

УДК 332.82

Максимчук О.В. – доктор экономических наук, профессор

Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 400074, Россия, г. Волгоград, ул. Академическая, д. 1

Попова И.В. – кандидат экономических наук, доцент

E-mail: invikt2006@rambler.ru

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Адрес организации: 440028, Россия, г. Пенза, ул. Г. Титова, д. 28

Ткаченко И.В. – аспирант

Пензенский государственный педагогический университет им В.Г. Белинского

Адрес организации: 440026, Россия, г. Пенза, ул. Лермонтова, д. 37

Механизм реализации политики малоэтажного жилищного строительства в регионе

Аннотация

Малоэтажное строительство – гибкий и легко трансформируемый инструмент для развития регионов. Однако для его эффективной работы необходимо объединить возможности бизнеса и государства в рамках единой региональной политики малоэтажного жилищного строительства. Цель статьи заключается в разработке организационно-экономического механизма формирования региональной политики малоэтажного жилищного строительства (МЖС).

Организационно-экономический механизм формирования политики МЖС – это сложная институциональная система деятельности строительного комплекса, обеспечивающая эффективность его функционирования в целях реализации политики МЖС в регионе. Организационно-экономический механизм определяет принципы, методы, порядок планирования инвестиционной деятельности, а также структуру и полномочия органов, координирующих инвестиционные процессы на территории региона.

Ключевые слова: малоэтажное жилищное строительство, региональная экономика, управление, региональная политика.

Малоэтажное строительство – гибкий и легко трансформируемый инструмент для развития регионов. Однако для его эффективной работы необходимо объединить возможности бизнеса и государства в рамках единой региональной политики малоэтажного жилищного строительства.

Жилищная политика малоэтажного строительства в регионе может реализовываться через [1]: среднесрочные жилищные программы; демонстрационные (пилотные) проекты; институты развития жилищной сферы, предусматривающие финансирование из средств регионального бюджета и ориентированные на государственно-муниципальное и государственно-частное партнёрство.

Основными инструментами региональной политики МЖС являются (рис. 1):

- ипотечные жилищные программы;
- государственные гарантии;
- государственный заказ;
- участие в уставном капитале региональных институтов развития жилищной сферы;
- государственные гранты на исследования и призовые фонды для конкурсов на инновационные разработки, в том числе для демонстрационных (пилотных) проектов;
- налоговые льготы и кредиты;
- социальная реклама в региональных СМИ.

