

УДК 332.85
ББК 65.315.441.2

О. Н. Гладкова
Байкальский государственный университет
экономики и права

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Рассматриваются вопросы регионального рынка строительства жилья Иркутской области. Уточнены понятия жилищной политики, организационно-экономического механизма, выделены основные черты современного рынка жилья в области управления, роль и функции государственных и местных органов власти в управлении жилищным рынком. Выделяются ключевые проблемы формирования регионального рынка строительства жилья. Предлагается рассматривать организационно-экономический механизм как элемент региональной жилищной политики. Исследование причинно-следственной связи проблем формирования рынка жилищного строительства Иркутской области позволяет предложить изменения в организационно-экономический механизм с целью решения ключевых проблем регионального рынка жилья. Предложены равновесная модель стоимости жилья, а также следующие направления совершенствования организационно-экономического механизма управления региональным жилищно-строительным рынком: развитие рынка арендного жилья, внедрение договора о развитии застроенной территории и инвестиционного соглашения.

Ключевые слова: жилищная политика; рынок жилищного строительства; организационно-экономический механизм; строительная отрасль.

O. N. Gladkova
Baikal State University of Economics and Law

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF REGIONAL HOUSING CONSTRUCTION MARKET

The article deals with problems of housing construction market in Irkutsk region, specifies some notions of the housing policy, determines key features of management of today's housing market and the role and functions of state and local authorities in managing the housing market, and identifies basic problems of forming the regional housing market. The author considers the organizational and economic mechanism as element of regional housing policy. The study of causal connections between problems of creating the housing construction market in Irkutsk region makes it possible to solve key problems of the regional housing market by making some changes in the organizational and economic mechanism. In particular, the author proposes to use an equilibrium model of housing cost, to develop the market of rented housing, and to introduce investment agreements and built-up areas development agreements.

Keywords: housing policy; housing construction market; organizational and economic mechanism; construction industry.

Исходя из Стратегии социально-экономического развития России на период до 2020 г. и Стратегии социально-экономического развития Иркутской области вопросы развития жилищного строительства отнесены к числу приоритетных, а жилищная политика находится в тесной связи с другими социально-экономическими направлениями государства.

Жилищную политику в области жилищного строительства можно определить как совокупность институтов и механизмов, а также взаимосвязанных законодательных, организационных и экономических мер воздействия государства на рынок строительства жилья, основанных на единой стратегической

цели и направленных на достижение целевых показателей жилищного рынка, в том числе на удовлетворение потребностей граждан в жилье.

Исходя из общего смыслового значения термина «механизм», с учетом системной взаимосвязи его организационно-экономических элементов, позволяющей влиять на результирующие показатели (т. е. управлять), под организационно-экономическим механизмом следует понимать взаимосвязанную систему принципов, функций, инструментов, методов, подходов и технологий, информационное и законодательно-нормативное обеспечение институциональной системы государственного управления, направленных на рынок жилищного строительства, с помощью которых формируются отношения субъектов жилищно-строительного комплекса с целью гармонизации интересов.

Нами исследован организационно-экономический механизм рынка строительства жилья, как взаимосвязанная система элементов жилищной политики. Роль организационно-экономического механизма рынка жилищного строительства — достижение целевых показателей рынка (рис. 1).



Рис. 1. Организационно-экономический механизм управления региональным рынком строительства жилья

Государство сохраняет за собой позиции на рынке строительства жилья, которые можно проследить на федеральном, региональном и местном уровнях (табл. 1).

Таблица 1

Роли и функции органов власти в управлении жилищным рынком на разных уровнях управления

Уровень	Роли и функции
Общенациональный	Правовое регулирование через законы и подзаконные акты Стратегия развития направлений жилищного сектора Разработка национальных целевых жилищных программ Выделение средств для государственных субсидий
Региональный	Разработка региональных программ Проведение на региональном уровне национальной жилищной политики Учет и распределение ресурсов Формирование структур, занятых финансированием жилья в общественном секторе и содействие коммерческим структурам Информационная поддержка жилищной системы Организация регионального рынка жилья
Местный	Выявление потребностей в жилье Оценка состояния жилищного фонда и его эксплуатация Подготовка проектно-сметной документации Выделение участков под застройку, оборудование участков инфраструктурой Распределение субсидий Реконструкция исторической части

