

# **ТЕМА 10**

## **КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

**10.1 Анализ по абсолютным и относительным показателям деятельности.**

**10.2 Многофакторный системный анализ ЖКХ.**

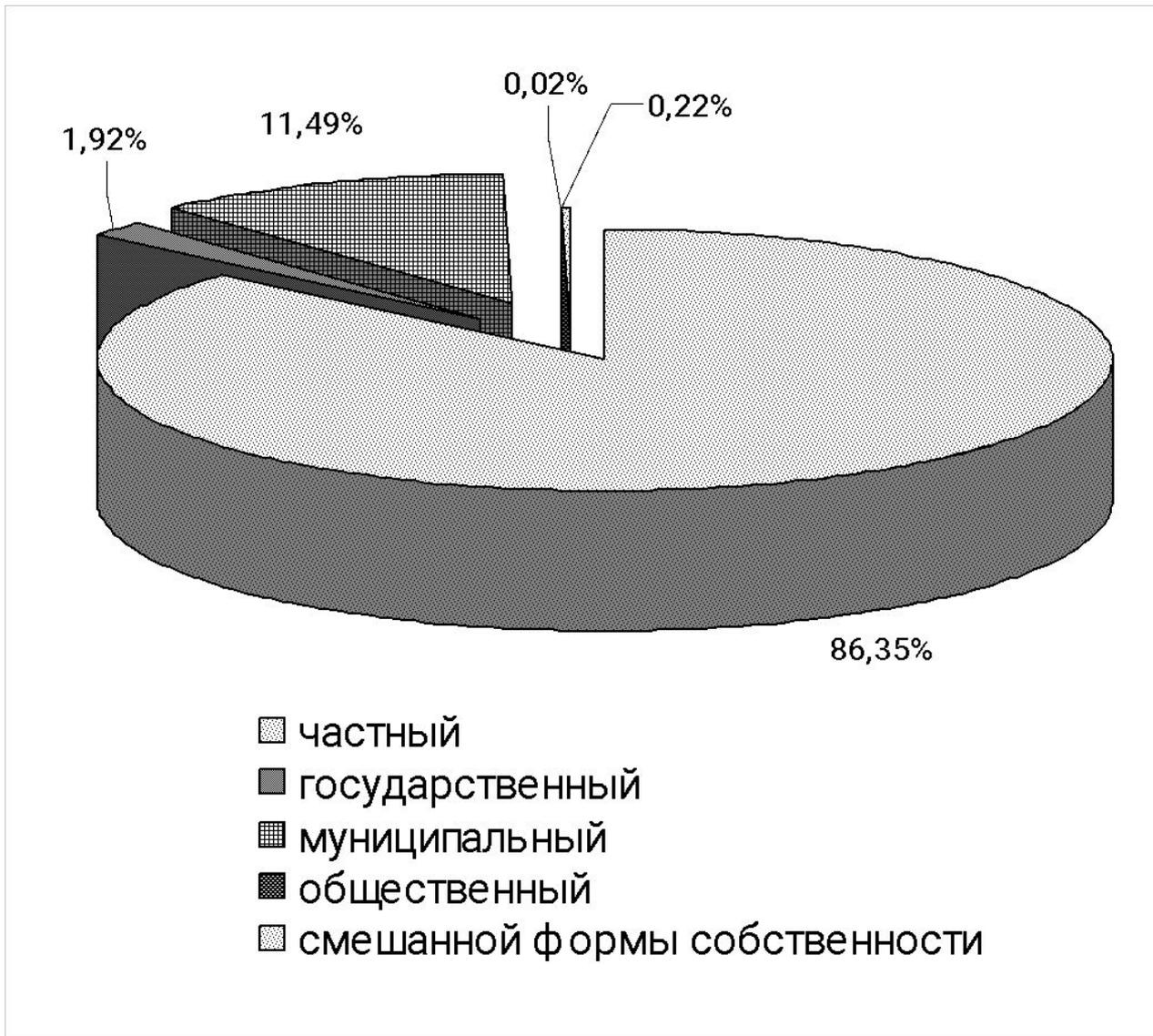
**10.3 Анализ инвестиционных процессов и уровня освоения инноваций в отрасли.**

