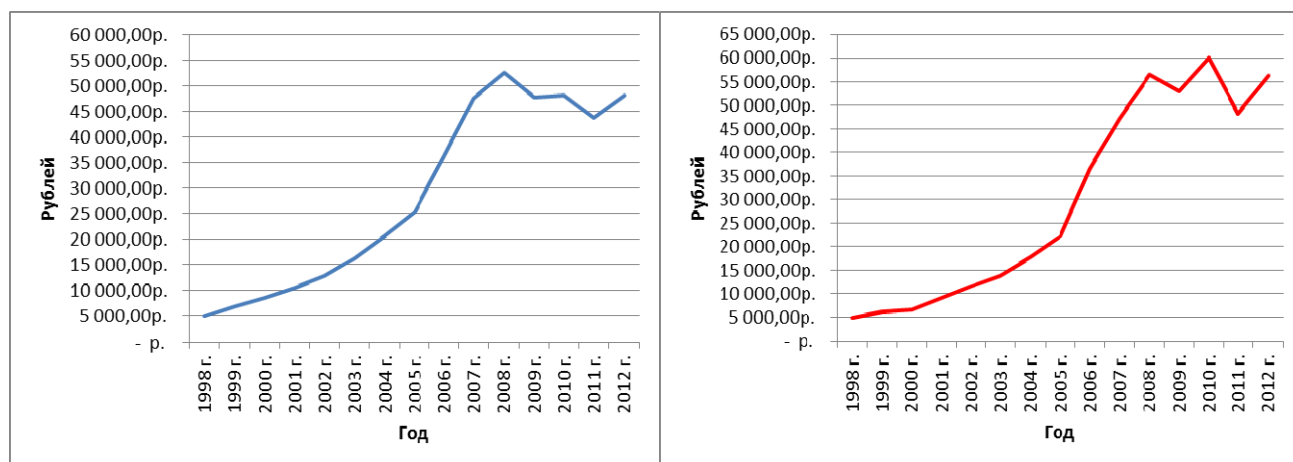
В статье анализируются цены на рынке жилой недвижимости, рассматриваются весомые производственные составляющие цены, приводящие к снижению доступности жилой недвижимости для нуждающихся, и предлагаются мероприятия, позволяющие снизить цену и обеспечить экономический и социальный эффекты для населения, бизнеса и государства.

**Ключевые слова:** цены на рынке жилой недвижимости, застройщик, строительная организация, налог на прибыль, социальная нагрузка, коррупция, фактическая стоимость жилья.

Для того чтобы управлять объектом управления необходимо учесть факторы которые на него влияют и попытаться воздействовать на них. В данном случае в качестве объекта управления выступает рынок жилой недвижимости. Этот рынок является неоспоримо сложнейшей системой. Управление данным рынком не в последнюю очередь зависит от стоимости жилья, как на первичном, так и на вторичном рынках, и способности влияния на нее. В данной статье речь пойдет о весомых производ-

ственных затратах и затратах на строительство в целом, которые несет застройщик, и как это негативно отражается на конечной стоимости жилой недвижимости.

Основные статистические данные были взяты с сайта Федеральной службы государственной статистики (Росстата). Объектом исследования являются цены на жилую недвижимость, которые по данным Росстата имеют следующую динамику (рис. 1).



а)

б)

**Рисунок 1. Средние цены за 1 квадратный метр на рынке жилья по Российской Федерации в 1998 - 2012 гг. а) – первичный рынок, б) – вторичный рынок**

