

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Ижевский Государственный Технический Университет  
имени М.Т. Калашникова»  
(ФГБОУ ВО «ИжГТУ имени М.Т. Калашникова»)

Гайворонская Анна Алексеевна

**Разработка организационно – экономической  
модели строительства доходного дома (на  
примере жилого дома на 112 квартир в гор.  
Ижевске)**

Диссертация на соискание степени магистра  
по направлению подготовки  
08.04.01 «Строительство»  
Программа 08.04.01-8 «Управление проектами в строительстве»  
Руководитель: к.п.н., доцент Кислякова Ю.Г.

Ижевск, 2016

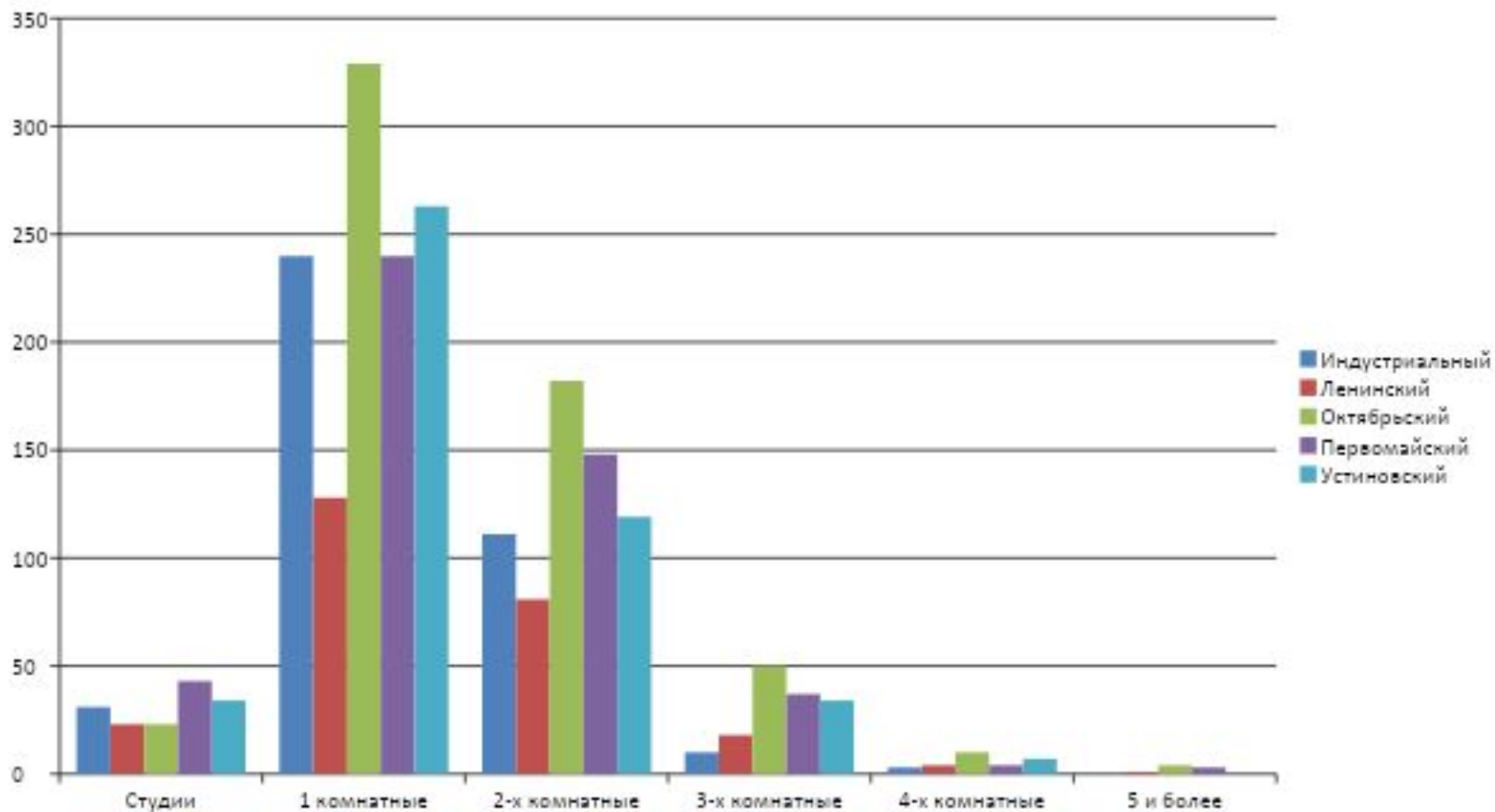
# Объект и предмет исследования

- **Объектом исследования** - процесс формирования, функционирования и развития доходных домов как перспективной формы реализации на рынке аренды жилья
- **Предметом исследования** являются методы организации и управления доходными домами, а также организационно - экономические отношения, возникающие в процессе формирования и развития доходных домов на рынке аренды жилья