# 10.1 Анализ по абсолютным и относительным показателям деятельности

Основные понятия:

- Структура жилищного фонда
- Динамика жилищного фонда
- Степень благоустройства
- Капремонт
- Финансовое состояние
- Учет предоставления услуг

# Структура жилищного фонда Ставропольского края по видам собственности



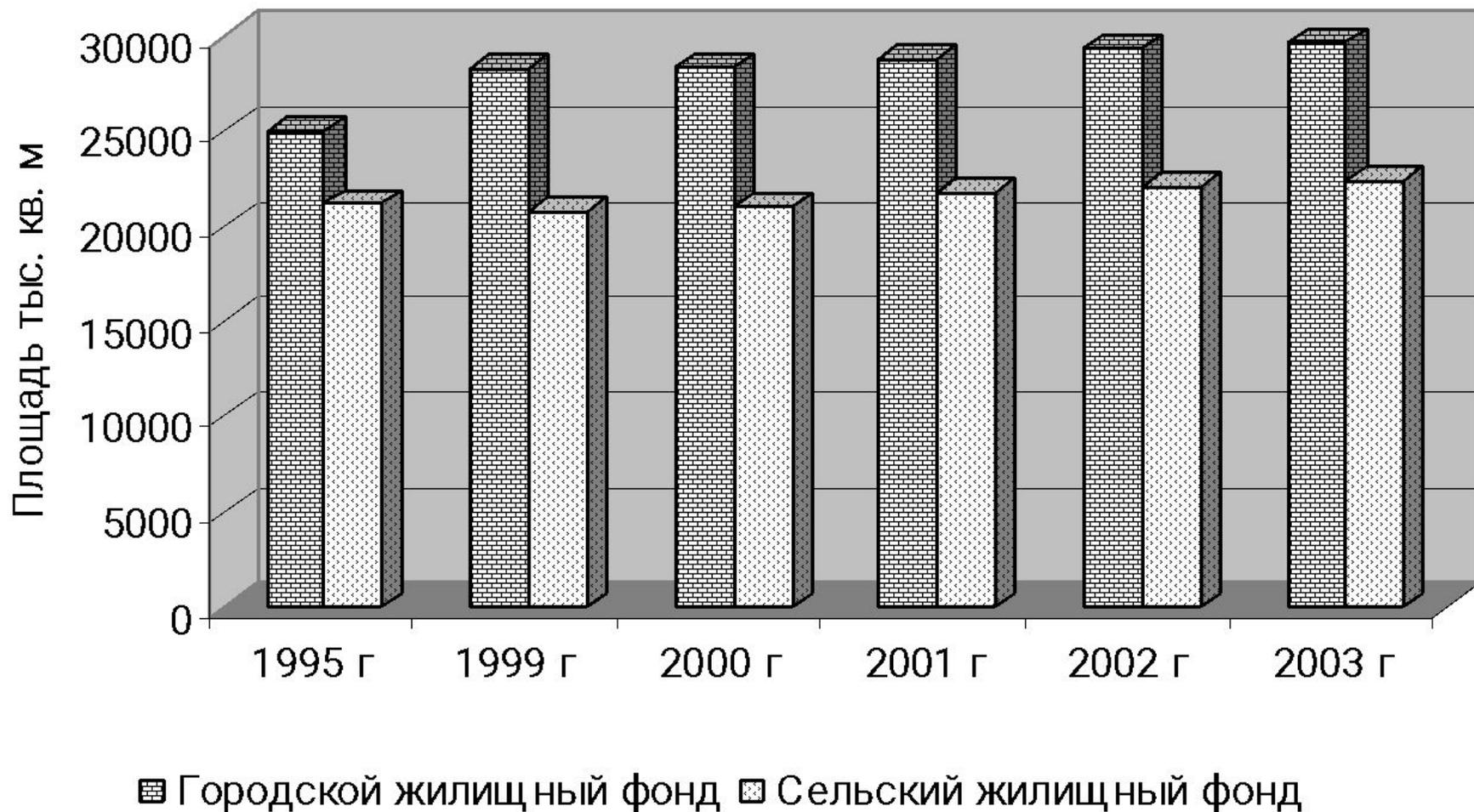


Рисунок 2.2 – Динамика городского и сельского жилищного фонда Ставропольского края