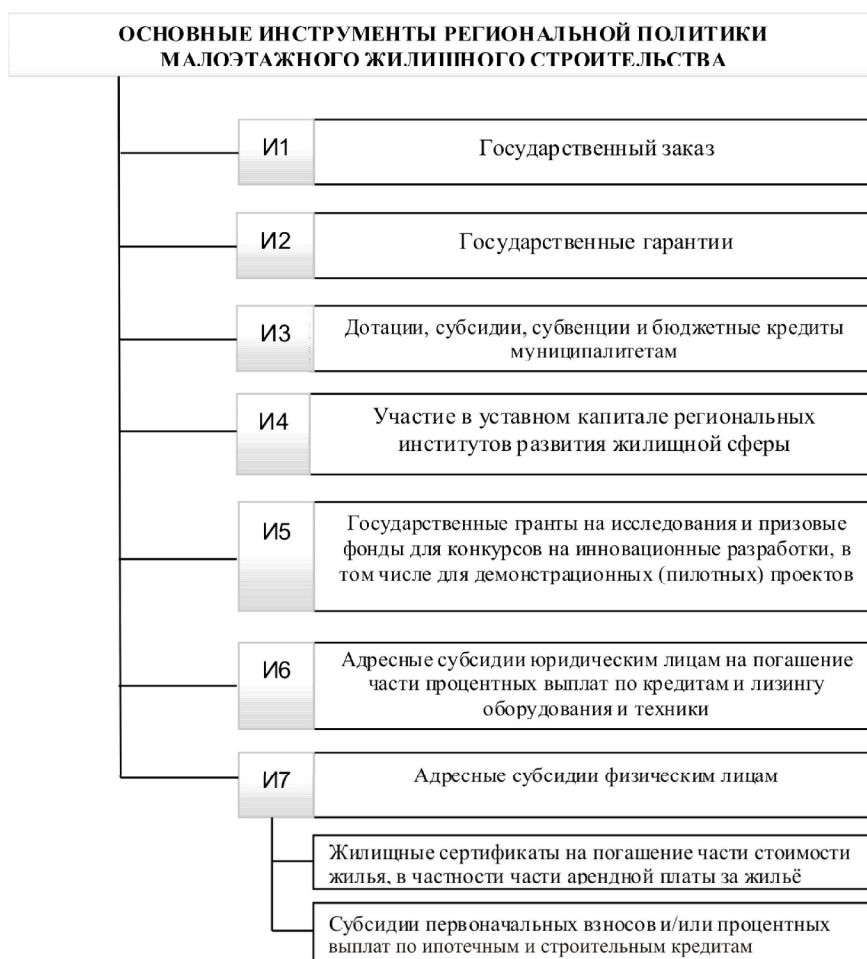


Рис. 1. Основные инструменты региональной политики МЖС

Основными критериями реализации региональной политики МЖС являются:

1. Уровень обеспеченности жильем, м²/чел;
2. Коэффициенты доступности жилья как отношение среднемесячной заработной платы к стоимости 1 м² жилья;
3. Качество жилья по уровню физического износа на этапе эксплуатации, %.

Таблица

Основные показатели реализации региональной политики МЖС

		Наименование фактора	Ед. изм.
ФБ1	Реализация региональной политики малоэтажного жилищного строительства		
1	1	Количество инвестиционных жилищных программ МЖС	Доля МЖС в общ. объеме фин-ния, %
2	2	Участие региона в софинансировании программ	Доля финансирования региона в общ. объеме фин-ния, %
3	3	Объемы средств, полученные из федерального бюджета по социальным программам	Руб.
4	4	Объемы регионального финансирования целевых программ	Руб.
5	5	Объемы муниципального софинансирования целевых программ	Руб.
6	6	Компенсация процентной ставки по кредитам	Руб.
7	7	Объемы внебюджетного финансирования целевых программ	Руб.

Продолжение таблицы

ФБП	Формирование платежеспособного спроса населения		
X1	Развитие ипотечного жилищного кредитования		
8	1	Уровень развития жилищно-накопительных программ на основе жилищно-накопительных кооперативов	Доля выданных кредитов в общем объеме, %
9	2	Уровень развития ипотечного жилищного кредитования	Кол-во выданных кредитов на 1000 жителей
10	3	Наличие эффективных оргструктур управления региональными целевыми программами	Есть/нет
11	4	Наличие вертикально-интегрированных ипотечно-инвестиционных систем рынка доступного жилья на федеральном уровне	Есть/нет
12	5	Бюджетное субсидирование первоначального взноса, процентной ставки при ипотечном кредитовании	Руб.
13	6	Потребность в жилье (число семей-очередников)	Число
X2	Бизнес-активность территории		
14	1	Уровень бизнес-активности региона	
15	2	Портфель бизнес-недвижимости	Кол-во предприятий
16	3	Рыночная стоимость регионального кластера бизнес-недвижимости	Руб.
17	4	Индексы роста стоимости регионального кластера бизнес-недвижимости	%
18	5	Доля убыточных предприятий	%
19	6	Рентабельность производства	%
20	7	Рост з/платы	%
21	8	Уровень использования кредитов банков	Руб.
22	9	Уровень з/платы	Руб.
23	10	Уровень безработицы	%
ФБП	Обеспечение достаточного предложения на рынке жилья		
X1	Воспроизводственный потенциал предприятий регионально-строительного комплекса		
24	1	Количество организаций (крупные, мелкие, подрядные)	Единиц
25	2	Объемы выполняемых СМР	Руб.
26	3	Численность рабочих	Чел.
27	4	Энерговооруженность, механовооруженность	%
28	6	Уровень з/платы работающих	Руб.
29	7	Рентабельность производства	%
30	8	Объемы вводимого жилья подрядным способом (город и село)	Кв.м/1000 населения
31	9	Уровень предложения на первичном и вторичном рынке	Кв.м/1000 населения
32	10	Уровень производительности труда	%
33	11	Соблюдение нормативного срока строительства	дни
X2	Характеристика объектов строительства		
34	1	Структура регионального жилищного портфеля по типам объектов	Кв.м
35	2	Уровень строительства объектов социального жилья	Кв.м в год
36	3	Уровень развития элитного строительства и объектов бизнес-класса	Кв.м в год
37	4	Уровень строительства типового жилья	Кв.м в год
38	5	Уровень строительства индивидуального жилья	Кв.м в год
39	6	Ежегодные индексы роста стоимости (с дифференциацией – первичный, вторичный)	%
40	7	Коэффициенты соотношения рыночной стоимости и затратной стоимости	%
41	8	Уровень стоимости недвижимости	Руб./кв.м