# Цель и задачи исследования

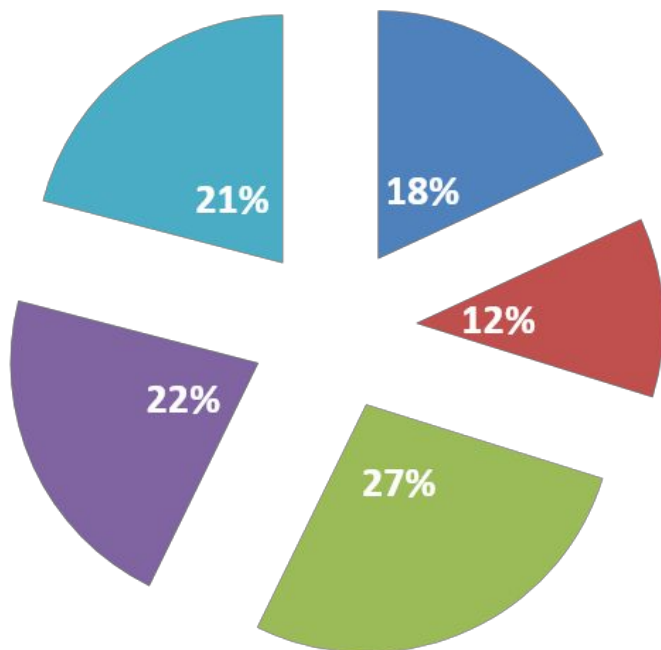
- **Цель исследования** состоит в разработке новой, оптимальной организационно – экономической модели управления доходными домами
- **Задачи исследования:**
  - Изучить теоретические основы формирования и развития доходных домов; выявить факторы, формирующие уровень спроса и предложения на рынке найма и аренды жилья; этапы эволюции арендных отношений в России
  - Провести анализ рынка недвижимости в гор. Ижевске, исследовать портрет потребителя услуги доходный дом, анализ взаимодействия доходных домов и бизнеса в гор. Ижевске, анализ организационно - экономических моделей строительства доходного дома в рамках различных форм финансирования
  - Разработка организационно – экономической модели доходного дома в гор. Ижевск, определение показателей эффективности, выявление особенностей

# Структура предложения аренды жилья на вторичном рынке города Ижевска по размеру и местоположению в мае 2016 г.



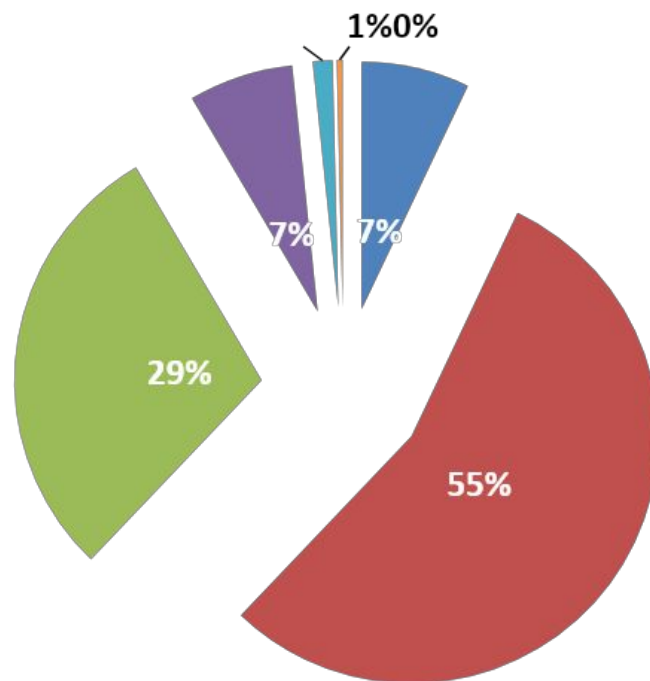
## Объем предложения квартир в аренду по местоположению на май 2016 года, гор. Ижевск