Уровень благоустройства жилого фонда  
Ставропольского края,  
% общей площади

- оборудовано водопроводом – 76,7%
- канализацией – 69,3%
- ванной (душем) – 64,8%
- газом – 91,3%
- горячим водоснабжением – 61,6%
- центральным отоплением – 70,4%.

**Таблица 1 – Динамика объемов капитального ремонта  
жилищного фонда и объемов аварийного и ветхого жилья в  
Ставропольском крае**

Показатель	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2004 г. к 2000 г., %
Весь жилищный фонд, тыс. м <sup>2</sup>	49441	50532	51367	52094	53009	107
Ветхое и аварийное жилье в Ставропольском крае тыс. м <sup>2</sup>	410	463	502	549	582	142
Доля ветхого жилья в общем жилом фонде, %	0,83	0,92	0,98	1,05	1,1	+0,27
Капитальный ремонт в Ставропольском крае, тыс. м <sup>2</sup>	143	160	181	212	246	172
Общая площадь введенных жилых домов, тыс. кв.м.	668	573	591	633	648	97

## Краткий перечень объектов ЖКХ Ставропольского края

- 14683 тыс. кв.м. общей площади жилищного фонда;
- 788 котельных с 1941 котлами мощностью 3321,6 Гкал/час;
- 1180,9 км тепловых сетей и теплотрасс;
- 16584 км водопроводных сетей;
- 2125 км канализационных сетей;
- 12829,5 км. электрических сетей, в том числе 4329,1 км кабельных и 8500,4 км воздушных
- объекты благоустройства: дороги и дорожные ограждения, тротуары, парки, скверы, площади, мосты, кладбища, объекты уличного освещения и .