Продолжение таблицы

42		Доля ветхого и аварийного фонда	%
X3	Уровень развития производственно-строительной базы		
43	1	Количество предприятий	Единиц
44	2	Уровень завоза материалов	%
45	3	Степень использования минерально-сырьевой базы	%
46	4	Уровень энерговооруженности, рентабельности	%
47	5	Численность работающих	чел
48	6	Уровень з/пл работающих	Руб.
49	7	Рентабельность производства	%
50	8	Объемы производства	Руб.
ФА	Социально-экономическое развитие территории		
X1	Достигнутый уровень воспроизводства эксплуатируемой социальной сферы		
51	1	Обеспеченность населения местами в больницах для стационарного лечения	Коек на 10 000 жителей
52	2	Обеспеченность населения услугами амбулаторно-клинических учреждений	Посещений в смену на 10 000 жителей
53	3	Обеспеченность детей дошкольного возраста местами в детских садах	Мест на 100 детей
54	4	Обеспеченность общеобразовательными учреждениями	
55	5	Число работающих объектов культурно-просветительного обслуживания на 1000 жителей	Число
56	6	Количество предприятий общественного питания на 1000 жителей	Число
57	7	Площадь садово-парковых территорий на 1000 жителей	Кв. км
58	8	Количество спортивно-оздоровительных учреждений (бассейнов, лыжных баз и т.д.) на 10 000 жителей	Число
ФБ	Стратегические факторы управления стоимостью		
X1	Демографические факторы		
59	1	Браки/разводы	%
60	2	Естественная убыль населения	%
61	3	Численность постоянного населения	Чел.
62	4	Миграция населения	%
63	5	Доля жителей младше ТСВ	%
64	6	Доля жителей в ТСВ	%
65	7	Доля жителей старше ТСВ	%
66	8	Доля мужчин в населении	%
67	9	Доля сельского населения	%
X2	Показатели продовольственной безопасности		
68	1	Объемы продукции с/х (растениеводство)	Руб.
69	2	Объемы продукции с/х (животноводство)	Руб.
70	3	Объемы продукции фермерских хозяйств	Руб.
71	4	Объемы продукции подсобных хозяйств	Руб.
72	5	Индексы цен на продукцию растениеводства	%
73	6	Индексы цен на продукцию животноводства	%

Организационно-экономический механизм формирования политики МЖС – это сложная институциональная система деятельности строительного комплекса, обеспечивающая эффективность его функционирования в целях реализации политики МЖС в регионе. Организационно-экономический механизм определяет принципы, методы, порядок планирования инвестиционной деятельности, а также структуру и полномочия органов, координирующих инвестиционные процессы на территории региона.