- Индустриальный
- Ленинский
- Октябрьский
- Первомайский
- Устиновский



## Объем предложения квартир в аренду по их виду на май 2016 года, гор. Ижевск

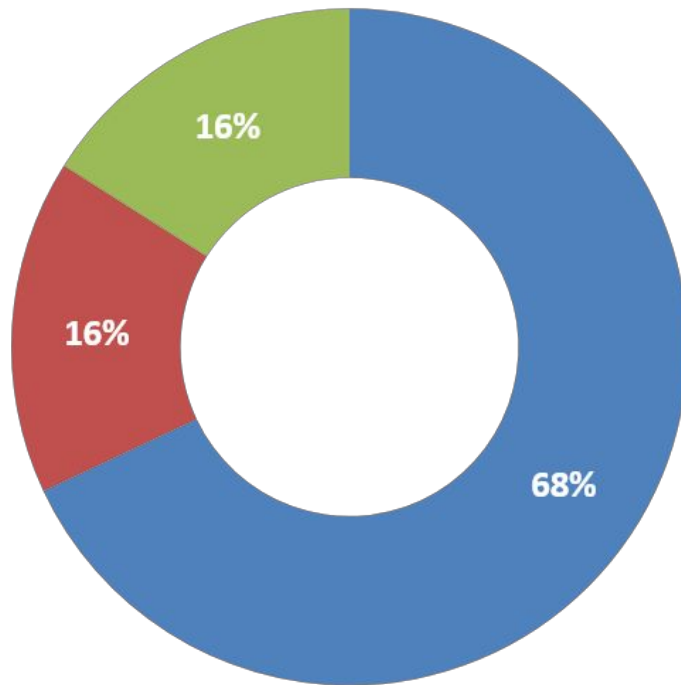
- Студии
- Однокомнатные
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Четырехкомнатные
- Пяти и более