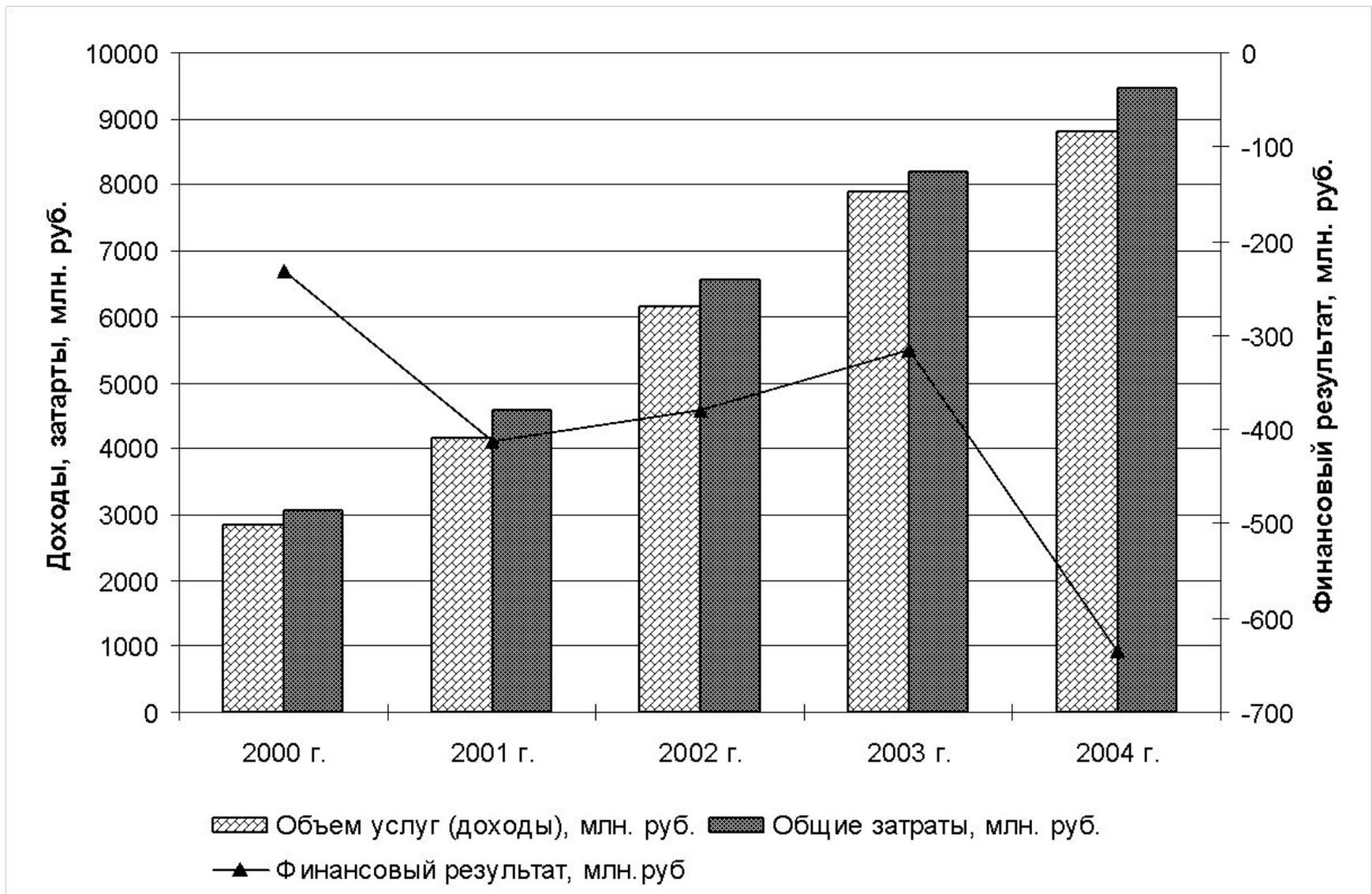


Рисунок 2.3 – Динамика доходов и затрат ЖКХ Ставропольского края