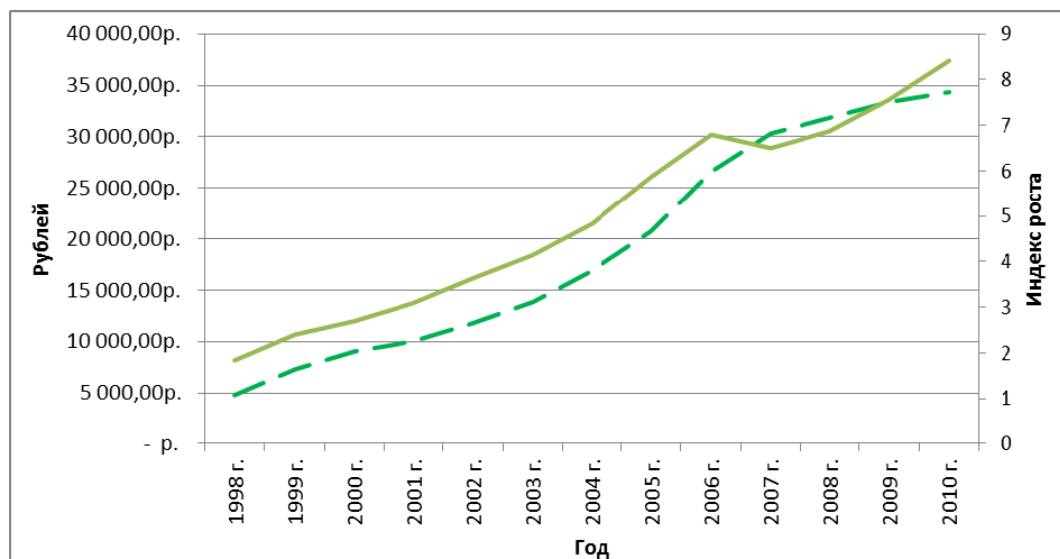
Как видно из графиков, цены на жилье за данный период времени увеличились в 9,5 раза и в 11,4 раза на первичном и вторичном рынках соответственно. Также мы видим большую схожесть графиков динамики цен первичного и вторичного рынков, однако отличительные ценовые особенности этих рынков в данной статье не рассматриваются.

Вторичной задачей исследования является анализ влияния стоимости основных строительных материалов и фактической стоимости строительства на стоимость жилья. Для этого были проанализированы данные о средних ценах на приобретенные строительными органи-

зациями основные виды материалов и средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра на сайте Росстата и сопоставлены с ценами на жилье. Сначала было проанализировано влияние цены основных строительных материалов на фактическую себестоимость строительства. В качестве основных строительных материалов были использованы данные цен на железобетонные панели, плиты покрытий и перекрытий, блоки, бетон, строительные растворы, кирпич, пиломатериалы, плитки, строительные смеси, краски, трубы, цемент, а также светильники, ванны, провода, топливо и электроэнергию. Остальные основ-

ные строительные материалы: трубы, керамические плитки, двери, окна и их коробки, радиаторы, гравий и сваи во внимание не принимались, так по этим материалам данные за рассматриваемый период отсутствовали. Учитывая, что основные строительные материалы

имеют большое разнообразие и разную степень меры (т, м<sup>2</sup>, м<sup>3</sup> и т.д.) для анализа данных и построения графика использовался индекс цен. В результате чего была получена следующая графическая зависимость (рис. 2).



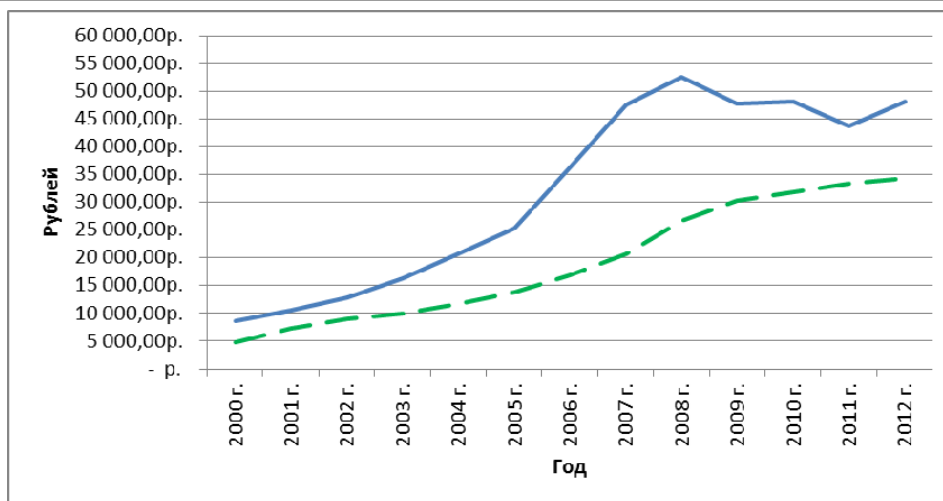
**Рисунок 2. Динамика индекса роста средних цен на основные строительные материалы (—) и средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра (---) по Российской Федерации в 1998 - 2010 гг.**

