

УДК 332.82

UDC 332.82

08.00.00 Экономические науки

Economics

К ВОПРОСУ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

ABOUT THE QUESTION OF THE REGIONAL HOUSING MARKET DEVELOPMENT SYSTEM

Смирнов Виталий Валерьевич
магистрант экономического факультета
SPIN-код: 3766-4213, т. 89184656998
e-mail: vit.smirnov@mail.ru

Smirnov Vitaliy Valeryevich
graduate student of economic faculty
SPIN-ID: 3766-4213, ph. 89184656998
e-mail: vit.smirnov@mail.ru

Толмачев Алексей Васильевич
д.э.н., профессор кафедры управления и маркетинга
SPIN-код: [7612-0308](#), т. 89181567717
Кубанский государственный аграрный университет, Краснодар, Россия

Tolmachev Aleksey Vasilyevich
Dr. Sci. Econ., professor of Management and Marketing Department
SPIN-ID: [7612-0308](#), т. 89181567717
e-mail: tolmachalex@mail.ru
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

В статье рассматриваются теоретические аспекты системы формирования регионального рынка жилья. Отмечается, что экономические реформы нашей страны сместили на региональный уровень практическое решение социальных задач по обеспечению населения доступным жильём. Строительство жилья до недавних пор выступало драйвером роста всей экономики. Поэтому исследование влияния экономики жилищного сектора на эффективность развития региональной социально-экономической системы, является весьма актуальным и востребованным. Авторы представляют понятие регион, как сложную многоуровневую структуру со своей экономической средой, динамикой развития, выступающей составной частью национальной экономики. В работе осуществлена постановка региональных целей развития строительного рынка жилья. Применительно к жилищному рынку они выделили общеэкономическую, инвестиционную, социальную, стимулирующую, информационную, санирующую, обеспечивающую, системообразующую, пространственно-развивающую и регулятивно-корректирующую функцию. Помимо обозначенных функций они включили в этот перечень и контрольно-регулирующую функцию, она призвана содействовать повышению эффективности использования земельных участков под строительным жильем, сбалансированному спросу, формированию предложений на местном жилом рынке, координированию остальных перечисленных функций. К специфическим функциям они относят мероприятия по расширению рыночного сегмента, диверсификацию строительного бизнеса, укрепление взаимосвязей с другими региональными участниками рынка жилья, повышение роли региона в экономике страны

Theoretical aspects of the regional housing market formation are considered in the article. It is noted that the economic reform of our country has shifted to regional level of practical social tasks to ensure the population to affordable housing. Housing construction, until recently, acted as the growth driver of the entire economy. Therefore researching of the economy effect on the housing sector on effectiveness in the development of the regional socio-economic system is very up-to-date and is in great demand. The authors present the region definition as a complex multilevel structure with its own economic environment, dynamics of development, made through part of the national economy. The article is setting goals for regional development construction housing market. With regard to the housing market, they have identified the general economic, investment, social, stimulating, informational, sanitizing, providing, backbone, space-educational and regulatory-corrective function. In addition to the aforementioned features they have included in this list and the control and regulatory function, it is designed to promote greater efficiency in the use of land for construction of housing, the balanced demand, preparation of proposals on the local residential market, coordination of other listed functions. To the specific functions they include measures to expand the market segment, the diversification of the construction business, strengthening relationships with other regional participants in the housing markets, the increasing role of the region in the economy of the country

Ключевые слова: СИСТЕМА, ЦЕЛИ, РЕГИОН, СТРОИТЕЛЬСТВО, СИСТЕМА, РЫНОК ЖИЛЬЯ, УЧАСТНИКИ, СЕГМЕНТЫ, ФУНКЦИИ, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Keywords: SYSTEM, PURPOSE, REGION, CONSTRUCTION, SYSTEM, HOUSING MARKET, PARTICIPANTS, SEGMENTS, FUNCTIONS, DEMAND, SUPPLY

Современные экономические реформы, осуществляемые в РФ, сместили на региональный уровень практическое решение социальных задач по обеспечению населения доступным жильём, сегодня эта проблема решается с одновременным реформированием жилищной сферы. От эффективности решения этого процесса во многом зависит динамика регионального социального и экономического развития. Предыдущая практика централизованного управления этим процессом из федерального центра продемонстрировала свою низкую эффективность, что требует необходимость поиска новых инструментов развития по обеспечению усиления региональной составляющей регулирования территориальных жилищных рынков.

