

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

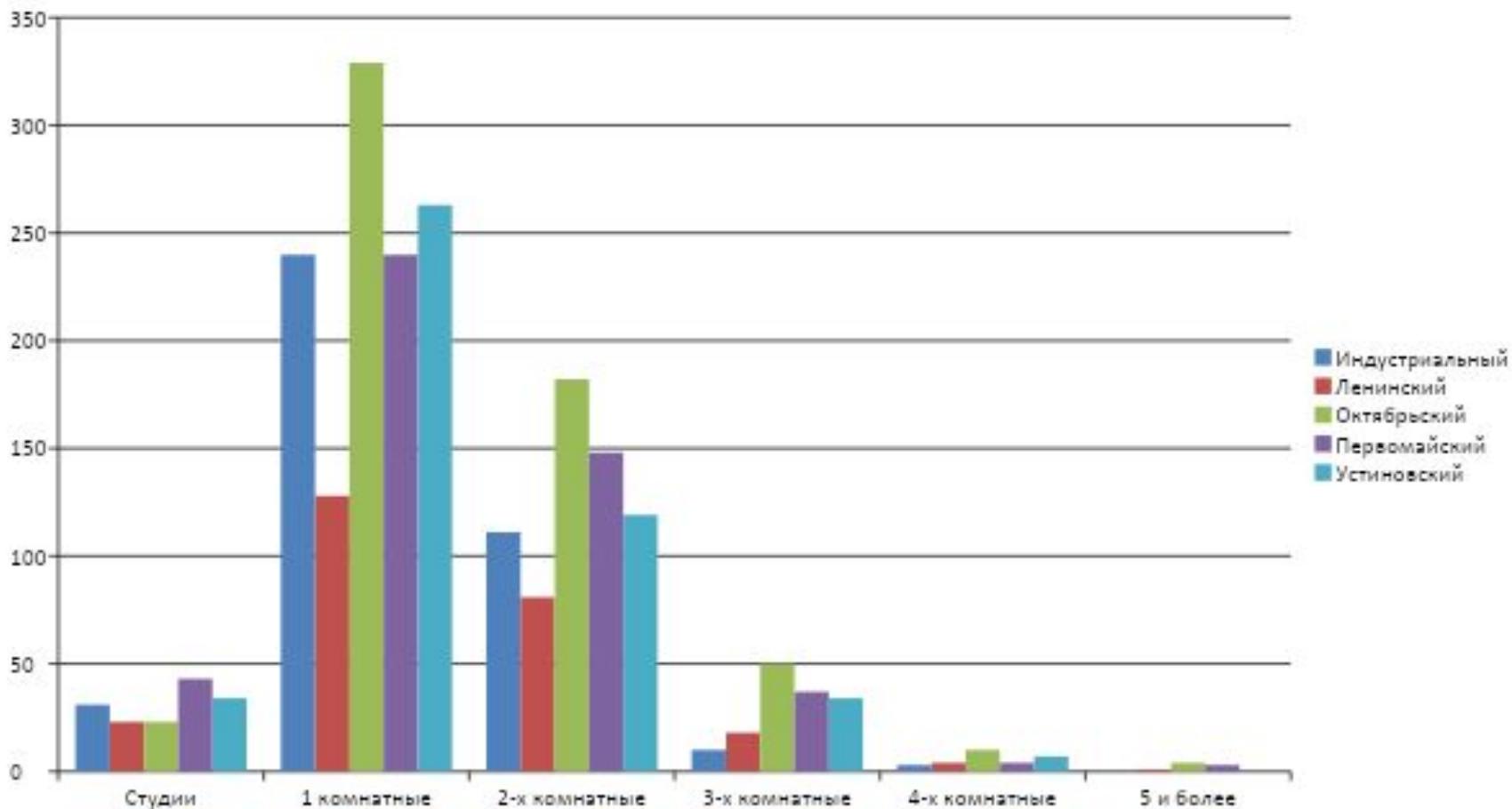
Объект и предмет исследования

- **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

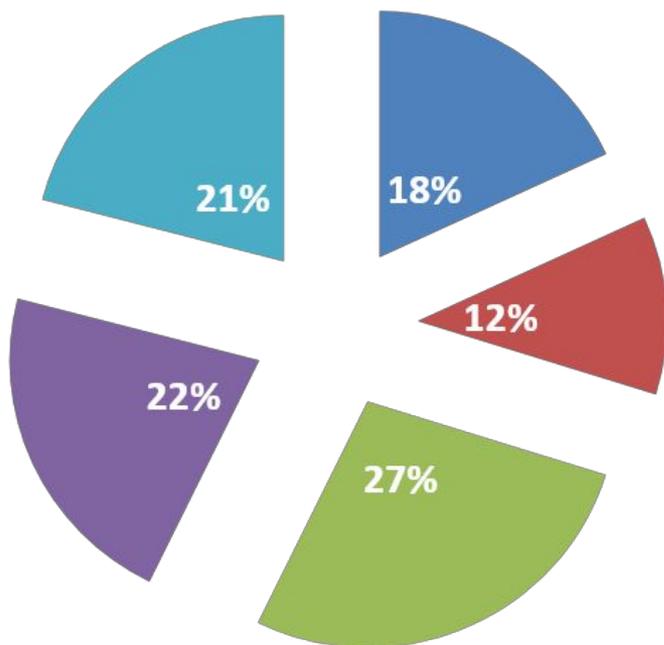
- **Цель исследования** состоит в разработке новой, оптимальной организационно – экономической модели управления доходными домами