Как видно из графика себестоимость строительства сильно зависит от стоимости основных строительных материалов (коэффициент детерминации составляет, R-квадрат = 97%). Результат понятен и логичен, так как строительство – это материалоемкое производство и доля основных строительных материалов по разным оценкам составляет около 50% [1]. Цены на основные материалы выросли в 8,4 раза, себестоимость возросла в 7,2 раза. Каких-то неожиданных моментов здесь нет. Растут цены на цемент, правда выше, чем должны, в связи с монополией данного товара и прочими действиями монопольного и коррупционного характера, отсюда и «из жизни» в частности поднимается заработная плата рабочих, как бы поспевая за уровнем жизни, далее растет амортизация с ростом оборудования и прочие затраты ведут себя аналогично. Разумеется, если хотя бы один элемент в этой цепочке растет в цене, то остальные начинают ему «дружно» следовать. Это происходит в виду банального человеческого фактора, а также в виду других причин: «неправильная» политика государства, инфляция, развитие и распространение ссудного процента и других финансовых проблем, которые имеют свойство усугубляться ввиду того же банального человеческого фактора. Но, не смотря на этот негатив причин, все же фактическая стоимость одного квадратного метра

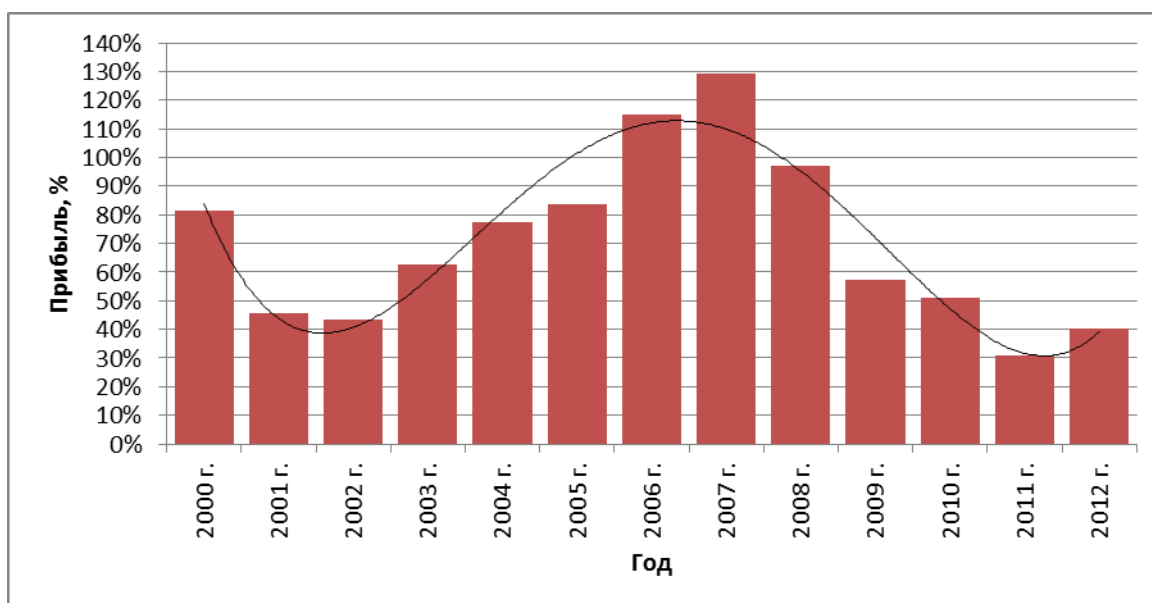
строительства, определенным образом, следует, что называется конкурентному закону в рыночной экономике. Т.е. монополии строительных материалов, строительства и др. ведут себя, что называется одинаково в рамках роста цен, а потому незаметно (т.е. не выделяясь) и как бы «правильно и честно» по отношению к конкурентному рынку и потребителю.