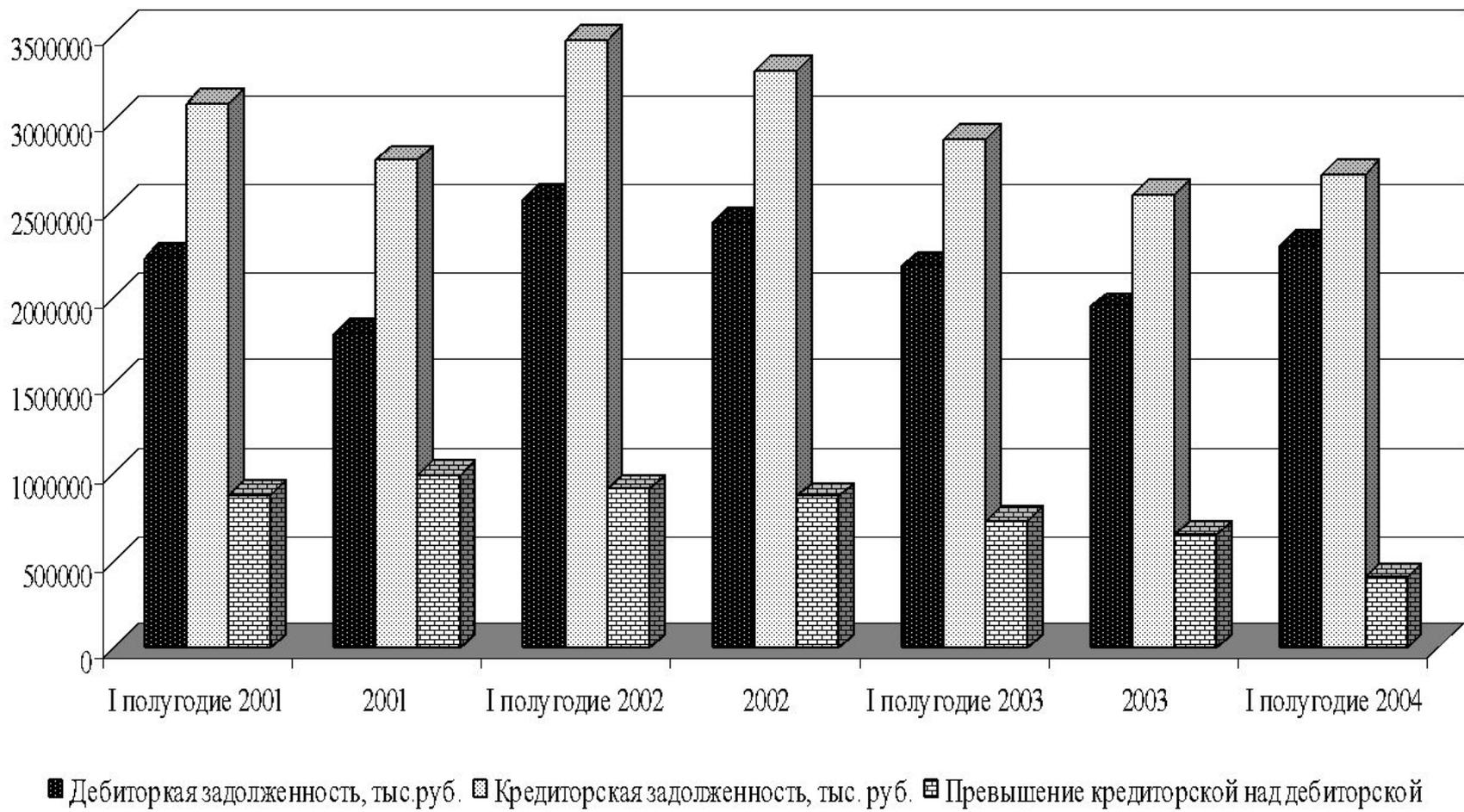


Рисунок 2.4 – Динамика дебиторской и кредиторской задолженности ЖКХ Ставропольского края