- **Задачи исследования:**
 - Изучить теоретические основы формирования и развития доходных домов; выявить факторы, формирующие уровень спроса и предложения на рынке найма 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.



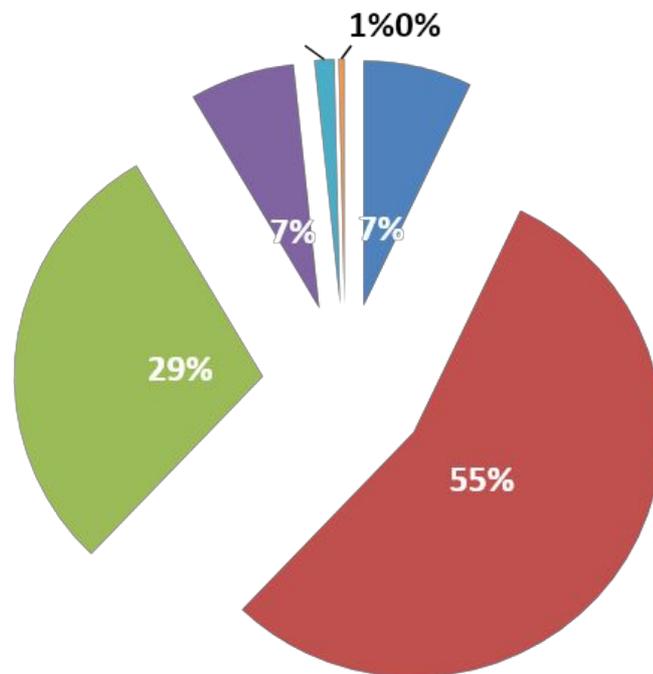
Объем предложения квартир в аренду по местоположению на май 2016 года, гор. Ижевск