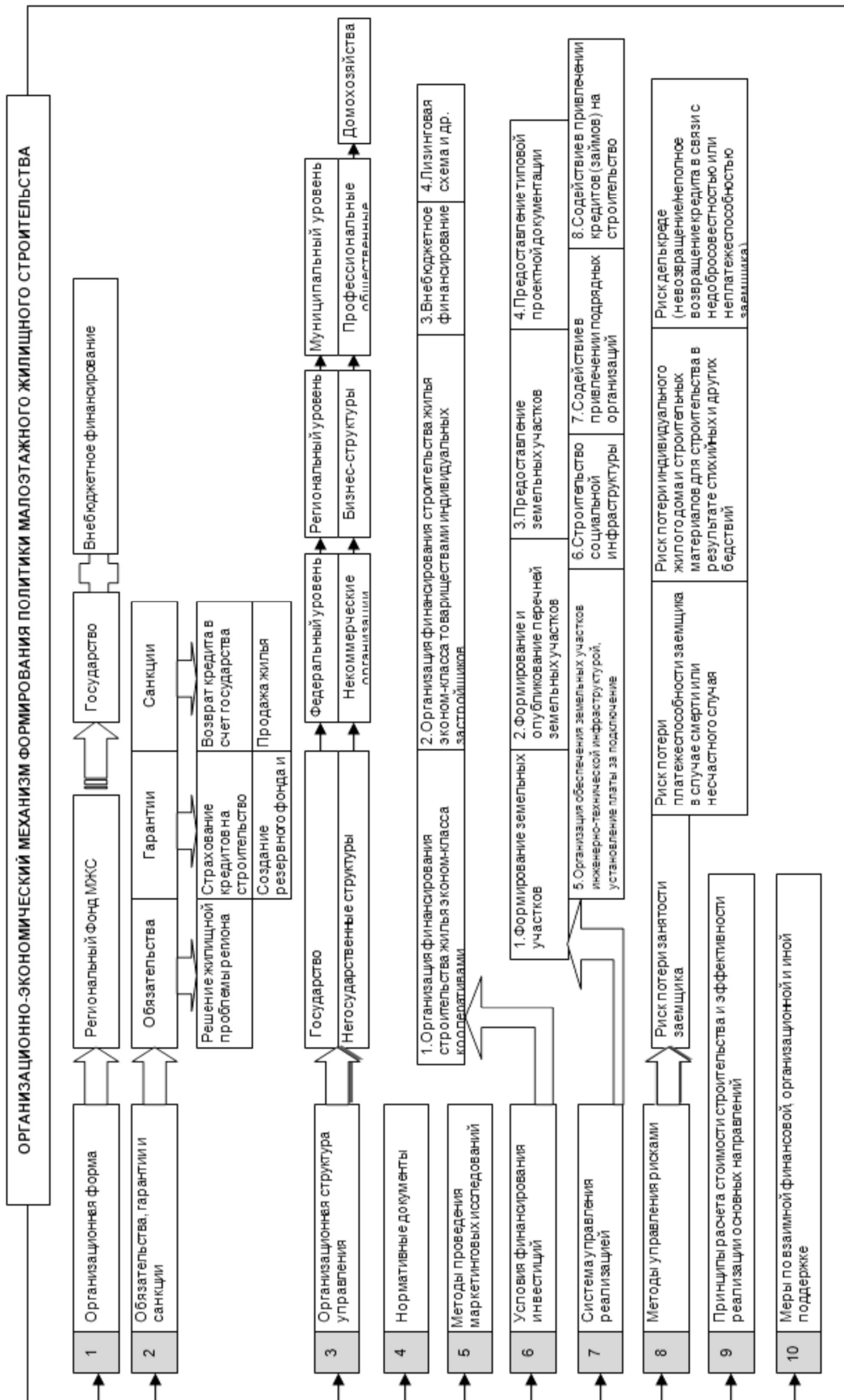


Рис. 2. Организационно-экономический механизм формирования политики малоэтажного жилищного строительства

Организационно-экономический механизм формирования политики МЖС должен включать в себя следующие элементы (рис. 2):

1. организационную форму реализации политики МЖС;
2. обязательства, принимаемые субъектами в связи с осуществлением ими совместных действий по реализации региональной политики, гаранта таких обязательств и санкции за их нарушение;
3. организационную структуру управления реализацией региональной политики;
4. нормативные документы, на основании которых осуществляется взаимодействие субъектов;
5. методы проведения маркетинговых исследований;
6. условия финансирования инвестиций;
7. систему управления реализацией региональной политики;
8. методы управления рисками;
9. принципы расчета стоимости строительства и эффективности реализации основных направлений;
10. меры по взаимной финансовой, организационной и иной поддержке (предоставление финансовой помощи, займов, отсрочек платежей и т.п.), включая меры государственной поддержки.