Другая картина наблюдается при рассмотрении кривой средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра и его средней цены (рис. 3).

Зависимость цены от себестоимости уступает в степени тесноты по отношению к зависимости рассмотренной выше (R-квадрат = 85%). Это и понятно, так и должно быть, потому что на цену помимо себестоимости влияет очень много факторов. Однако данная зависимость интересна тем, как ведет себя прибыль застройщиков, полученная как разность цены и фактической стоимости строительства. Мы видим, что себестоимость постоянно растет почти по прямой линии (при аппроксимации), а цена имеет ярко выраженный рост, местами экспоненциально. Но из-за специфического соотношения цены и себестоимости кривая полученной прибыли выглядит следующим образом (рис. 4).



**Рисунок 3. Динамика средних цен за 1 квадратный метр на рынке жилья на первичном рынке (—) и средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра (---) по Российской Федерации в 2000 - 2012 гг.**



**Рисунок 4. Динамика средней прибыли застройщиков по Российской Федерации в 2000 - 2012 гг.**

Соотношение цены и себестоимости обусловлено спросом на рынке жилой недвижимости, а точнее его снижением в период кризисов 1998 г. и 2008 г. Поэтому данный характер изменения за этот период хорошо оценивает (R-квадрат = 91%) полином четвертого порядка по синусоиде.

Безусловно, процент прибыли определяет рыночная ситуация (спрос, предложение и т.д.), но данная прибыль, образует цену на важном объекте – первичном рынке жилой недвижимости, а потому требует детальной проработки и расшифровки. Другими словами, попытаемся определить, вся ли данная прибыль принадлежит строительным организациям. Это является важным, так как по затратному подходу, опреде-

ляется нижняя граница цены, по которой может быть реализован квадратный метр жилья.

После того как застройщик получает свою прибыль, у него также образуются производственные, но весомые затраты следующего характера:

- налогового;
- социального;
- коррупционного.

Каждая из этих составляющих в конечном итоге влияет на цену квадратного метра жилья, поэтому излишне говорить, что снижение каждого из них сделает жилье более доступным для тех, кто в нем нуждается. И наоборот повышение этих составляющих приведет к тому, что эти факторы оплатит сам нуждающийся. В качестве нуждающихся, выступает само насе-

ление и граждане РФ, которые не имеют жилья, или хотят его улучшить и, как правило, принадлежат к малообеспеченным или сравнительно обеспеченным слоям, не включающим средний класс, который в нашей стране либо не сформирован, либо составляет незначительную долю. Остановимся более подробно на каждом факторе.

Налоговый фактор образует налог на прибыль, который в настоящее время составляет 20%. Не секрет, что строительные компании хорошо зарабатывают, поэтому налоговые льготы здесь не предусмотрены. Но это не мешает государству собирать этот налог с населения, т.к. застройщик будет стремиться вернуть уплаченные средства, за счет населения через продажу недвижимости. Было бы абсурдным, снять налог у строительных организаций, т.к. конечная цена квадратного метра может и не уменьшится в силу рыночных причин, но можно разработать программу поддержки населения, которая позволит компенсировать эти 20% за счет государства. Отсев спекулянтов по данной программе – это уже тема для отдельного разговора. Смысл в том, что таким образом государство имеет возможность для адресной, действенной и реальной поддержки населения. Здесь действует справедливость типа – «Я плачу налоги, где мои дороги». Конечно, если это спроецировать на регионы, которые живут лучше за счет того, что у них есть нефть, а страна большая и надо помогать всем, то налог должен остаться у государства для его более разумного использования. Здесь же ситуация такова, что жилищная проблема сама острая, и если денежные потоки потекут прямо к населению, а не через коррупционные фильтры, то эта помощь будет действеннее любого национального проекта. От этой идее в денежном эквиваленте проигрывает только государство, не получая налогов, но на столько же, если не выше, выигрывает население. Экономика изучает рациональное использование ресурсов, и прибыль в виде налогов с этой сферы, должна покрыть издержки здесь, прежде чем идти в другую.