Весьма актуальной задачей этой сферы является активное участие региональных властных органов на деятельность местных субъектов рынка жилья (РЖ). В то же время научное и методическое обеспечение этого взаимодействия разработано недостаточно, а это существенно снижает эффективность строительства жилья.

Поэтому исследовательские работы по учету влияния экономического сектора местных жилищных рынков на эффективность развития всей региональной социально-экономической системы, систематизация особенностей функционирования и развития РЖ, подбор нужного инструментария регулирования развития современного рынка жилья сегодня являются весьма актуальными и востребованными экономическими позициями. Системный подход предполагает освоение целостной концепции регионального социально-экономического развития, с вектором высокого жилищного обеспечения, снижения социальной напряженности, использования доступных источников создания жилья. Актуальность нашего исследования продиктована и многообразием особенностей регионов, которые проявляют себя симметричными характеристиками социального и

экономического функционирования субъектов РФ, что также требует научно-обоснованных рекомендаций.

Проблемы развития рынков жилья РЖ, в качестве подсистемы региональной экономики, исследовались А. Асаулом [2], Л. Берталанфи [4], В. Berry [19], Л. Головниной [5], В. Горемыкиным [6], А. Гранбергом [7], Е. Л.Капустиной [9], Н. Косаревой [10], Е. Кудашовым [11], В. Лексиной [12], И. Моториной [13], О. Пчелинцевым [14], И. Рахманом [15], D. Rezvan [20] и другими.

В то же время в экономической науке не достаточно глубоко рассматриваются вопросы согласования интересов территориальных рынков жилья и экономических систем регионов. Все это обусловило выбор данной темы исследовательской работы, постановку цели и решаемых задач.

Целью нашего исследования стало совершенствование методических и практических положений по функционированию регионального рынка жилья в социально-экономической системе территории. Для достижения цели исследования решались задачи по:

- уточнению понятийного аппарата и развитию теоретического представления о морфологии содержания регионального рынка жилья;
- конкретизации места и роли местного рынка жилья в региональной социально-экономической системе;
- обоснованию предложений по оптимизации бизнес-интересов участников рынка недвижимости и региональных экономических систем;
- формированию системы взаимодействия между субъектами территориального рынка жилья;
- разработке организационных рекомендаций по совершенствованию системы регионального инфраструктурного рынка жилья.

Объектом исследования явился региональный рынок Юга России как составной элемент социально-экономической системы региона. Предметом исследования выступила система социальных, экономических и экологи-

ческих факторов, проявляющихся при функционировании и развитии регионального рынка жилья.

Методологической основой исследования послужили разработки учёных и специалистов отрасли регионального рынка жилья. Исследование базируется на системном подходе как части общего метода познания, логическом и маркетинговом анализе, сравнительных представлениях, структурно-функциональном анализе, экспертном оценивании, на монографическом методе, абстрактно-логическом, наглядных графических представлениях, расчётно-конструктивном и других методах экономических исследований. Перечисленные исследовательские подходы использовались нами в различных комбинациях на всех этапах нашей работы, что позволило обеспечить высокую обоснованность наших разработок.

Информационную и эмпирическую базу нашего исследования составили данные Минрегиона развития РФ, Министерских департаментов экономического развития субъектов Юга России, данные официальной статистики, законодательство РФ, Постановления Правительства РФ, целевые программы социального и экономического развития субъектов Юга России. Мы использовали информационные материалы монографий, других научных изданий, сетевые ресурсы Интернета.

На первом этапе нашей работы мы рассмотрим содержание и понятия системы развития регионального рынка жилья. При современном формировании глобального информационного и экономического пространства обязательно возникают новые вызовы по формированию и развитию форм и методов управления региональной системой рынка жилья.

Характеризуя этапы развития экономической системы РФ, следует обратить внимание на региональную составляющую нашей страны. С этим нельзя никак спорить, так как Россия представляет собой чрезвычайно обширную территорию с большими различиями по климату, высотой рельефа, часовыми и природными поясами, плотностью проживающего населе-

ния, наличием полезных ископаемых, экономическому развитию, транспортной и энергетической логистике, размещению производственных, складских, торговых и других центров. Эти и многие другие параметры развития экономики оказывают существенное влияние на уровень развития отдельных регионов.

Н.Н. Некрасов в своей работе 1978 года «Региональная экономика» под регионом понимает крупную территорию страны с относительно однородными природными и экономическими условиями, характерной ориентацией развития производительных сил при целесообразном сочетании природных производственных ресурсов и со существующей социальной структурой» [18].

