ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА КАК УСЛОВИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕГИОНА

Е.Б. ГОЛОВАНОВ, А.А. ШАЙДУРОВ

Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск)

В настоящее время решение проблем эффективного и устойчивого развития жилищного рынка неразрывно связано с проблемой социально-экономической безопасности, как на уровне страны, так и на уровне регионов. При этом в условиях глубокого экономического кризиса наблюдается ухудшение количественных и качественных параметров состояния жилищного рынка, что непосредственно отражается и на результатах социально-экономической безопасности всех регионов. В контексте обозначенной проблемы рассмотрено понятие жилищного рынка, и его влияние на состояние социально-экономической безопасности. Указано, что необходимо обеспечить поиск направлений по нейтрализации, возникающих во внутренней и внешней среде, угроз для проживания населения. В частности предложены меры по снижению доли ветхого и аварийного жилищного фонда за счет обеспечения сбалансированности используемых форм воспроизводства на жилищном рынке. Сделан вывод о необходимости обеспечения должного внимания к проблемам жилищного рынка со стороны органов государственной власти и управления

Ключевые слова: социально-экономическая безопасность, жилищный рынок, жилье, жилищные услуги, угрозы, внутренняя и внешняя среда, воспроизводство, реновация, государственное регулирование.

Жилищный рынок сегодня выступает одним из важнейших элементов социально-экономической структуры любого общества. А по причине его масштабности и разнообразия протекающих экономических процессов, — является одним из крупнейших секторов экономики страны и отдельных регионов.

По нашему мнению жилищный рынок следует рассматривать как сложную социально-экономическую систему и взаимосвязанную структуру, содержащую комплекс механизмов перераспределения объектов имеющегося и вновь созданного жилищного фонда и создаваемых жилищных услуг, подверженных влиянию внутренних и внешних факторов окружающей среды и основанных на достижении множества интересов всех его участников в условиях несовершенной конкуренции.

Основное предназначение обращающихся на жилищном рынке жилых объектов и жилищных услуг состоит в обеспечении базовой потребности проживающего на определенной территории населения, в защите от

негативных воздействий, как основополагающей потребности, т.е. потребности в безопасности [1;5;7]. Следовательно, проблема безопасности приобретает особую важность, в частности, в аспекте развития жилищного рынка.

Следует отметить, что в научной литературе наибольшее употребление получила категория «экономическая безопасность» [2;3], однако, рассматривая проблемы развития жилищного рынка, как сложной многофакторной системы, соединяющей, в том числе, экономические и социальные аспекты, целесообразно использовать категорию «социально-экономическая безопасность» [8]. Социальный аспект безопасности на жилищном рынке проявляется в росте качества среды проживания, росте качества жилищных услуг, повышении уровня жизни населения и создании благоприятных жилищных условий. Экономический аспект безопасности предполагает обеспечение требуемых пропорций воспроизводства на жилищном рынке, достижение параметров эко-

номической эффективности, устойчивости и рост благосостояния населения.

Это предполагает нейтрализацию возникающих угроз для проживания населения, в том числе связанных со старением жилищного фонда, ростом его ветхости и аварийности, повышением доступности жилья и в целом улучшении существующих жилищных условий.

Имеющиеся исследования региональных жилищных рынков свидетельствуют о наличии огромного социально-экономического потенциала [6]. При этом эффективность его использования остается недостаточной. Этому послужило отсутствие единой комплексной концепции функционирования и развития жилищного рынка, а также недооценка его влияния на социально-экономическую безопасность в регионах.