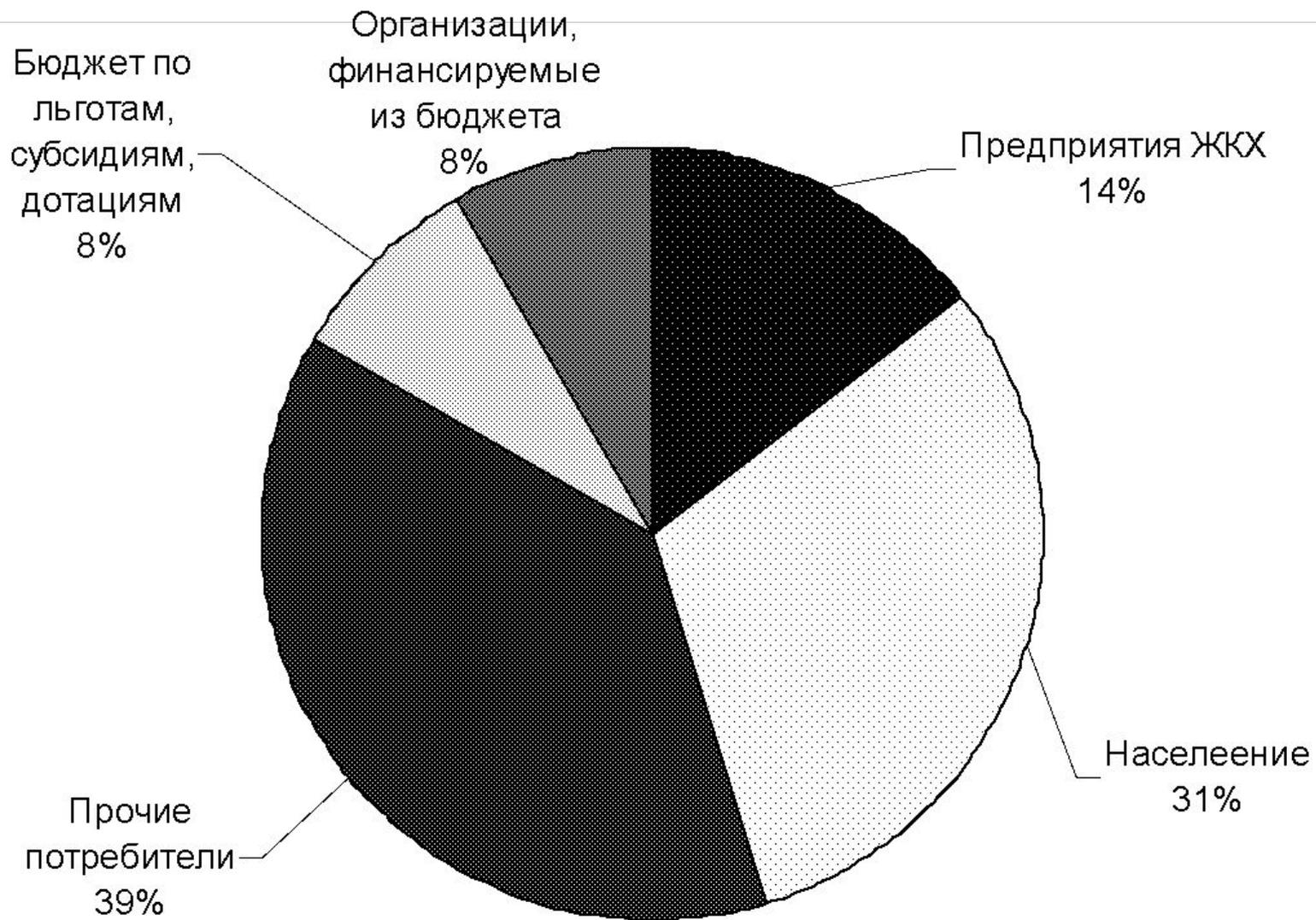


Рисунок 2.5 – Структура дебиторской задолженности жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края в 2004 г.