В рамках Федеральной целевой программы «Жилище» на территории Иркутской области в направлении жилищной политики в настоящий момент функционирует долгосрочная целевая программа Иркутской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Иркутской области на период до 2015 года», в которой нашли отражение проблемы, препятствующие развитию рынка строительства жилья в Иркутской области. В перечень обозначенных проблем вошел круг вопросов в рамках полномочий региональных властей и муниципальных образований. Считаем, что совершенствование механизма регионального рынка жилищного строительства связано с решением ключевых проблем регионального рынка жилья, а именно: недостаточные объемы строительства жилья, низкое качество жилья, неудовлетворительное состояние имеющегося жилищного фонда; низкая платежеспособность домохозяйств; отсутствие адаптированных моделей и программ финансирования (поддержки) жилищного строительства к рыночным условиям (рис. 2).

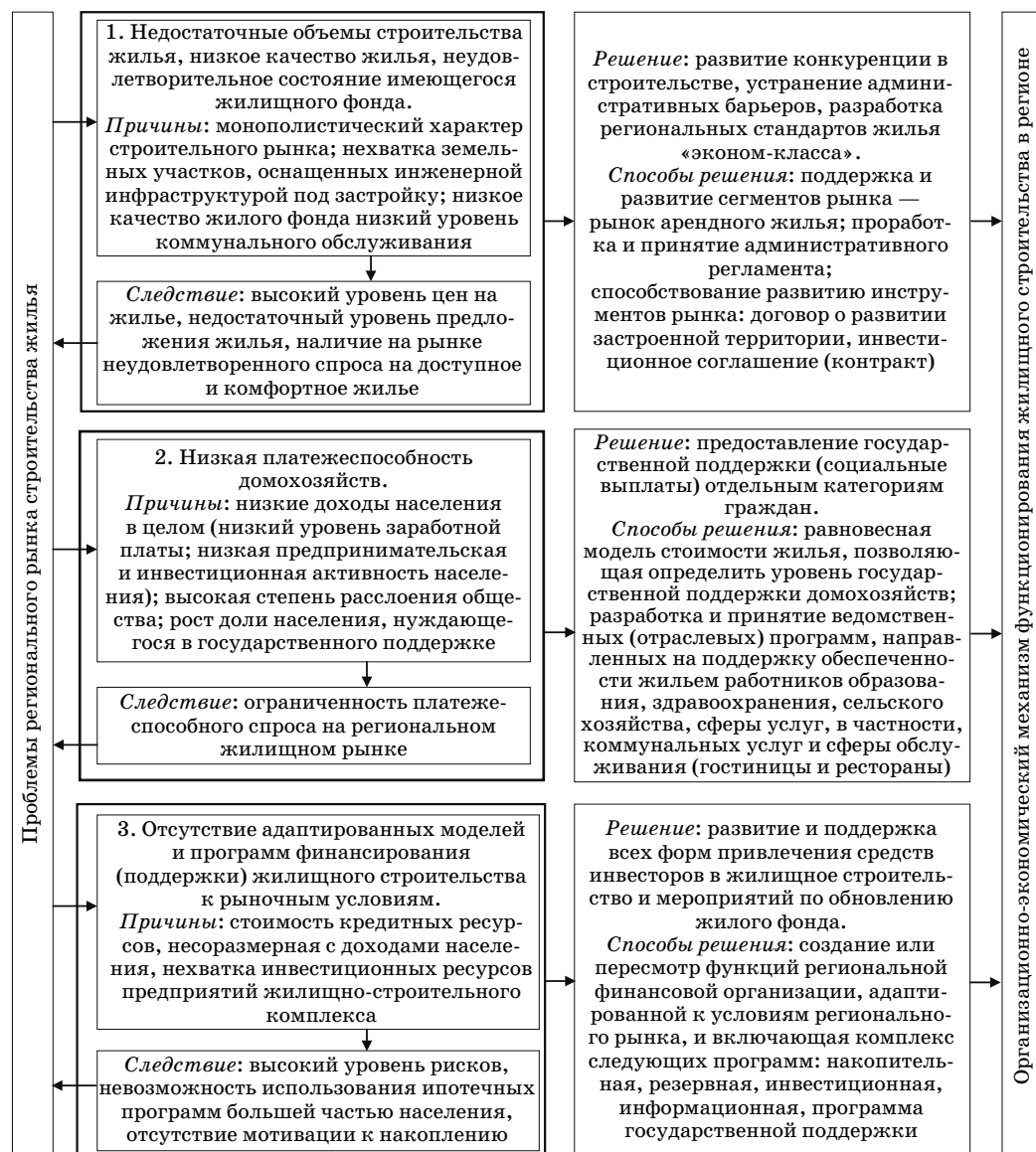


Рис. 2. Причинно-следственная связь проблем формирования рынка жилищного строительства Иркутской области

Исследование причинно-следственной связи определило необходимость предложения направлений совершенствования организационно-экономического механизма управления региональным жилищно-строительным рынком.

Исследование возможных вариантов и способов улучшения жилищных условий подтверждает объективную необходимость развития альтернативных сценариев улучшения жилищных условий, и это могло быть арендное жилье (табл. 2).

Таблица 2

Варианты и способы улучшения жилищных условий

Приоритетные направления	Альтернатива
Купля-продажа жилья	Аренднованное жилье (полулегальный рынок арендованного жилья)
Рассрочка от застройщиков	Стройсберкассy, как система накопления (нет)
Участие в долевом строительстве	ЗПИФы недвижимости (почти нет)
Банковские и небанковские ипотечные займы	Участие в жилищно-строительном кооперативе, жилищно-накопительном кооперативе (почти нет)
—	Ведомственное жилье (единичный опыт)

Формирование цивилизованного рынка арендного жилья позволит:

- поддержать стратегию развития социально-ориентированного общества;
- решить федеральным и региональным органам власти стратегическую задачу сегодняшнего дня (обеспечение жильем населения региона), сформулированную в поручении Президента (О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг: указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600);
- развить самостоятельный сегмент инвестиционно-строительного комплекса региона со своей инфраструктурой, участниками, принципами и правилами, что повлечет развитие обслуживающих отраслей (вокруг «доходного дома» выстраиваются предпринимательские инициативы не только строительной отрасли);
