

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЕГИОНАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ: МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОДХОД

Табакова Е.В., Шиндина Т.А.

ФГБОУ ВПО Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), (454080, г. Челябинск, проспект Ленина, 76, e-mail: shindina@74.ru)

Формирование структуры жилищной застройки городской территории реализуется на основе функционирования макроэкономической модели, которая представляет собой взаимосвязь трех рынков: жилищного фонда, жилищных услуг, социальных институтов. Регулирование структуры жилищной застройки территории в регионе связано с воздействием на объекты управления, а именно жилье как товар или с воздействием на субъекты управления, а именно на участников жилищного рынка и их инвестиционные интересы. Видоизменения характеристик, регулирующих воздействия и их направленности, являются основой эволюции развития схем взаимоотношений между участниками взаимодействий. Экономические результаты регионального социально-экономического регулирования в части развития жилищной застройки территории отражаются в формах взаимодействия органов власти, бизнес-структур и структур гражданского общества и могут оцениваться на основе индикаторов соответствующих субъектно-объектным процессам.

Ключевые слова: жилищная застройка территории; экономические индикаторы; региональная социальная политика

ECONOMIC AND SOCIAL INDICATORS ON REGIONAL HOUSING URBAN DEVELOPMENT: MACROECONOMIC APPROACH

Tabakova E.V., Shindina T.A.

Federal State State-Financed Educational Institution of High Professional Education "South Ural State University" (National Research University). (76, Lenin prospekt, Chelyabinsk, Russia 454080, e-mail: shindina@74.ru)

Formation of the structure of housing urban development is realized through the operation of a macroeconomic model, which is the interrelationship of the three markets: housing, housing services, social institutions. Control of the structure of housing development areas in the region, but linked to the impact on facilities management, namely housing, as a commodity, or the impact on the subjects of management, namely, the members of the housing market and their investment interests. Modifying the characteristics of regu -controlling influences and their focus are the basis of the evolution of patterns of relationships between participants interactions The economic results of the regional socio- economic regulation in the development of the housing development area are reflected in the forms of cooperation between authorities, businesses and institutions of civil society and can be evaluated on the basis of indicators relevant subject- object processes.

Keywords: housing development area; economic indicators, regional social policy

Введение

В условиях современного рынка жилищного строительства обеспечение граждан доступным жильем в полной мере зависит от состояния жилищного сектора в целом и от взаимодействия ее участников. Переход от тотальной социализации на современные рыночные формы реализации жилья протекают крайне сложно, но, несмотря на это, жилищный рынок, – именно рынок, а жилье – товар. И доступность этого товара определяется рыночными законами.

Доступность жилья является многогранным индикатором, в котором отражаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния

населения, параметры бюджетно-финансовой и денежно-кредитной систем, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания. Решение жилищного вопроса требует внедрения новых оптимальных систем взаимодействия участников жилищного рынка. За счет этого возможно совершенствование механизма создания условий для строительных организаций при выборе схемы строительства, реализации жилья и повышения уровня его доступности.

Цель исследования состоит в научном обосновании теоретико-методических подходов к формированию структуры жилищной застройки городской территории, обеспечивающей реализацию социальной направленности его регионального регулирования в условиях современной российской экономики.

Результаты исследования и их обсуждение

Формирование структуры жилищной застройки городской территории реализуется на основе функционирования макроэкономической модели, которая представляет собой взаимосвязь трех рынков: жилищного фонда, жилищных услуг, социальных институтов (рис. 1).