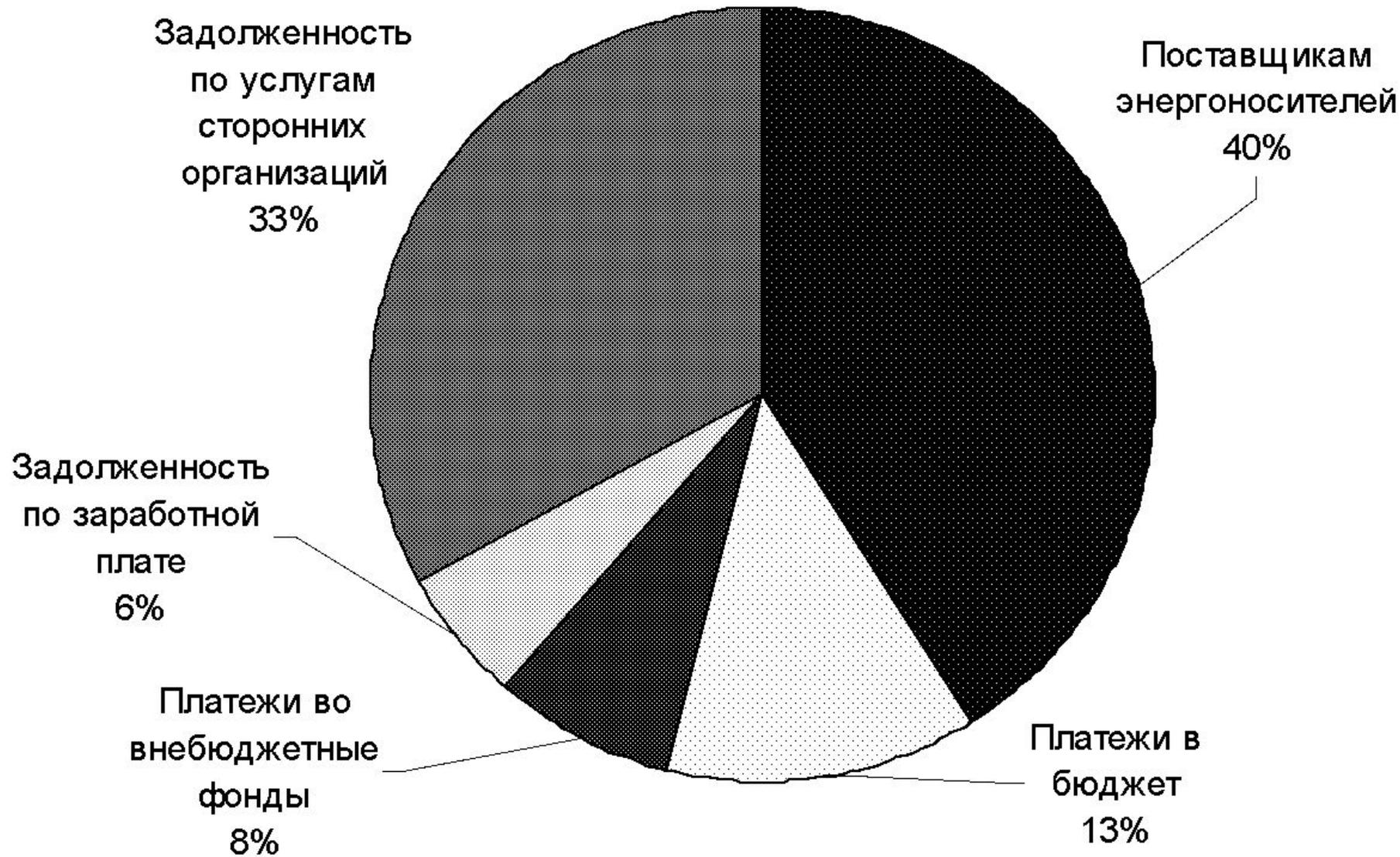


Рисунок 2.6 – Структура кредиторской задолженности жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края в 2004 г.

Уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги в % от установленного размера

- по теплоснабжению – 87,7%;
- горячему водоснабжению – 87,7 %;
- водоснабжению – 82,7%;
- водоотведению – 81,6%;
- содержанию и ремонту жилья (без капремонта) – 84,2 %;
- энергоснабжению – 93,4 %;

Таблица 2 – Объем предоставляемых субсидий по  
оплате жилищно-коммунальных услуг населению  
Ставропольского края

Показатель	2001 г.	2002 г.	2003 г.	1 квартал 2004 г.	1 полугодие 2004 г.
Кол-во семей, получивших субсидии	31857	54147	81055	99700	95567
Сумма начисленных субсидий (тыс. руб.)	82880	202964	382762	177592	301923
Удельный вес семей, пользующихся субсидиями, %	3,9	6,1	9,3	11,5	10,9
Среднемесячный размер субсидий на семью, руб.	218	312,4	393,5	539,9	526,5

Таблица 3 – Обеспеченность жилищного фонда Ставропольского края контрольно-измерительными приборами в 2004 году

Вид ресурса	Приборы учета на вводе в дом			Приборы поквартирного учета		
	Потребность, шт	Фактическое наличие		Потребность, шт	Фактическое наличие	
		шт	%		шт	%
Электроэнергия	7215	1832	25,4	632235	611000	96,6
Теплоэнергия	7213	168	2,3	83022	60	0,1
Холодная и горячая вода	15746	3364	21,4	441308	36380	8,2
Газ	-	-	-	145472	8952	6,2

# 10.2 Многофакторный системный анализ ЖКХ

- Основные понятия:
- Угрозы
- Возможности
- Сильные стороны
- Слабые стороны

# SWOT-анализ ЖКХ региона

## 1. Возможности:

- обучение персонала;
- совершенствование системы управления;
- совершенствование финансирования и ценообразования;
- проведение мероприятий по ресурсосбережению;
- реализация программы обновления основных фондов;
- развитие конкуренции во многих подотраслях.