Состав участников региональной политики МЖС не ограничивается только органами государственной власти и управления. Он включает также местное самоуправление, призванное обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие муниципальных образований, расположенных на территории конкретного субъекта РФ. Обоснованно выделение и других участников политики.

Следовательно, при формировании региональной политики обоснованно определять интересы, значимые для разных групп ее участников. Региональные власти обязаны согласовывать интересы всех субъектов, оказывающих или способных оказывать влияние на социально-экономическое развитие субъекта РФ.

Политика МЖС в регионе должна координироваться с общей социальной и экономической политикой. При этом жилищному строительству для населения предоставляется такой приоритет, при котором учитываются как жилищные потребности, так и необходимость сбалансированного экономического и социального развития региона.

Список литературы

1. Грабовый П.Г., Кулаков К.Ю. Методологические аспекты воспроизводства в сфере недвижимости // Недвижимость: экономика, управление, 2009, № 2. – С. 45-47.
2. Жилищная политика Пензенской области, 2020 // www.rusdb.ru/ URL: http://www.rusdb.ru/dom/zhilpolit/regions/life_policy/6/ (дата обращения: 21.03.2012).
3. Программа развития жилищно-коммунального хозяйства России // Центр информационных исследований URL: <http://www.budgetrf.ru/Publications/Programs/Party/sps99/sps99-19/sps99-19000.htm> (дата обращения: 19.03.2012).
4. Рисин И.Е. Структура региональной политики, принципы ее разработки и реализации // Центр исследований региональной экономики URL: <http://www.lerc.ru/?part=bulletin&art=14&page=12> (дата обращения: 21.03.2012).

Maksymchuk O.V. – doctor of economic sciences, professor

Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering

The organization address: 400074, Russia, Volgograd, Akademicheskaya st., 1

Popova I.V. – candidate of economic sciences, associate professor

E-mail: invikt2006@rambler.ru

Penza State University of Architecture and Construction

The organization address: 440028, Russia, Penza, G. Titova st., 28

Tkachenko I.V. – post-graduate student

Penza State Pedagogical University named after V.G. Belinsky

The organization address: 440026, Russia, Penza, Lermontova st., 37

The mechanism of realization of the policy of low housing construction in region

Resume

The aim of the work was to develop a mechanism for implementing the policy of low-rise housing in the region. The article identified the main way, criteria and instruments to implement the regional policy of low-rise housing. The article presents the main indicators of the implementation of the regional policy of low-rise housing. The participants of the regional policy of low-rise housing were identified. As a result of the work the organizational and economic mechanism of formation of low-rise housing policy aimed to ensuring the effectiveness of its functioning in order to implement the policy of low-rise housing in the region was developed. In this case, the basic mechanisms of the regional housing policy should be: regulation of the housing sector through regional legislation, tax policy and institutions development, promotion of housing innovations and members of the housing policy through housing programs, consolidation of resources and participants in the areas of development through demonstration projects.

The organizational-economic mechanism of molding of policy - these are the complex institutional system of the activity of construction complex, the ensuring effectiveness of its functioning for purposes of the realization of policy in the region. Organizational-economic mechanism determines principles, methods, order of planning investment activity, and also structure and authorities of the organs, which coordinate investment processes in the territory of region.

Keywords: low-rise housing development, regional economics, management, regional policy.

References

1. Graboviy P.G., Kulakov K.J. Methodological aspects of reproduction in real estate // Real Estate: economics, management, 2009, № 2. – С. 45-47.
2. Housing policy of the Penza region, 2020 // [www.rusdb.ru / URL: http://www.rusdb.ru / dom / zhilpolit/ regions/life_policy/6/](http://www.rusdb.ru/dom/zhilpolit/regions/life_policy/6/) (date of treatment: 21.03.2012).
3. Development Program of Housing and communal services of Russia // Information research center URL: <http://www.budgetrf.ru/Publications/Programs/Party/sps99/sps99-19/sps99-19000.htm> (reference date: 19.03.2012).
4. Risin I.E. The structure of regional policy, the principles of design and implementation // Center for Research of Regional Economy URL: [http://www.lerc.ru/ ?part=bulletin&art=14&page=12](http://www.lerc.ru/?part=bulletin&art=14&page=12) (дата обращения: 21.03.2012).