- Индустриальный
- Ленинский
- Октябрьский
- Первомайский
- Устиновский



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

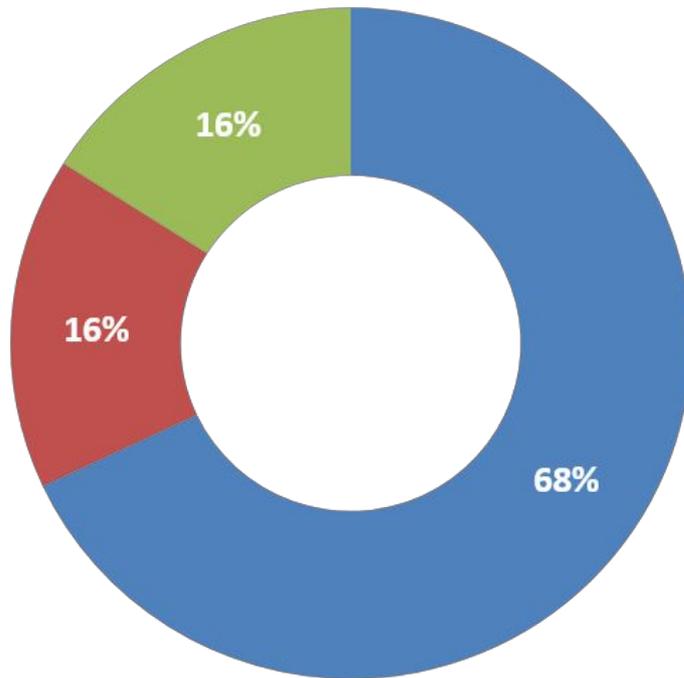
- Студии
- Однокомнатные
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Четырехкомнатные
- Пяти и более