Социальный фактор образует долю квартир, которые застройщик должен отдать государству (городу или федеральной власти) для расселения или заселения очередников, инвалидов, ветеранов, малообеспеченных и многодетных семей. Эта доля составляет 5%, 20% и даже 50% [2].

В структуре расходной части строительства многоквартирного жилого дома, доля земельного участка составляет примерно 25-30% [3].

Причем в последнее время «вошло в моду» прописывать долю площадей в денежном эквиваленте. В этих случаях застройщик обязуется в достаточно короткий срок выплатить городу практически рыночную стоимость всех квартир

и нежилых помещений, которые оговаривались в контракте. Впрочем, девелопер может не отдавать и ни единой квартиры, если согласится с планом обременения, выдвинутым администрацией. Но тогда придется взять на себя обязанности по прокладке дорог, строительству школ, больниц, детских садов. На плечи застройщика ляжет и ландшафтное обустройство территории микрорайона. Словом, объем обременительных работ должен быть равен сумме, которая соответствовала бы рыночной стоимости всех квартир, предназначенных городу [4]. И здесь опять видна схема оплаты квартир не городом или застройщиками, а нуждающимися для еще более нуждающихся. Но таким образом, включается человеческий фактор, и приостанавливается рыночный механизм. На сайте Росстата предоставлена информация о фактической стоимости строительства квадратного метра. Разумеется, 25-30% являются затраты на земельный участок. Теперь представим ситуации: первая – когда город требует 20% квартир и вторая – компенсацию по рыночной стоимости вместо 20% квартир или других обременений на эту сумму. В первом случае застройщик понесет затраты в размере себестоимости 20% квартир за вычетом 25-30% себестоимости (стоимость земельного участка), и естественно, чтобы вернуть свои инвестиции повысит цену. Во втором случае затраты составят 20% выручки за вычетом 25-30% себестоимости (стоимость земельного участка), что еще больше увеличит цену конечного продукта. Таким образом, упущенную выгоду застройщиков и благие дела государства будут оплачивать нуждающиеся в улучшении жилищных условий или вовсе не имеющие их. При таких обстоятельствах (второй случай) цена на жилье увеличивается на пятую часть выручки за вычетом четвертой части себестоимости. Величину данной наценки необходимо рассматривать в динамике, т.к. прибыль застройщиков изменяется в силу рыночных причин. Конечно, социальное жилье должно предоставляться за счет средств бюджетов разных уровней, но население не должно пожирать плоды отдельных выгодных сделок органов власти.

Коррупционный фактор, как и два предыдущих тоже ведет к увеличению цены квадратного метра на 25-30% [5], и опять за счет населения. Правда коррупция относится к «слугам народа», которые впоследствии разрабатывают жилищные программы, но которые не могут быть действенными при таком увеличении стоимости квадратного метра.

Подытожим влияние рассмотренных факторов, определим их величину и соответственно возможное уменьшение цены одного квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости.

Налоговый фактор – налог на прибыль – определим как произведение налоговой ставки (налога на прибыль) и разности выручки (в данном случае средней цены одного квадратного метра) и средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра. Данные о ценах и фактической стоимости были взяты с официального сайта Росстата. Учитывалось также изменение налоговой ставки в разное время в РФ, а именно 35% – 2000-2001 гг., 24% – 2002-2008 гг. и 20% – 2009-2012 гг.

Социальный фактор – социальная нагрузка – определим как разность между 20%-ной выручкой (в данном случае средней цены одного квадратного метра) и 25%-ной средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра (это стоимость земельного участка).