# Результаты анкетирования

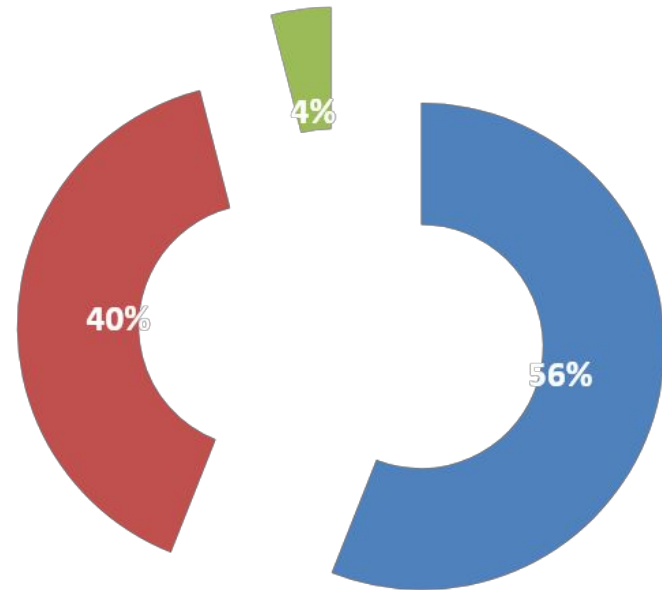
Возраст

■ 18-25    ■ 26-35    ■ 36-55



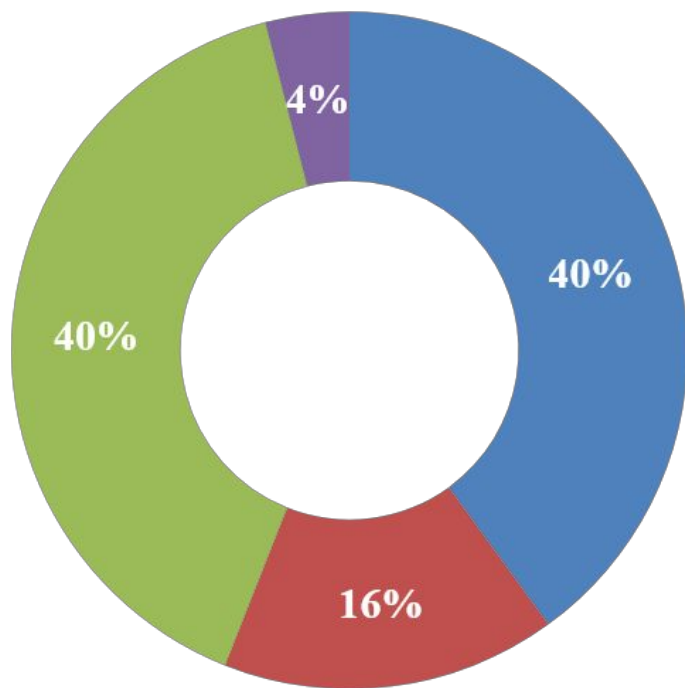
Семейное положение

■ женат/замужем  
■ холост/ не замужем  
■ гражданский брак



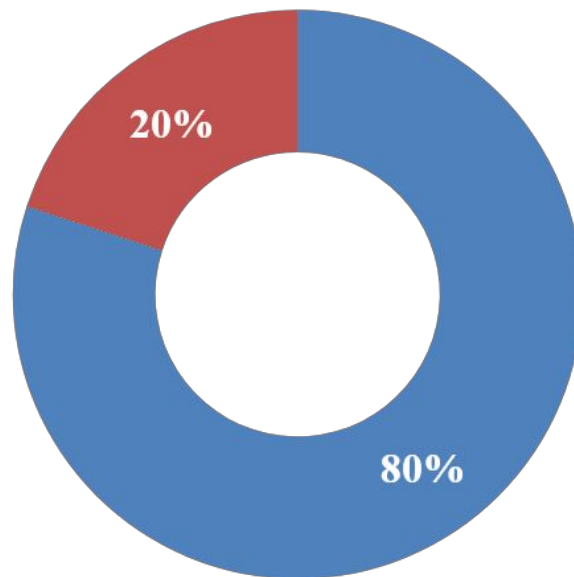
### Образование

- Высшее
- Неоконченное высшее
- Среднее специальное
- Среднее



### Доход

- 10 000 - 20 000
- 21 000 - 30 000

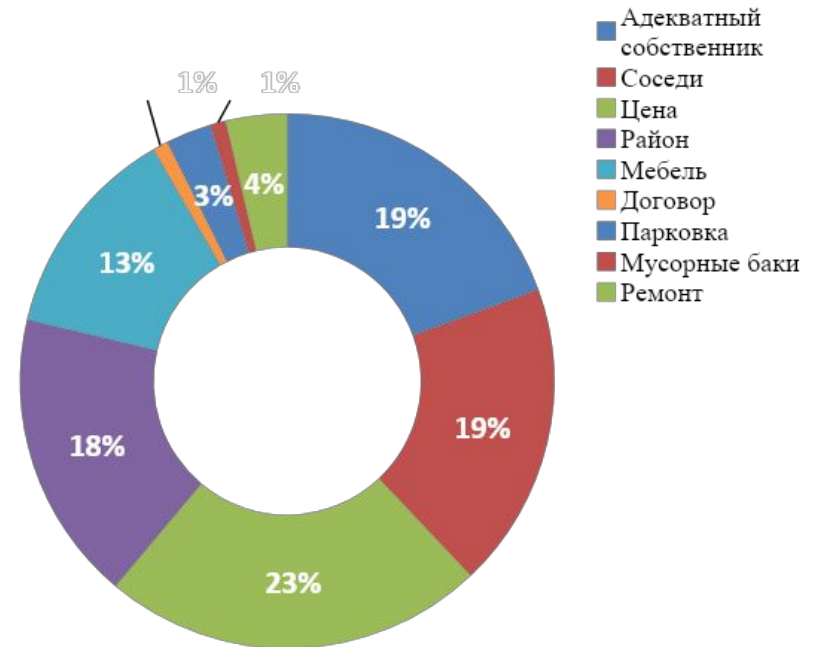


# Результаты фокус - группы

## Недостатки при аренде жилья

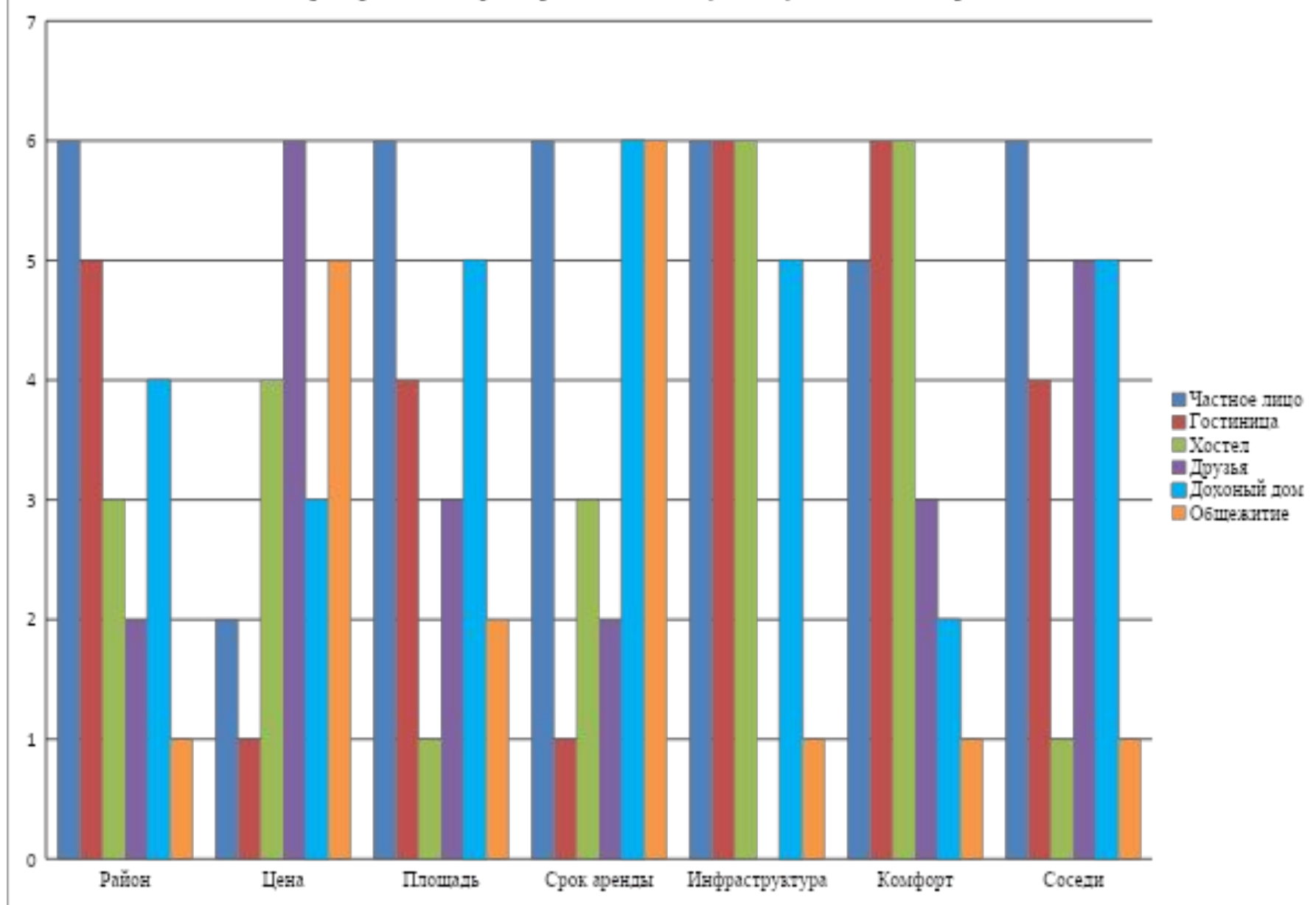


## Параметры ориентира при выборе арендуемой квартиры

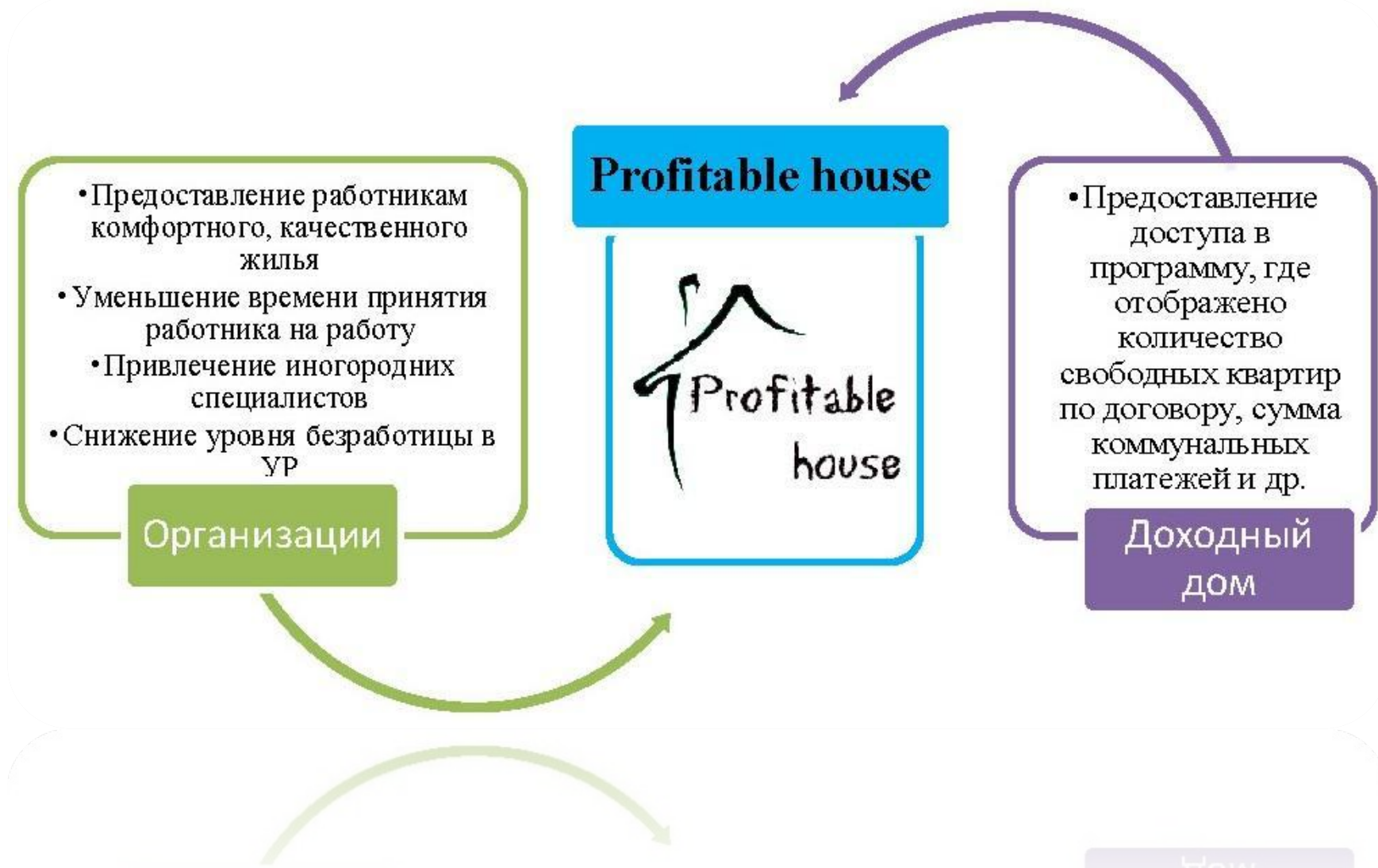