Например, местом проживания большого количества людей является аварийно-ветхое жилье, которое не пригодно для нормального проживания [9]. Так, в Челябинской области по официальным данным на начало 2014 года насчитывалось 604 аварийных многоквартирных дома общей площадью 180,1 тыс. кв. м. В этих домах проживают 11 тыс. человек. Всего же в Челябинской области насчитали более 1,35 млн. кв. м ветхо-аварийного жилья. К 2013 году наблюдалось резкое снижение показателей переселения граждан. Так, планировалось расселить 2600 человек, а в результате новое жилье получили лишь 150 семей. Чтобы выйти на плановые показатели, к концу 2014 года Челябинской области на ликвидацию ветхо-аварийного жилья необходимо было потратить 6,2 млрд. руб., при стоимости «квадрата» не более 29 тыс. руб. Это представляется крайне затруднительным в условиях складывающейся социально-экономической обстановки как в регионе, так и в стране в целом, что не отвечает критериям социально-экономической безопасности. Рост аварийного и ветхого жилья не только портит общий вид

городов и несет в себе угрозу для проживающих в нем людей, но и приводит к суженному воспроизводству действующего жилищного фонда. Полагаем, что безопасное развитие жилищного рынка возможно путем последовательного проведения полной или частичной реновации имеющегося жилищного фонда, при активном участии органов государственного управления. Следует отметить, что в процессе обеспечения развития жилищного рынка необходимо обеспечить не только рост объемов на рынке жилья, но и рост на рынке жилищных услуг. Поскольку воспроизводство на жилищном рынке представляет собой непрерывный процесс возобновления жилищного фонда и предотвращения его от преждевременного износа [6], то его можно рассматривать как процесс прохождения стадий проектирования, строительства, эксплуатации, в том числе технического обслуживания и текущего ремонта, капитального ремонта, реконструкции или модернизации и в итоге полным износом и ликвидации. При этом стадии нового строительства, реконструкции, модернизации, (реставрации) и капитального ремонта могут быть объединены в процесс реновации жилищного фонда.

Процесс воспроизводства на жилищном рынке представим схематично (см. рисунок 1).

Воспроизводство на жилищном рынке может быть как простым, так и расширенным. Для простого воспроизводства характерно неизменное количество жилья и качество жилищных услуг. В случае расширенного воспроизводства наблюдается возрастание, как количества жилья, так и количества и качества жилищных услуг. Важной стадией выступает стадия реновации, рассматриваемая как процесс сноса и полной замены жилого объекта на высвобожденной территории либо частичного обновления имеющегося жилищного фонда с целью сохранения его потребительских свойств и характеристик путем замены вышедших элементов новыми.

Рис. 1. Процесс воспроизводства на жилищном рынке

Она может быть осуществлена как экстенсивным путем (новое строительство), так и интенсивным путем. Экстенсивный путь обеспечивает количественное увеличение существующего жилищного фонда. За счет интенсивного пути может быть обеспечено повышение эффективности использования существующего жилищного фонда (улучшение потребительских свойств жилья) и качества жилищных услуг. В связи с тем, что длительное время воспроизводство на жилищном рынке осуществлялось экстенсивным путем, это привело к значительному возрастанию объемов ветхого и аварийного жилья. Таким образом, все большую значимость приобретают интенсивные способы реновации жилищного рынка, которые позволят обеспечить как современные требования комфортности, экологичности и ресурсосбережения на рынке жилья, так и повышение качества существующих жилищных услуг, что не может не отразиться на состоянии социально-экономической безопасности в регионе.

Необходимость использования интенсивных способов реноваций обусловлена меньшей капиталоемкостью, занимает более короткие периоды времени, не требует освое-

ния новых земельных участков. Как известно, реконструкция жилых объектов практически в 2 раза дешевле строительства на новых участках, снижает затраты на создание инженерной и транспортной инфраструктуры на 30-40%, обеспечивает экономию тепла и воды на 35% и 50% соответственно [4].

Таким образом, результатом эффективного развития жилищного рынка должен стать поиск оптимального соотношения между формами экстенсивного и интенсивного воспроизводства жилищного фонда.