Коррупционный фактор – коррупция – определим как 25% от средней фактической стои-

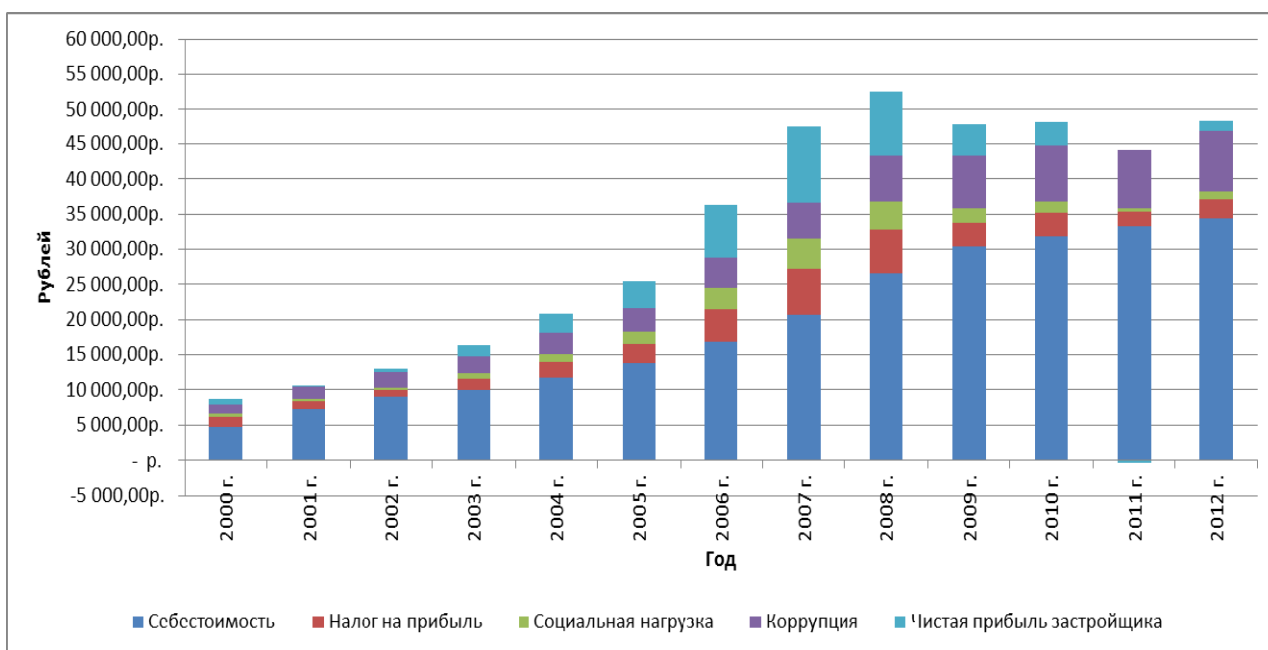
мости строительства одного квадратного метра [6].

Полученные данные представим графически (рис. 5).

В результате проведенных исследований доля непроизводственных затрат составила в среднем за рассматриваемый период 30%, в том числе:

- налоговый фактор – 10%;
- социальный фактор – 5%;
- коррупционный фактор – 15%.

Как мы видим из полученных данных, результат опять в пользу чиновников (коррупция – 15%). Одно дело коррупция в отношении богатых, другое – бедных. Что называется, согласовывают между собой, а страдают потребители, те, для кого вроде бы все и затевается исходя из добрых побуждений.



**Рисунок 5. Динамика составляющих средней цены одного квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости по Российской Федерации в 2000 - 2012 гг.**

(Данные: себестоимость, налог на прибыль, социальная нагрузка, коррупция, чистая прибыль застройщика располагаются в каждом столбце гистограммы снизу вверх соответственно.)

Нестандартная ситуация в ходе исследования получилась в 2001 г, а особенно в 2011 году, где в среднем и в целом по России застройщики имели убыток (450 руб. с одного квадратного метра). Это можно объяснить и после кризисным состоянием, высокой степенью убыточности строительных и смежных организаций и прочими причинами, безусловно требующими детальной проработки [7]. Также в 2011 году наблюдается снижение средней стоимости одного квадратного метра по сравнению с 2010 годом на 9% (рис. 1а), в том числе за счет снижения стоимости квартир:

- среднего качества (типовых) на 4%;
- улучшенного качества на 10%;
- элитных на 29%.