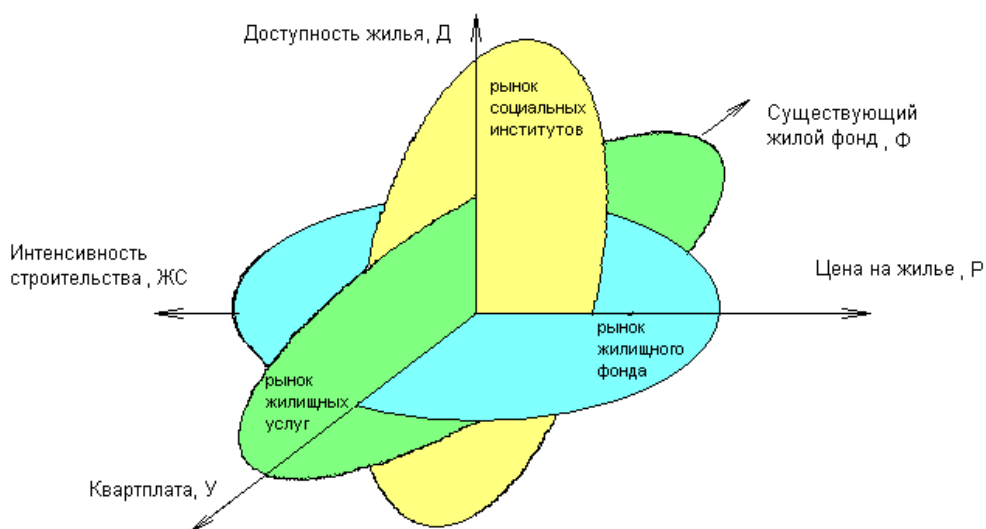


Рис. 1. Макроэкономическая модель жилищной застройки городской территории в условиях социально-экономической направленности регионального регулирования

Регулирование жилищного рынка в регионе связано с воздействием на объекты управления, а именно жилье как товар или с воздействием на субъекты управления, а именно на участников жилищного рынка и их инвестиционные интересы. Видоизменения характеристик регулирующих воздействий и их направленности являются основой эволюции развития схем взаимоотношений на жилищном рынке (рис. 2). Все схемы, которые были созданы за последние десять лет, можно свести к трем блокам.

Блок 1 – это социально-ориентированные схемы. Схемы развивались для обеспечения нужд очередников, работников бюджетной сферы, переселенцев, военнослужащих и граждан других льготных категорий, решение жилищных вопросов которых требует государственной поддержки. Основным инвестором в таких схемах выступают муниципальные власти, принимающие свои условия кредитования, определяющие категории заемщиков и типы жилья, участвующего в модели. Схемы с использованием средств бюджетов различных уровней включают в себя: жилищные программы регионов, финансируемые за счет региональных и местных бюджетов; жилищные сертификаты и муниципальные жилищные облигации; жилищные субсидии.

Блок 2 – это классические организационно-производственные схемы. В них не применяются механизмы залога и присутствуют только два участника – застройщик и покупатель. Иногда для содействия в финансировании привлекается коммерческий банк, имеющий договор о сотрудничестве с данным застройщиком. Ко второму блоку относятся долевое строительство, продажа жилья с рассрочкой платежа до окончания строительства, получение сотрудниками жилищных ссуд на своем предприятии.

Блок 3 – это институциональные схемы. В них в наибольшей степени отражены основные принципы долгосрочного предоставления кредитов; оформление залога недвижимости при оставлении его в собственности залогодателя; рыночные процентные ставки по кредиту и возможность рефинансирования выданных кредитов через выпуск ипотечных ценных бумаг. К рыночным схемам относятся долгосрочное ипотечное кредитование, накопительные схемы с использованием строительных сберегательных касс и паевых инвестиционных фондов, рефинансирование ипотечных кредитов и займов с помощью специализированного оператора ипотечного рынка по принципу двухуровневой ипотечной схемы.