Сегодня существует большое множество определений понятия регион, но ни одно из них не удовлетворяет полностью целям развития рынка жилья, при этом многие исследователи не связывают эту дефиницию с определенными территориальными границами. Так А.С. Маршалова говорит о том, что регион является не только подсистемой социального и экономического комплекса любой страны, но и является относительно самостоятельным экономическим сегментом, с характерными циклами воспроизводства, особым проявлением системы воспроизводства и своими особенностями осуществления социальных и экономических процессов [8]. Таким образом, регион нашей страны представляет довольно сложную многоуровневую структуру со своей экономической средой, динамикой развития, как основного составного элемента национальной экономики.

В переводе с английского «region» означает область, округ, сфера, поэтому в нашем случае эти обозначения трактуются идентично и регион можно рассматривать и как район с абстрактной характеристикой территории или часть большой территории, без учета других факторов, кроме пространственного [17].

У. Изард, классик исследования американской экономики регионов, в своей монографии « Методы регионального анализа » [8] характеризует регион как открытую экономическую единицу в пределах определенного государства.

По мнению другого известного экономиста А. Гранберга, регион представляет определенную территорию, обладающую некоторой целостностью, которая от других территорий отличается целым рядом признаков и характеризуется взаимной связью составляющих её элементов [7].

Мы придерживаемся наиболее популярного подхода, выраженного В. Лексиним, что регион представляет собой часть природного, социально-экономического, культурного, исторического, пространственного потенциала страны в административных границах территориальных единиц, со своей управленческой структурой, призванной обеспечить интересы регионального развития» [12].

Можно отметить, что основной целью развития экономики региона является обеспечение высоких доходов и качества жизни населения. Отметим также, что данной цели обычно способствует решение следующих задач:

- достижение устойчивого развития территориальной экономики в едином экономическом пространстве страны;
- улучшение сбалансированности развития регионального хозяйства;
- организация цивилизованного регионального рынка в рамках национального;
- обеспечение самофинансируемых региональных бюджетов.

Сегодня рынок жилья выступает составной основной частью экономики региона, с долей около 50 % всего субфедерального капитала [13, 16]. Без рынка недвижимости, особенно его основной составляющей – жилья, современный товарный рынок немыслим, тем более, что рынки

труда, капитала, товаров и услуг для функционирования должны иметь в собственности или арендовать требуемые им помещения.

Основным направлением развития региональной социально-экономической системы является исследование территориальных рынков товаров и услуг, включая рынок жилья. Такие исследования позволяют на локальном уровне выявить проблемные узкие места в структуре его развития. Несмотря на существование большого числа трактовок, остановимся на собственном предпочтении дефиниции рынка жилья.

По нашему мнению следует разграничить понятия рынок жилья и локальный жилой рынок, так как последний представляет разновидность рынка жилья в территориальном разрезе и он обычно функционирует в территориальном пространстве городских, региональных и национальных рынков.

А.В. Теляков трактует региональный рынок жилья взаимосвязанной системой рыночных инструментов, обеспечивающих передачу прав на недвижимость, финансирование, проектирование, строительство, эксплуатацию жилых площадей, находящихся в неразрывной связи с землёй, территорией, географическими границами которые находятся в пределах определенного муниципального образования [18]. Данное определение раскрывает дефиницию «локальный жилой рынок» базируясь на принципах территориального подхода.

По мнению экспертов, и мы разделяем его, рассматривать каждый в отдельности городской район как отдельный рынок не целесообразно, так как при этом будет трудно устранить информационное искажение рынка жилья, тем более, что малая составляющая не может обобщающим показателем системы развития рынка жилья. В связи с этим, необходимо, рассмотреть цели развития рынка жилья в общей системе целей регионального социального и экономического развития (рисунок 1). Целью развития

исследуемого объекта является улучшение качества жизни и создание условий по воспроизводству населения.



Рисунок 1 – Постановка региональных целей развития строительного рынка жилья

Известно, что рынок жилья оказывает огромное влияние на развитие региональной экономики, поэтому следует определить его место и роль в региональной социальной и экономической системах. Рассмотрим функции, присущие рынку жилья и выделим из них общие и специфические функции.