- решить вопросы территориального обустройства территории на принципах целостности, экологичности;
- получить бюджетный эффект путем легализации рынка арендованного жилья;
- усилить производственный потенциал региона;
- развивать новые возможности для регионального рынка труда посредством трудовой миграции населения;
- повысить инвестиционную привлекательность региона и пр.

Анализ перспектив формирования сегмента жилья экономического класса в российских регионах (Московской, Ленинградской и других областях) показал, что самым оптимальным вариантом насыщения рынка является вовлечение частных земель в комплексное освоение и развитие территорий. Если комплексная застройка таких территорий будет осуществляться с применением типовых проектов, которые по своим характеристикам и уровню ценовой доступности полностью отвечают показателям, утвержденным в Методических рекомендациях по установлению характеристик жилья экономического класса¹, то это позволит существенно экономить время и финансовые ресурсы. Примером комплексного освоения и развития территорий с вовлечением земель частной собственности в жилищное строительство является проект «Новое Ступино» в Московской области².

¹ Об утверждении методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета: приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 февраля 2010 г. № 79.

² Программа Московской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Московской области в 2011-2015 годах». URL: <http://ratingregions.ru/sites/default/files/>.

Развития вопросов комплексной застройки территорий касается предложение по совершенствованию жилищного строительства с использованием правовых механизмов: договора о развитии застроенной территории и инвестиционного соглашения. Договор о развитии застроенной территории в Иркутской области заработал, опыт и механизм его реализации заслуживают отдельного исследования.

Инвестиционное соглашение (контракт) представляет собой соглашение между органом местного самоуправления и арендатором или собственником земельного участка. Существенными условиями соглашения выступают обязанность органа местного самоуправления обеспечить земельный участок коммунальной инфраструктурой и обязанность арендатора или инвестора (собственника земельного участка) обеспечить полную или частичную застройку жильем экономического класса, стоимость которого устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

Анализ проблем рынка жилищного строительства Иркутской области² является доказательством отсутствия сбалансированного механизма спроса и предложения на рынке.