Конечно, строительная отрасль является инвестиционно-привлекательной, но если к ней примыкают недобросовестные паразитирующие субъекты (посредники), то от этого плохо и строительным организациям и их потребителям.

Поэтому смотря через призму затратного подхода, снизить стоимость жилья на 30% является возможным за счет следующих мероприятий:

1. Разработать государственную программу, позволяющую получаемый налог на прибыль с застройщиков направлять на компенсацию при покупке жилья нуждающимся, т.е. не имеющим жилья или желающим улучшить жилищные условия. Отсев спекулянтов относительно предоставления льготы должен проходить исходя из принадлежности данного покупателя к категории нуждающихся (необходимость или роскошь).

2. Переложить функцию расселения или заселения очередников, инвалидов, ветеранов, малообеспеченных и многодетных семей, строго на бюджет, т.е. без давления на бизнес (застройщика).

3. Снизить количество чиновничьих разрешений, чем меньше посредников, тем ниже цена.

Таким образом, реализация предложенных мероприятий позволит снизить стоимость жилой недвижимости примерно на треть и как следствие увеличить спрос, и (или) повысить эффективность строительных организаций, которые будут иметь большую прибыль, рождающую большее предложение, что, разумеется, не может не повлиять благотворно на цену.

### Литература

1. Производственное объединение «Ленстройматериалы». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.78stroy.ru/press/2004/CHya\\_dolya\\_bolshe.php](http://www.78stroy.ru/press/2004/CHya_dolya_bolshe.php).
2. Московская жилищная газета «Квартирный ряд» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.moskv.ru/articles/fulltext/show/id/10676/>.
3. Союз застройщиков «Русстрой» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://npsz.ru/content/97>.
4. Группа Компаний «Пионер» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pioneer.ru/press/smi/1400.html>.
5. Информационно-дискуссионный портал «Newsland» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://newsland.com/news/detail/id/987216/>.
6. Информационно-аналитическое агентство «Деловые новости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://delonovosti.ru/main/1318-korruptionnaya-sostavlyayuschaya-v-ekonomike-rossii.html>.
7. Бухгалтерия.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.buhgalteria.ru/news/n50235>.

УДК 316.334.52(470.316 Иваново)

## СОЦИОЛОГИЯ ГОРОДА: ПРОБЛЕМЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В ОЦЕНКАХ ЖИТЕЛЕЙ ИВАНОВА

*Столбов Вячеслав Павлович (stolbov@isuct.ru)*

*Литова Элла Павловна*

*ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный химико-технологический университет»*

*Староста Павел*

*Лодзинский университет (Польша)*

В статье определены главные проблемы города, на которые указывали респонденты, жителя Иванова, в ходе социологического исследования осени 2012 – весны 2013 гг. Авторы не только описали эти проблемы, но и показали задачи и меры городской власти по решению данных проблем.

**Ключевые слова:** городская среда, социологические исследования, социальные проблемы, задачи и меры администрации Иванова по решению городских проблем.

Вступление российского общества в постиндустриальную стадию социально-экономического развития обусловило смену парадигмы социальной жизни городской среды. Это обстоятельство наиболее заметно в городах с монокультурным экономическим развитием, в которых промышленно-индустриальный тип среды (промышленные предприятия являлись градообразующими центрами социальной экономической жизни) менял вектор своего развития на торгово-промышленный, обслуживающий тип. Изменения не могли не отразиться на жизни населения городов, настроениях и ожиданиях, оценках деятельности властных и административных институтов городской сре-

ды. Учитывая это обстоятельство, инициативная группа исследователей, социологов Ивановского государственного химико-технологического университета, вошла в Международную группу социологов, исследующих изменения в оценках жителей городов представлений о городских социальных проблемах. Методология исследования была разработана кафедрой города и сельских поселений (Wsie i miasta) Института социологии Лодзинского университета (Польша) под руководством доктора социологических наук П.Старосты.

Исследования в городе Иванове проводились осенью 2012 и весной 2013 гг. группой интервьюеров (преподаватели кафедры социаль-