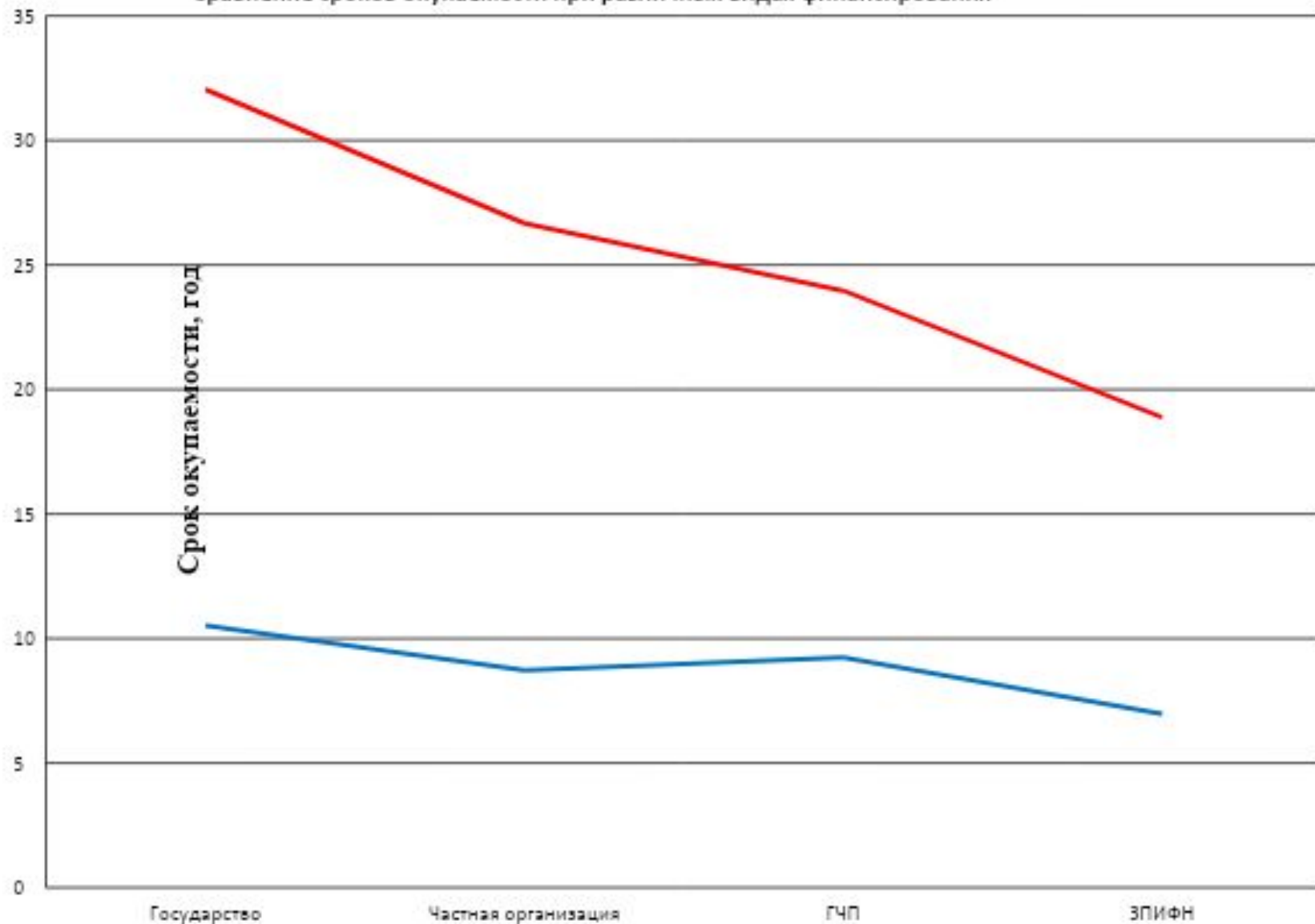
Шкала распределения факторов оценки по существующим видам аренды жилья



# Взаимодействие бизнеса и доходных домов в гор. Ижевске



Сравнение сроков окупаемости при различных видах финансирования



## Основные показатели модели доходного дома

Показатели	Значения
Исходные параметры дома	Количество этажей – 7 Количество квартир -112 -однокомнатных -84 -двухкомнатных -28 Общая площадь здания – 6352,04 м <sup>2</sup> Жилая площадь квартир – 2321,48 м <sup>2</sup>
Сметная стоимость строительства	183 484,40 тыс. руб.
Средняя площадь квартир	Однокомнатных – 33 м <sup>2</sup> Двухкомнатных – 49 м <sup>2</sup>
Организационно- правовая форма хозяйствующего субъекта – собственника доходного дома	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
Налог на добавленную стоимость	Отсутствует согласно п/п. 10 п.1 ст.149 Налогового кодекса РФ
Налог на прибыль	Эффект отложенного налогообложения, после расформирования ЗПИФН (через 15 лет с момента образования)
Налог на имущество организаций	нет

# Организационно – экономическая модель доходного дома



# Результаты исследования

- Изучены теоретические основы формирования и развития доходных домов;
- Выявлены факторы, формирующие уровень спроса и предложения на рынке аренды жилья, изучены этапы эволюции арендных отношений в России;
- Проведен анализ рынка недвижимости города Ижевска;
- Исследован портрет потребителя услуги доходный дом, путем проведения анкетирования и фокус – группы;
- Предложено задание на разработку программы, которая позволит взаимодействовать доходным домам и бизнесу;
- Рассмотрены организационно – экономические модели строительства доходного дома при различных видах финансирования проекта;
- Разработана организационно – экономическая модель строительства доходного дома через закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, которая позволила значительно снизить сроки окупаемости.