Исследования в области рыночной стоимости объектов жилой недвижимости [2; 3] позволили сформулировать равновесную модель стоимости жилья:

$$\frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Общий коэффициент капитализации}} = \frac{\text{Сумма платежей по кредиту за год}}{\text{Процентная ставка по кредиту}}$$

Левая часть равенства отражает ситуацию предложения на рынке жилья. Правая часть формирует спрос посредством ипотечного жилищного кредита. Управляя факторами, представленными в модели, можно достичь равновесной стоимости. Ряд авторов в своих работах обосновали активную позицию государства в области жилищного строительства [1]. Предлагаем использовать предложенную модель, поскольку она позволяет рассчитать сумму государственной поддержки для отдельных категорий граждан, и даже персонально каждой семье, реализуя адресную поддержку граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Следующий элемент, направленный на совершенствование организационно-экономического механизма регионального рынка жилищного строительства, связан с созданием или пересмотром функций региональной финансовой организации, адаптированной к условиям регионального рынка, и включающей комплекс следующих программ: накопительная, резервная, инвестиционная, информационная, программа государственной поддержки (табл. 3).

Таблица 3

Программы региональной финансовой организации

Программа	Целевые ориентиры
Накопительная	Накопление средств населения с целью приобретения или улучшения жилищных условий
Резервная	Сохранение резервов, в том числе на капитальный ремонт жилого фонда, прочих резервов и фондов
Инвестиционная	Организация выступает в роли институционального инвестора на финансовом рынке, следовательно, разрабатывает инвестиционную стратегию, формирует инвестиционный портфель для сохранения
Информационная	Экспертиза проектов. Инвестиционный консультант населения, предприятий инвестиционно-строительного комплекса
Государственная поддержка	Реализация мер государственной поддержки на основе моделирования для разных категорий граждан
Антикризисная	Финансирование долгостроев

² Долгосрочная целевая программа Иркутской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Иркутской области на период до 2015 года». URL: <http://irkstroy.irkobl.ru/sites/>.

В условиях существующих характеристик современного рынка жилья в области управления: наличие сильных игроков регионального уровня, задающих общие правила работы в регионе; развитие института саморегулирования; государственное регулирование рынка посредством программно-целевого метода; преобладание прямых инструментов государственного регулирования (субсидии, компенсация процентных ставок, игнорирование косвенных инструментов, в частности, налога на недвижимость), — считаем, что совершенствование механизма рынка жилищного строительства позволит комплексно решить проблемы регионального рынка строительства жилья.

Список использованной литературы

1. Грушина О. В. Формирование механизма обеспечения доступности жилья в РФ в условиях социально-ориентированной рыночной экономики / О. В. Грушина, Г. В. Хомкалов // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). — 2013. — № 2. — URL : <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=17271>.
2. Коростылев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С. П. Коростылев. — М. : Маросейка, 2009. — 416 с.
3. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Д. Фридман, Н. Ордуэй. — М. : Дело Лдт, 1995. — 236 с.

References

1. Grushina O. V., Khomkalov G. V. Providing housing availability in the Russian Federation in the context of socially-oriented market economy. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) (elektronnyy zhurnal)* – *Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law) (on-line journal)*, 2013, no. 2. Available at: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=17271>.
2. Korostylev S. P. *Teoriya i praktika otsenki dlya tseley developmenta i upravleniya nedvizhimostyu* [Theory and practice of appraisal for purposes of development and real estate management]. Moscow, Maroseyka Publ., 2009. 416 p.
3. Friedman J. P., Ordway N. *Income property appraisal and analysis*. Englewood Cliffs, New Jersey, Prentice Hall, 1989. 366 p. (Russ. ed.: Fridman D., Orduy N. *Analiz i otsenka prinosyashhey dokhod nedvizhimosti*. Moscow, Delo Publ., 1995. 236 p.).

Информация об авторе

Гладкова Оксана Николаевна — старший преподаватель, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: gladkova-oksana@mail.ru.

Author

Gladkova Oksana Nikolaevna — Senior Instructor, Dep-t of Economics and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, e-mail: gladkova-oksana@mail.ru.