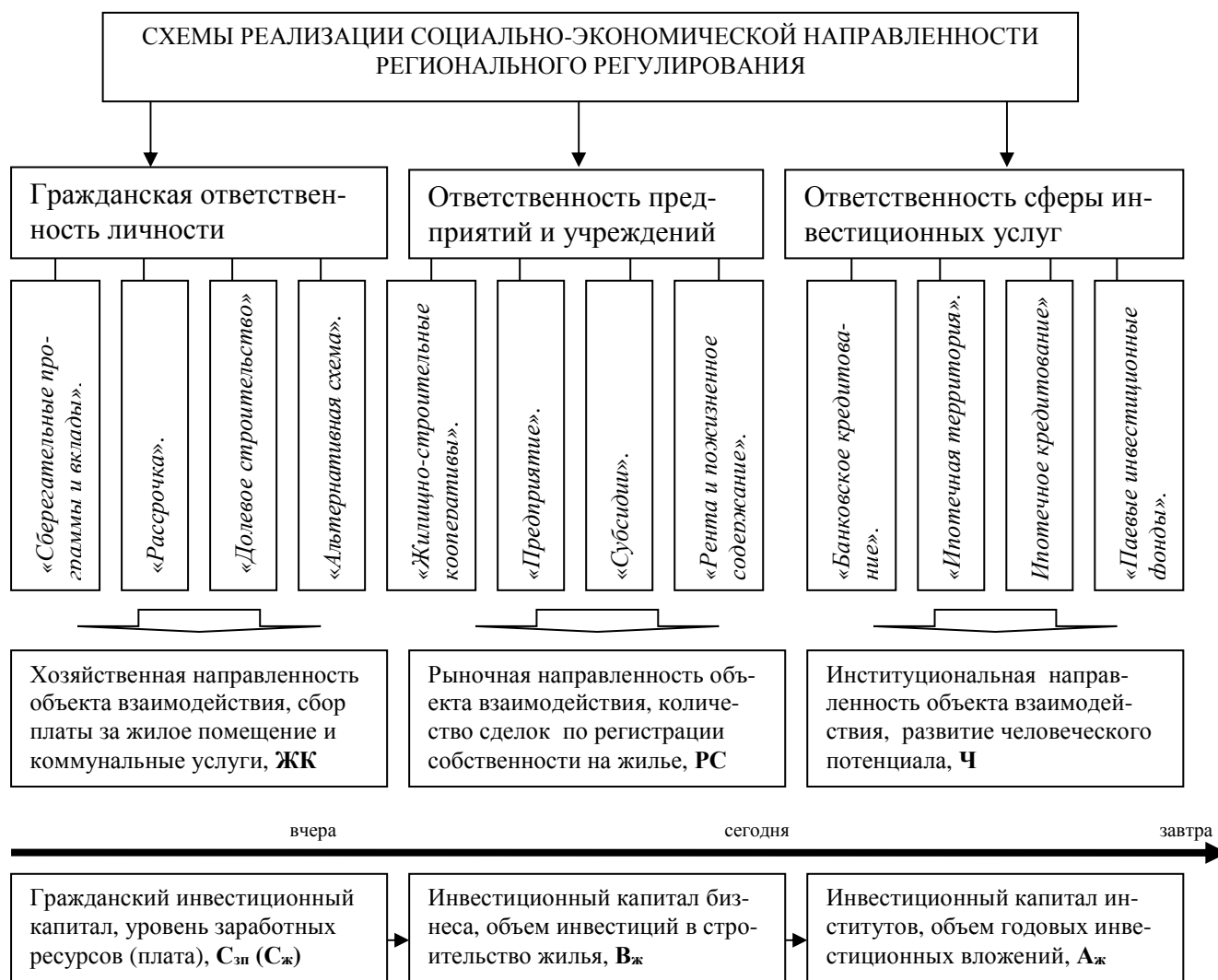


Рис. 2. Динамика изменений социально-экономической направленности регионального регулирования и виды организации взаимоотношений в жилищном секторе

Направленность регионального регулирования выражается в субъекте возложения ответственности за результативность схемы и затрагивает характеристики инвестиционных процессов $\{A_{ж}; V_{ж}; C_{ж}\}$. Вектор развития показывает эволюцию приоритетов регулирования, по сути, отражает динамику инвестиционных характеристик, но не исключает циклического характера развития схем и возможности применения всего спектра организации взаимоотношений одновременно.

Экономические результаты регионального социально-экономического регулирования в части развития жилищной застройки территории отражаются в формах взаимодействия органов власти, бизнес-структур и структур гражданского общества и могут оцениваться на основе индикаторов соответствующих субъектно-объектным процессам (табл. 1).