Применительно к жилищному рынку выделим общеэкономическую, инвестиционную, социальную, стимулирующую, информационную, санитарную, обеспечивающую, системообразующую, пространственно-развивающую и регулятивно-корректирующую общую функцию [9]. Помимо обозначенных целесообразно, по нашему мнению в данный перечень включить и контрольно-регулирующую функцию.

Экономическая функция создает новый жилой фонд, развивает жилищную инфраструктуру, для нужд регионального рынка производит стройматериалы, что оказывает благоприятное влияние на ВРП (валовой региональный продукт), формирует налоговую базу и налоговые доходы бюджета.

Инвестиционная функция сохраняет и увеличивает инвестиционную стоимость жилья, капитализированную стоимость, способствует обновлению производственных мощностей строительных организаций.

Социальная функция призвана создавать соответствующие объекты по социальной инфраструктуре, сюда относят детские сады, больницы, объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, включая водопроводную, канализационную, газовую, тепловую сеть, меры по обеспечению занятости населения.

Стимулирующая функция направлена на применение новых машин, технологий, материалов, конструктивных решений для организации строительства с меньшими затратами.

Информационная функция направлена на организацию передачи информации о конъюнктуре и потенциале рынка.

Санирующая функция предусматривает мониторинг и избавление от неэффективных участников рынка жилья, что способствует сокращению числа объектов с незавершенным строительством.

Контрольно-регулирующая функция, принятая нами в рассматриваемый перечень, призвана содействовать эффективности использования земельных участков под строительным жильем, сбалансированному спросу, формированию предложений на местном жилом рынке, координированию остальных перечисленных функций.

К специфическим функциям, по нашему мнению, следует относить расширение рыночного сегмента, диверсификацию строительного бизнеса,

укрепление взаимосвязей с другими региональными участниками рынками жилья, повышение роли нашего региона в структуре экономики страны.

При рассмотрении территориального рынка жилья в составе региональной экономической системе следует обращать внимание на территориальную привязку факторов его формирования по наличию местной ресурсной строительной базы, направлению специализации региона, уровню инвестиционной активности, особенностям проведения жилищной политики, отношениям с федеральными органами управления и другим факторам развития жилищной отрасли. По нашему мнению, рассмотренная система факторов должна учитывать и административно-территориальное устройство, определяющую роль региона в макроэкономической системе, количественный и качественный состав местного населения.

Региональный жилищный рынок как один из основных элементов пространственного развития экономики региона, оказывает большое влияние на уровни регионального управления через средства реализации региональных целевых программ, принятие нормативных документов, развитие ипотечного строительства жилья, субсидирование кредитных ставок, осуществление адресного воздействия на региональные, муниципальные, поселковые и городские рынки жилья.

Литература

1. Абакаров, М.И. Аспекты стратегии социально-экономического развития / М.И. Абакаров // Регион. экон.: теория и практика. – 2011. - № 5. – С. 12-17.
2. Асаул, А.Н. Недвижимость: экономика /А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2012. – 624 с.
3. Белоусов, В.И. Стратегия экономического развития: практика и планирование / В.И. Белоусов // Региональная экономика: теория и практика. – 2011. - № 2. – С. 12-18.
4. Бергаланфи, Л. Теория систем / Л. Бергаланфи. – М.: Наука, 1970.
5. Головнина, Л.А. Экономика региона / Л.А. Головнина, А.А. Зубарев. – М.: МГИУ, 2006. – 152 с.
6. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник/ В.А. Горемыкин. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2011. – 848 с.
7. Гранберг, А.Г. Региональная экономика / А.Г. Гранберг. – М.: Изд. Дом ГУ ВШЭ, 2011. – 495 с.