Это позволит минимизировать угрозы и решить такие задачи как:

- создание благоприятных условий для улучшения или восстановления существующего жилищного фонда за счет средств собственников жилья или потенциальных инвесторов;
- стимулирование собственников, арендаторов, социально малообеспеченных граждан к более эффективному использованию имеющегося жилищного фонда;
- создание условий для восстановления пустующего имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Кроме того, негативную роль оказывает ориентация в регионах на саморегулирование рынка при отсутствии должного внимания государственным воздействиям [10]. Именно государство должно в периоды провала рынка определять точки роста и сдерживать падение за счет разработки программ и стратегий развития жилищного рынка. Основными инструментами регулирования жилищного рынка являются фискальная (налогово-бюджетная), денежно-кредитная, социальная и институциональная политики. Однако, следует отметить, что государственное регулирование

жилищного рынка в части использования данных инструментов должно учитывать специфику каждого региона, делая выбор в усилении или ослаблении воздействия в направлениях регулирования.

Полагаем, что в результате проведения сбалансированной политики, направленной на сглаживание экономических колебаний на жилищном рынке, могут быть нейтрализованы как внутренние, так и внешние угрозы, и обеспечена эффективность развития жилищного рынка и, следовательно, достигнуто условие социально-экономической безопасности.

Литература

1. Васильева, Н.В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности [Текст]: монография / Н.В. Васильева. - СПб.: СПбГИЭУ, 2012. - 271 с.
2. Голубецкая, Н.П. Экономическая безопасность [Электронный ресурс] / Н.П. Голубецкая, Е.В. Пономарева. СПб.: ИЭО СПбУУиЭ, 2011. — 512 с. — Режим доступа: <http://e.lanbook.com/books/element.php?>
3. Криворотов, В.В. Экономическая безопасность государства и регионов Текст учеб. пособие для вузов по направлению "Экономика" [Текст] / В.В. Криворотов, А.В. Калина, Н.Д. Эриашвили. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011 - 351 с.
4. Кудрявцев, А.П. О проекте «Стратегия развития строительного комплекса Российской Федерации на перспективу до 2010 года. // Архитектура и строительство Сибири. - 2003. №12. С 6-7.
5. Николихин, К.А. Стратегия воспроизводства объектов жилищного фонда мегаполиса в посткризисный период [Текст]: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук/ К.А. Николихин. – СПб.: 2011.–19с.
6. Смирнов, Е.Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода [Текст]: дисс. ... д-ра экон. Наук. СПб., 1998. 32 с.
7. Стерник, Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. [Текст] / Г.М. Стерник. – М.: Изд. «Экономика», 2009. – 601 с.
8. Феофилова, Т.Ю. Экономическая безопасность в обеспечении развития социально-экономической системы региона: теория и методология. [Текст]: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. СПб.: С-Петербург. гос. торгово-экон. ун-т., 2014 - 46 с.
9. Шайдуров А.А. Проблемы аварийно-ветхого жилья как элемента жилищной сферы регионов [Текст] / А.А. Шайдуров, Е.Б. Голованов // Наука и образование в XXI веке: Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции 30 января 2015 г.: в 5 частях. Часть II. М.: АР-Консалт, 2015 - С. 124-126.
10. Эекхофф, И. Роль государства в жилищном хозяйстве [Электронный ресурс] / И. Эекхофф, Л.Г. Ходов // Жилищное право. - 2008. - №5. - <http://www.center-bereg.ru/a1185.html>.

Голованов Егор Борисович - кандидат экономических наук, доцент. Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). E-mail: efir@bk.ru

Шайдуров Александр Алексеевич – магистр экономики. Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). E-mail: efir@bk.ru

Дата поступления 5 марта 2016 г.