## 2. Угрозы:

- медленный рост или падение доходов населения;
- нарастающий износ основных фондов;
- увеличение количества аварий на объектах инфраструктуры, обусловленных высоким износом основных фондов;
- саботирование населением проводимых преобразований.

# SWOT-анализ ЖКХ региона (продолжение)

## 3. Сильные стороны:

- устойчивый высокий спрос на услуги, обусловленный их принадлежностью к товарам первой необходимости;
- большой объем технических и технологических инноваций, научных разработок, применение которых возможно в ЖКХ;
- финансовая, методическая помощь государства в реализации инвестиционных проектов.

## 4. Слабые стороны:

- высокий износ и низкая эффективность основных фондов ЖКХ;
- недофинансирование ЖКХ по существующим тарифам;
- низкое качество предоставляемых услуг;
- медленный рост реальных доходов населения.

Политика		Экономика	
1.	Сильное государственное влияние	1.	Большая доля расходов ЖКХ – затраты на топливо и энергию
2.	Решение политических задач за счет снижения эффективности отрасли	2.	Высокий уровень неплатежей за предоставленные услуги
3.	Несовершенство межбюджетных отношений	3.	Отсутствие прозрачной и четко отлаженной системы финансирования отрасли
4.	Выборы в органы государственной власти и местного самоуправления	4.	Высокий износ основных фондов
5.	Отсутствие комплексного подхода к реформированию ЖКХ		
Социум		Технология	
1.	Изменение в базовых ценностях	1.	Государственная технологическая политика
2.	Изменения в уровне и стиле жизни	2.	Значимые тенденции в области НИОКР
3.	Демографические изменения	3.	Скорость изменения и адаптации новых технологий

Рисунок 2.7 – PEST-анализ тенденций и факторов развития ЖКХ

## **10.3 Анализ инвестиционных процессов и уровня освоения инноваций в отрасли**

Основные понятия:

- Сущность инноваций
- Сущность инвестиций
- Проблемы инновационной деятельности

# Система инновационной деятельности включает

- науку;
- технологию;
- экономику;
- образование.



## Основными проблемами, связанными с кредитованием объектов муниципальной инфраструктуры, являются

- низкая платежеспособность муниципальных предприятий;
- проблемы обеспеченности кредитов на проекты муниципальной инфраструктуры;
- отсутствие у потенциальных заемщиков кредитной истории, позволяющей оценить риски предоставления кредитов;
- отсутствие методической базы по оценке рисков инвестирования в сферу муниципальной инфраструктуры;
- отсутствие у банков долгосрочной ресурсной базы, необходимой для предоставления долгосрочных кредитов.

$$Y = 0,047095X_2 - 5,52096X_4 - 2,05126X_5 + 0,133347X_8, \quad (1)$$

- где  $Y$  - доля капитальных вложений в доходах комплекс, %;  
 $X_2$  – уровень износа коммунальной инфраструктуры, %;  
 $X_4$  – отношение кредиторской задолженности к доходам, %;  
 $X_5$  – уровень неплатежей населения по фактически предоставленным услугам, %;  
 $X_8$  – доля частных фирм и предприятий в отрасли, %;

Таблица 4 – Ранжирование факторов по степени их влияния на уровень инвестиций в ЖКХ

Факторы	$X_4$	$X_5$	$X_8$	$X_2$
Абсолютная величина $\beta$ коэффициента	-5,52096	-2,05126	0,133347	0,047095

Таблица 5 – Полученные значения коэффициентов эластичности

Аргумент	$X_5$	$X_4$	$X_2$	$X_8$
Коэффициент эластичности	-3,69	-2,76	0,28	0,15
	0	0	1	7