Результаты анкетирования

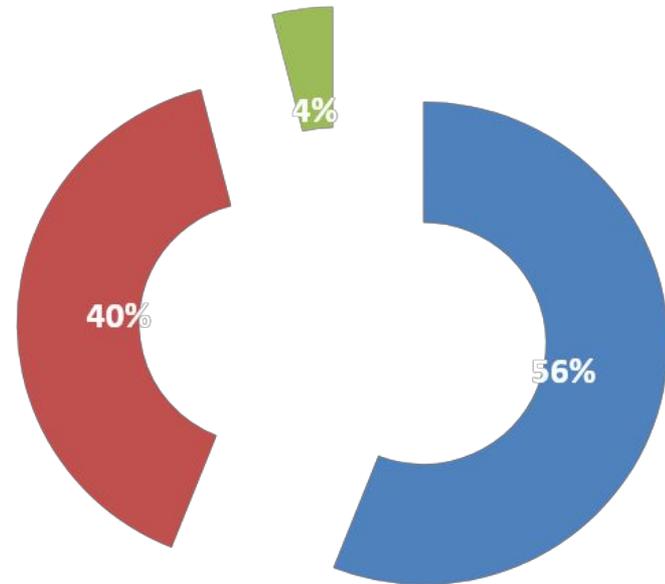
Возраст

■ 18-25 ■ 26-35 ■ 36-55



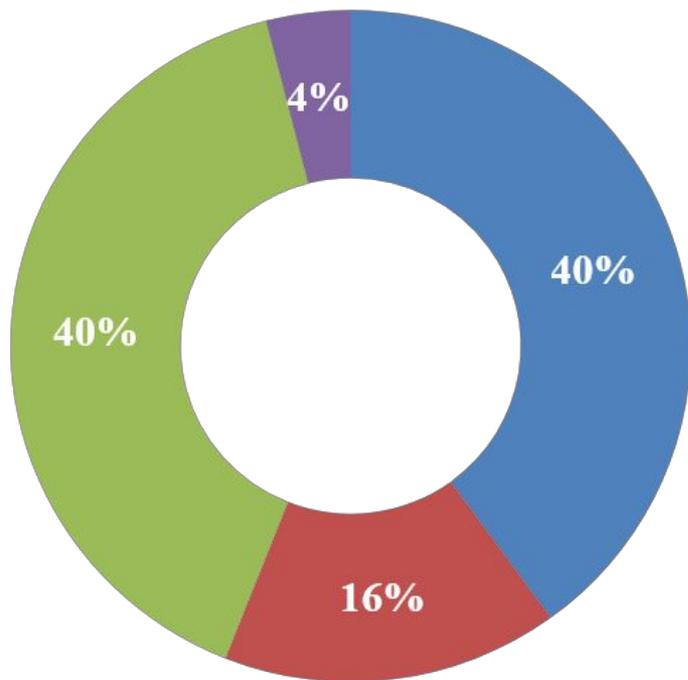
Семейное положение

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



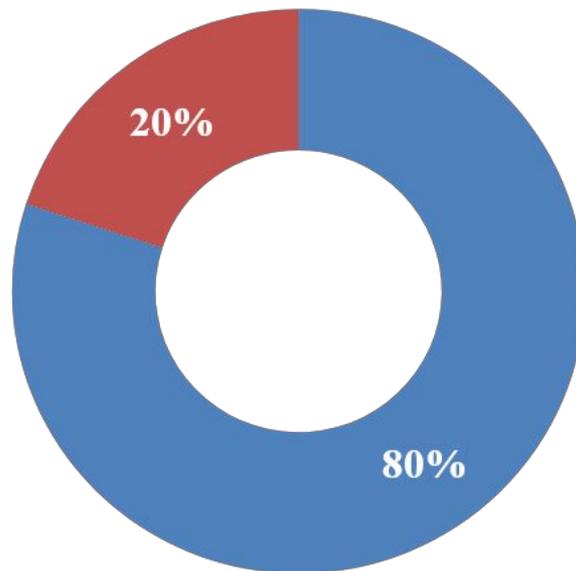
Образование

- Высшее
- Неоконченное высшее
- Среднее специальное