EFFECTIVE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET AS A CONDITION OF SOCIAL AND ECONOMIC SECURITY IN THE REGION

E.B. GOLOVANOV, A.A. SHAIDUROV

South Ural state University, Chelyabinsk, Russian Federation

Nowadays solving the problems of effective and sustainable development of the housing market is inextricably linked to the problem of socio-economic security both in the country and at the regional level. In the conditions of deep economic crisis the quantitative and qualitative parameters of the state of the housing market get worse, which is directly reflected in the results of socio-economic security in all regions. In the context of the designated problem the concept of the housing market and its impact on socio-economic security is considered. It is necessary to provide directions in order to manage threats to public accommodations in the internal and the external environment. The measures have been suggested to reduce the proportion of old and dilapidated housing stock by providing the balance in used forms of reproduction in the housing market. The conclusion has been made about the need of giving enough attention to the problems of the housing market on the part of public authorities and management.

Key words: socio-economic security, housing market, housing, housing services, threats, internal and external environment, reproduction, renovation, government regulation

References

1. Vasilyeva, N.V. Managing the development of housing sphere in the Russian regions: factors of efficiency [Text]: monograph / N. V. Vasileva. - SPb.: SPBSEEU 2012. - 271 p.
2. Golubacka, N.P. Economic security [Electronic resource] / N.P. Golubitskaya, E.V. Ponomareva. SPb.: 2011. - 512 p. - access mode: <http://e.lanbook.com/books/element.php?>
3. Krivorotov, V.V. Economic security of the state and regions [Text] / V.V. Krivorotov, A.V. Kalina, N.D. Eriashvili. M.: UNITY-DANA, 2011 - 351 p.
4. Kudryavtsev, A.A. About the project "Strategy of development of construction complex of the Russian Federation on prospect till 2010. // Architecture and construction of Siberia. - 2003. №. 12. P.6-17.
5. Nikolishin, K.A. The Strategy of reproduction of housing facilities of the metropolis in the post-crisis period [Text]: author. diss.Ph.D. in Economics / K.A. Nikolishin. - SPb.: 2011.-19c.
6. Smirnov, E. B. Methodological and methodical bases of reproduction of the housing Fund of a large city in the conditions of transitional economy [Text]: Diss. ... doctor of ekon. Sciences. St. Petersburg, 1998. 32 p.
7. Sternik, G. M. Analysis of the real estate market for professionals. [Text] / G. M. Sternik. - M.: Publishing House. "Economics", 2009. - 601 p.
8. Feofilova, T.Y. Economic security in the development of socio-economic system of region: theory and methodology. [Text]: dis. ... doctor of ekon. Sciences. SPb.: 2014 - 46 p.
9. Shaydurov A. A. Problems of emergency and dilapidated housing as part of housing sphere of regions [Text] / A.A. Shaidurov, E.B. Golovanov // Science and education in XXI century: Collection of scientific works on materials of the International scientific-practical conference on 30 January 2015: in 5 parts. Part II. M.: AR-consult, the 2015 - P. 124-126.
10. Eekhoff, I. The Role of the state in housing [Electronic resource] / I. Eekhoff, L.G. Hodov // Housing law. - 2008. - № 5. - access mode: <http://www.center-bereg.ru/a1185.html>.

Golovanov Egor Borisovich. Candidate of economic sciences, associate professor. South Ural state University. Chelyabinsk. E-mail: efir@bk.ru

Shaidurov Aleksandr Alekseevich. Master of economics. South Ural state University. Chelyabinsk. E-mail: efir@bk.ru

Received 5 March 2016

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Голованов, Е.Б. Эффективность развития жилищного рынка как условие социально-экономической безопасности региона / Е.Б. Голованов, А.А. Шайдуров // Журнал Управление инвестициями и инновациями. – 2016. – №1. С.15-20. DOI: 10.14529/iimj160102

FOR CITATION

Golovanov E.B, Shaidurov A.A., Effectiveness of the development of the housing market as a condition of social and economic security in the region. *Investment and innovation management journal*. – 2016. – №1. pp. 15-20. DOI: 10.14529/iimj160102