8. Изард, У. Методы регионального анализа: введение в науку о регио-нах / У. Изард. - М.: Наука, 1966.
 9. Капустина, Л.М. Регион в мировом и национальном экономическом пространстве / Л.М. Капустина. Екатеринбург: УрО РАН, 2005. – 360 с.
 10. Косарева, Н. Ипотечное кредитование/ Н. Косарев. – М.ИНФРА-М, 2012. – 576с.
 11. Кудашов, Е.А. Жилищное строительство: реализация, результаты/ Е.А. Кудашов// Жилищное строительство. – 2012. - № 9. – с. 2-5.
 12. Лексин, В.Н., Швецов, А.Н., Теория и практика госрегулирования регионального развития/ В.Н. Лексин, А.Н. Швецов. – М.: Изд-во Едиториал УРСС, 2008. – 368 с.
 13. Моторина, И.М. Формирование и функционирование локальных рынков жилья/ И.М. Моторина. – Ставрополь: СтГАУ. – 198 с.
 14. Пчелинцев, О.С. Жилищная экономика / О.С. Пчелинцев пер. с англ. – М.: Дело, 2009. - 224 с.
 15. Рахман, И.А. Рынок недвижимости / И.А. Рахман. – М.: Экономика, 2005.
 16. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2015: Р32 Стат. сб. / Росстат. – М., 2015. – 996 с.
 17. Современный экон. словарь // под ред. Б.А.Райзберга/ М. Инфра, 2013. – 459 с.
 18. Теляков, А.В. Формирование регионального рынка жилья: **Ошибка!**
- Недопустимый объект гиперссылки.** (17.08.2015)
19. Berry, B.J. Geography of Market Centers and Retail Distribution / B.J. Berry. - Englewood, 2007. – 235 p.
 20. Revzan, D.A. A Geography of Marketing: Integrative Statement / D.A. Revzan. - Berkeley, 2008. – 362 p.

References

1. Abakarov, M.I. Aspekty strategii social'no-ehkonomicheskogo razvitiya / M.I. Abakarov // Region. ehkon.: teoriya i praktika. – 2011. - № 5. – S. 12-17.
2. Asaul, A.N. Nedvizhimost': ehkonomika /A.N. Asaul. – SPb.: Piter, 2012. – 624 s.
3. Belousov, V.I. Strategiya ehkonomicheskogo razvitiya: praktika i planirovanie / V.I. Belousov // Regional'naya ehkonomika: teoriya i praktika. – 2011. - № 2. – S. 12-18.
4. Bertalanfi, L. Teoriya sistem / L. Bertalanfi. – М.: Nauka, 1970.
5. Golovnina, L.A. Ehkonomika regiona / L.A. Golovnina, A.A. Zubarev. – М.: MGIU, 2006. – 152 s.
6. Goremykin, V.A. Ehkonomika nedvizhimosti: Uchebnik/ V.A. Goremykin. – М.: ТК Velbi, Izd-vo Prospekt, 2011. – 848 s.
7. Granberg, A.G. Regional'naya ehkonomika / A.G. Granberg. – М.: Izd. Dom GU VSHEN, 2011. – 495 s.
8. Izard, U. Metody regional'nogo analiza: vvedenie v nauku o regio-nah / U. Izard. - М.: Nauka, 1966.
9. Kapustina, L.M. Region v mirovom i nacional'nom ehkonomicheskom prostranstve / L.M. Kapustina. Ekaterinburg: UrO RAN, 2005. – 360 s.
10. Kosareva, N. Ipotechnoe kreditovanie/ N. Kosarev. – М. INFRA-M, 2012. – 576s.
11. Kudashov, E.A. Zhilishchnoe stroitel'stvo: realizaciya, rezul'taty/ E.A. Kudashov// ZHilishchnoe stroitel'stvo. – 2012. - № 9. – s. 2-5.
12. Leksin, V.N., SHvecov, A.N., Teoriya i praktika gosregulirovaniya regional'nogo razvitiya/ V.N. Leksin, A.N. SHvecov. – М.: Izd-vo Editorial URSS, 2008. – 368 s.

13. Motorina, I.M. Formirovanie i funkcionirovanie lokal'nyh rynkov zhil'ya/ I.M. Motorina. – Stavropol': StGAU. – 198 s.
14. Pchelincev, O.S. Zhilishchnaya ehkonomika / O.S. Pchelincev per. s angl. – M.: Delo, 2009. - 224 s.
15. Rahman, I.A. Rynok nedvizhimosti / I.A. Rahman. – M.: EHkonomika, 2005.
16. Regiony Rossii. Social'no-ehkonomicheskie pokazateli. 2015: R32 Stat. sb. / Rosstat. □ M., 2015. □ 996 s.
17. Sovremennyj ehkon. slovar' // pod red. B.A.Rajzberga/ M. Infra, 2013. – 459 s.
18. Telyakov, A.V. Formirovanie regional'nogo rynka zhil'ya: http://www.rusnauka.com/7_NND_2014/Economics/42513.doc.htm (17.08.2015)
19. Berry, B.J. Geography of Market Centers and Retail Distribution / B.J. Berry. - Englewood, 2007. – 235 p.
20. Revzan, D.A. A Geography of Marketing: Integrative Statement / D.A. Revzan. - Berkeley, 2008. – 362 p.