- Среднее



Доход

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

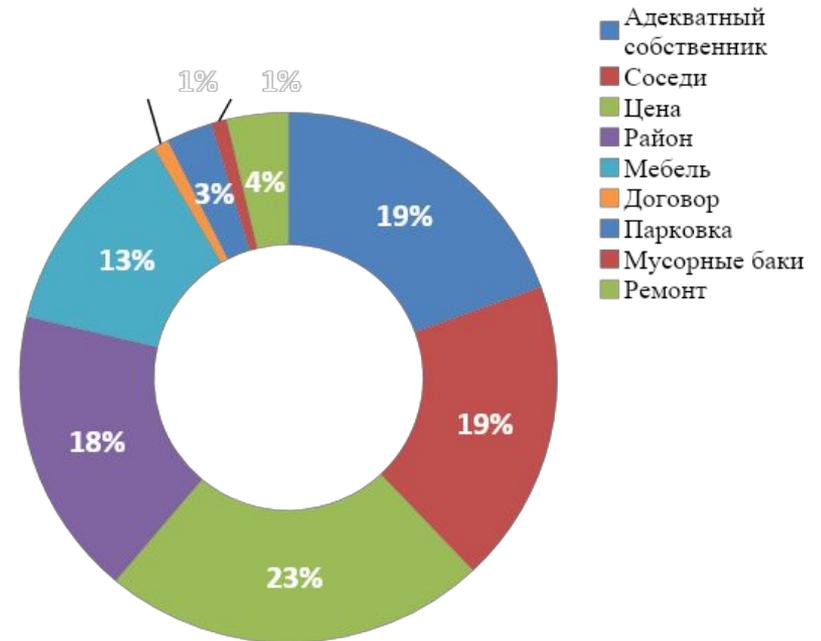


Результаты фокус - группы

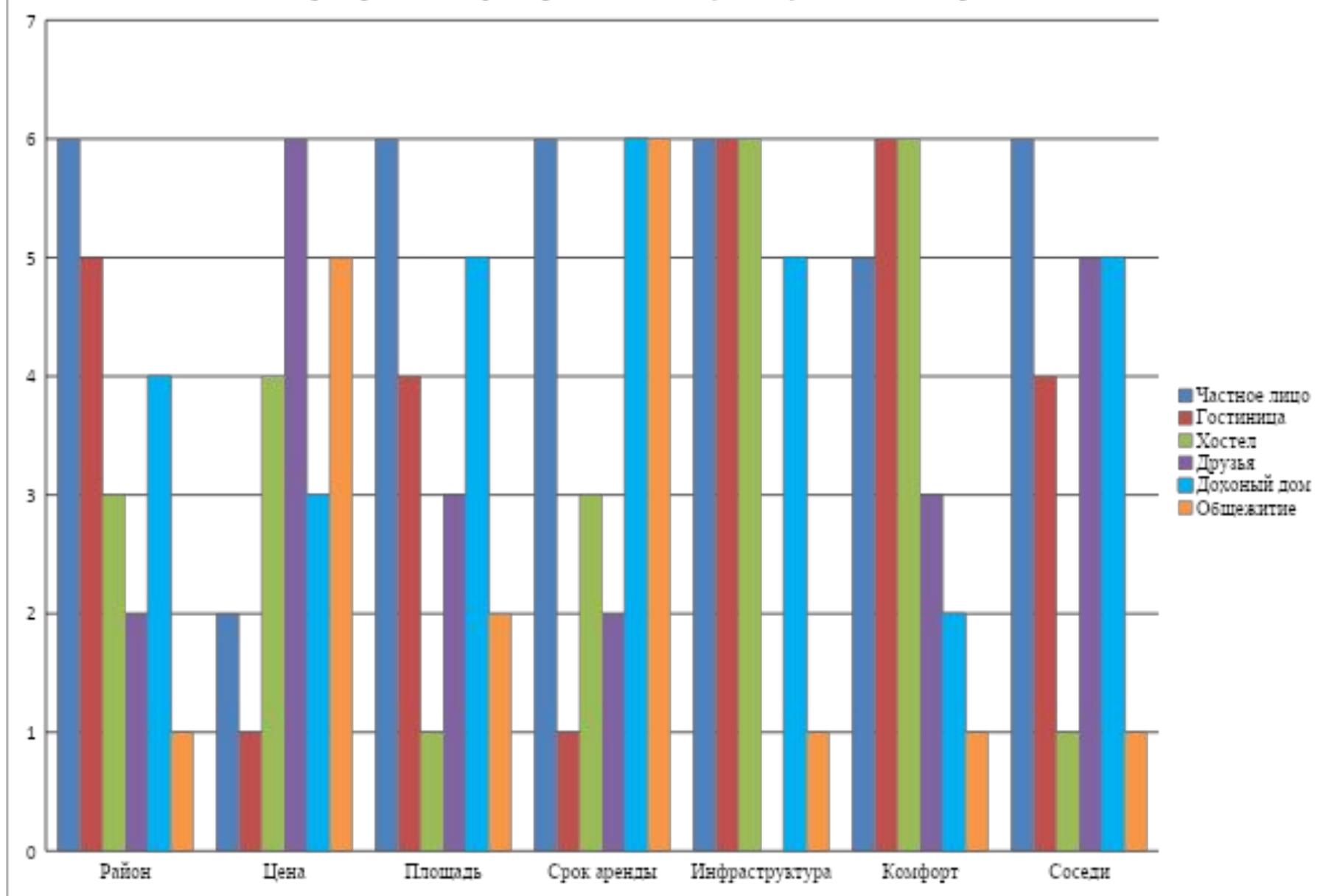
Недостатки при аренде жилья



Параметры ориентира при выборе арендуемой квартиры



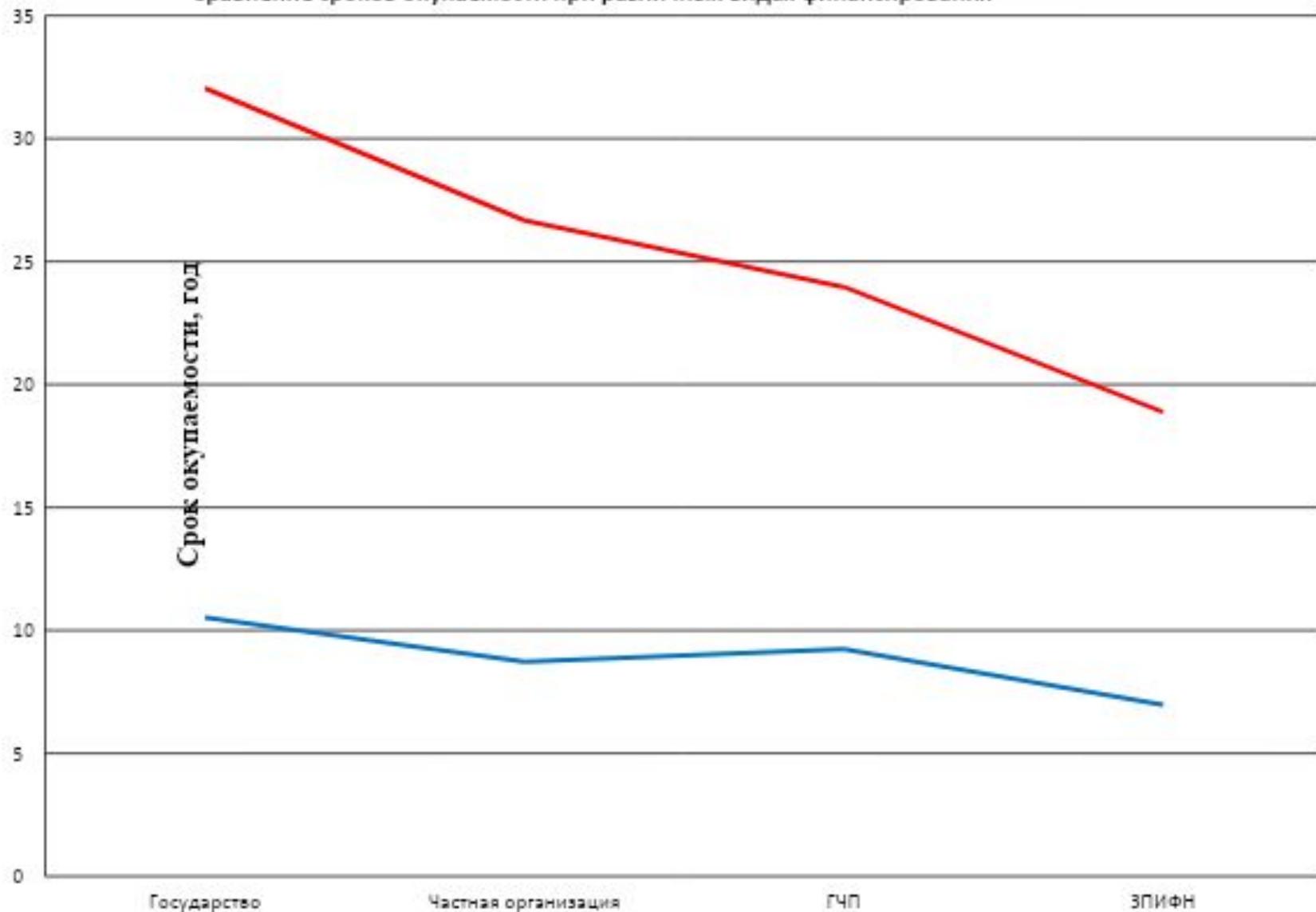
Шкала распределения факторов оценки по существующим видам аренды жилья



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 ² Жилая площадь квартир – 2321,48 м ²
Сметная стоимость строительства	183 484,40 тыс. руб.
Средняя площадь квартир	Однокомнатных – 33 м ² Двухкомнатных – 49 м ²
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.