Таблица 1. Экономические и социальные индикаторы регионального регулирования жилищного рынка территории

Финансово-экономические индикаторы	Ведущий субъект взаимодействия	Социальные индикаторы
Социально-ориентированные механизмы (схемы)		
Уровень заработной платы, $C_{зп}$ ($C_{ж}$)	Гражданин, житель мегаполиса	Индекс интенсивности ввода в действия жилья, $ЖС$
Уровень квартплаты, $У$	Жилищно-коммунальное хозяйство	Индекс сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги, $ЖК$
Производственно-организационные механизмы (схемы)		
Объем инвестиций в строительство жилья, $B_{ж}$	Бизнес-структуры	Индекс обеспеченности жилищным фондом, Φ
Стоимость 1 кв. м. жилья, P	Строительные организации	Индекс сделок по регистрации собственности на жилье, $РС$
Институциональные механизмы (схемы)		
Объем годовых инвестиционных вложений, $A_{ж}$	Кредитные организации, банки	Доступность жилья, $Д$
	Инвестиционные фонды	Индекс развития человеческого потенциала, $Ч$

Эффективность принятия управленческих решений связана с оценкой уровня рисков при выборе вариантов застройки территории. Эффективность принятия управленческих решений по выбору варианта застройки территории можно рассчитать по формуле:

$$\text{Эффективность выбора} = \frac{\text{Расчетное значение обеспеченности} - \text{Нормативное значение обеспеченности}}{\text{Нормативное значение обеспеченности}} * 100\%$$

Эффективность принятия управленческих решений является важным составным элементом при разработке вариантов застройки территории. Основные критерии расчета представлены в табл. 2.

Таблица 2. Расчет критериев для оценки эффективности решений по формированию структуры застройки территории

Категория граждан	Доход	Кол-во проживающих, чел.	Категория жилья	Доступность жилья	Нормативная обеспеченность жильем, чел	Расчетная обеспеченность жильем
малообеспечены	до 10 тыс. руб в мес	X	социально-значимое	до 5 лет	0,3	У

средне-гокласса	до 25 тыс. руб в мес	XX	комфортное	до 6 лет	0,6	УУ
обеспеченные	до 100 тыс. руб в мес	XXX	элитное	до 6,5 лет	0,7	УУУ
высокообеспеченные	с выше 100 тыс. руб в мес	XXXX	суперэлитное	до 8,5 лет	0,8	УУУУ
			особенное	свыше 8,5 лет	0,2	УУУУУ

Заключение

Государство постоянно уделяет внимание разработке схем, которые дали бы возможность гражданам с разным уровнем доходов решить свои жилищные проблемы и в свою очередь позволить динамично развиваться жилищному рынку в регионах. Анализ состояния и перспектив развития социальной политики показывает, что решение жилищной проблемы предполагает интеграцию регионов в единое экономическое и социальное пространство при самостоятельном формировании и реализации мер регулирующего воздействия в отдельном субъекте Федерации. Концепция государственной жилищной политики включает в себя основные позиции по передаче значительной части социальных функций в регионы, перенесению бремени финансирования социальных расходов на сбережения граждан, созданию возможностей в увеличении доходов граждан, поддержанию оптимального уровня занятости, стимулированию государственно-частного партнерства.

Список литературы

1. Асаул А.Н. Инвестиционно-строительный комплекс: рамки и границы термина / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов. // Вестник гражданских инженеров. – 2009. - № 4. – С. 91-96.
2. Батрутдинов А.С. Инвестиционно-активная модель развития инновационной деятельности в России / А.С. Батрутдинов, В.В. Бузырев, И.В. Федосеев. // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2008. - № 2. – С. 9-13.
3. Табакова Е.В. Управление жилищной застройкой территории на основе критериев доступности жилья / Е.В. Табакова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. - №30 (289). – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2012. – С. 124-130.
4. Табакова Е.В. Перспективы развития жилищного рынка и формирования доступного жилья / Е.В. Табакова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. - №5 (77). – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2007. – С.10-15.

5. Шиндина Т.А. Теоретический подход к выявлению, анализу и оценке развития хозяйственных связей на основе энтропийного исследования взаимодействий в строительном комплексе / Шиндина Т.А. // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. – 2013. – Т. 7. - № 1. – С. 32-35.
6. Шиндина Т.А. Инновационная инфраструктура региона: сущность, состав и тенденции развития / Шиндина Т.А. Дмитриевских М.В., Татьянкина А.А // Вестник СибГАУ. - №2 – Красноярск, 2010.

Рецензенты:

Карпушкина А.В., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой экономики фирмы и рынков ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет), г. Челябинск.

Довбий И.А., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой предпринимательства и менеджмента ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет), г. Челябинск.