**В. В. Бредихин,
А. В. Волкова**

МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

Аннотация: в статье рассмотрены современные методы комплексного анализа развития регионального рынка жилья. Важность исследования данной проблематики заключается в необходимости ускорения социального-экономического развития регионов посредством роста благосостояния граждан и доступности жилья для населения.

Предлагается использовать методiku оценки эффективности регионального рынка жилья через систему компонент: общего уровня развития жилья; обеспеченности жильем; доступности жилья; уровня благоустройства жилья. Далее предлагается рассчитать интегральный показатель оценки эффективности регионального рынка жилья. Апробация предложенной методики проведена на материалах Орловской области в сравнении с областями Центрально-Черноземного экономического района (ЦЧЭР) (Курская область, Воронежская область, Тамбовская область, Белгородская область, Липецкая область). Применение данной методики позволит получить достоверную и объективную информацию о состоянии рынка жилья в регионах.

Ключевые слова: региональная экономика, жилищное строительство в регионе, локальный рынок жилья в регионе.

UDK 332.85

**V. V. Bredikhin,
A. V. Volkova**

METHODICAL ASPECTS OF EVALUATING THE EFFICIENCY OF DEVELOPMENT OF THE REGIONAL HOUSING MARKET

Abstract: the article considers modern methods of integrated analysis of the development of the regional housing market. The importance of research on this issue lies in the need to accelerate the social and economic development of the regions through the increase in the well-being of citizens and the accessibility of housing to the population.

It is proposed to use the methodology of assessing the efficiency of the regional housing market through the system of component: general level of housing development; Housing security; Accessibility of housing; The level of improvement of housing. It is further proposed to calculate an integral indicator for assessing the efficiency of the regional housing market. The testing of the proposed methodology was carried out on the materials of the Oryol region in comparison with the regions of the Central Black Earth Economic Region (CCHER) (Kursk Region, Voronezh Region, Tambov Region, Belthe Region, Lipets Region). The application of this methodology will allow obtaining reliable and objective information on the state of the housing market in the regions.

Keywords: regional economy, housing in the region, local housing market in the region.

Введение

Жилищный рынок является одним из важных сегментов экономики России. Специалисты однозначно сходятся во мнении, что обеспеченность жильем, его благоустройство, доступность для населения непосредственно влияют на социально-экономическое развитие регионов и страны в целом [1, 2, 3, 4, 5]. В целях формирования и развития регионального жилищного рын-

ка в соответствии с современными потребностями возникает необходимость в разработке эффективной системы мониторинга его текущего состояния.

Методические аспекты оценки эффективности регионального рынка жилья

Отсутствие единой системы оценки эффективности регионального рынка жилья определила необходимость разработки уни-

версальной комплексной методики. В рамках исследования оценку эффективности регионального рынка жилья предлагается оценивать через специальный совокупный интегральный индекс, позволяющий

оценить реальное состояние развития жилищного рынка определенного субъекта. Оценку эффективности регионального рынка жилья производится на основе анализа четырех компонент (таблица 1).

Таблица 1

Показатели оценки эффективности регионального рынка жилья

Частные показатели оценки	Частные показатели
Общее развитие рынка жилья региона ($PPЖ_{\Sigma}$)	$PPЖ_{\Sigma 1}$ — отношение ввода в действие жилых домов i-региона к вводу в действие жилых домов j-федерального округа (тыс. кв. м)
	$PPЖ_{\Sigma 2}$ — отношение общей площади жилых помещений i-региона к среднегодовой численности населения i-региона (тыс. кв. м/чел.)
	$PPЖ_{\Sigma 3}$ — отношение жилой площади, построенной за счет населения i-региона к общей площади введенных в действие жилых помещений i-региона (тыс. кв. м)
Обеспеченность жильем ($PPЖ_{\text{О}}$)	$PPЖ_{\text{О}1}$ — отношение жилого фонда i-региона к среднегодовой численности i-региона (млн кв. м / тыс. чел.)
	$PPЖ_{\text{О}2}$ — отношение общего количества квартир в i-регионе к среднегодовой численности населения i-региона
Доступность жилья ($PPЖ_{\text{Д}}$)	$PPЖ_{\text{Д}1}$ — отношение цены за 1 кв. м на первичном рынке i-региона к среднему душевому доходу населения i-региона (руб.)
	$PPЖ_{\text{Д}2}$ — отношение цены за 1 кв. м на вторичном рынке i-региона к среднему душевому доходу населения i-региона (руб.)
Уровень благосостояния жилья ($PPЖ_{\text{Б}}$)	$PPЖ_{\text{Б}1}$ — отношение произведения основных компонент благоустройства жилищного фонда i-региона к произведению основных компонент благоустройства жилищного фонда j-федерального округа
	$PPЖ_{\text{Б}2}$ — отношение числа семей получившие жилые помещения и улучшивших жилищные условия i-региона к числу семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях i-региона (тыс.)

Частный индекс по каждой составляющей рассчитывается следующим образом:

1. Индекс общего развития рынка жилья региона

$$I_{PPЖ(\Sigma)} = \sqrt[3]{PPЖ_{\Sigma 1} * PPЖ_{\Sigma 2} * PPЖ_{\Sigma 3}}.$$

2. Индекс обеспеченности жильем региона:

$$I_{PPЖ(\text{О})} = \sqrt[2]{PPЖ_{\text{О}1} * PPЖ_{\text{О}2}}.$$

3. Индекс доступности жилья в регионе:

$$I_{PPЖ(\text{Д})} = \sqrt[2]{PPЖ_{\text{Д}1} * PPЖ_{\text{Д}2}}.$$

4. Индекс уровня благосостояния жилья региона:

$$I_{PPЖ(\text{Б})} = \sqrt[2]{PPЖ_{\text{Б}1} * PPЖ_{\text{Б}2}}.$$

Далее, предлагается рассчитывать совокупный интегральный индекс:

$$I_{PPЖ} = \sqrt[4]{I_{PPЖ(\Sigma)} * I_{PPЖ(\text{О})} * I_{PPЖ(\text{Д})} * I_{PPЖ(\text{Б})}}.$$

Значение интегрального показателя позволяет оценить уровень системы реги-

онального рынка жилья в интервале значений: $I_{PPЖ} > 0,2500$ — высокий уровень; $0,200 < I_{PPЖ} \leq 0,2500$ — повышенный уровень; $0,1500 < I_{PPЖ} \leq 0,200$ — средний уровень; $0,1200 < I_{PPЖ} \leq 0,1500$ — пониженный уровень; $I_{PPЖ} \leq 0,1200$ — низкий уровень.

Апробация методического обеспечения

Рассмотрим основные показатели, характеризующие региональный рынок жилья в Орловской области и сравним их с областями Центрально-Черноземного экономического района (ЦЧЭР) (Курская область, Воронежская область, Тамбовская область, Белгородская область, Липецкая область).

По данным службы государственной статистики в 2017 г. общий объем жилищного фонда в ЦЧЭР с учетом Орловской области составил 235 млн кв. м. Динамика обеспеченности населения жильем в ЦЧЭР и Орловской области представлена в таблице 2.

Таблица 2

Состояние и обеспечение населения жильем в ЦЧЭР и Орловской области

Регион	2013		2014		2015		2016		2017	
	Жил. фонд, млн кв. м	Уд. вес авар. жил. фонда	Жил. фонд, млн кв. м	Уд. вес авар. жил. фонда	Жил. фонд, млн кв. м	Уд. вес авар. жил. фонда	Жил. фонд, млн кв. м	Уд. вес авар. жил. фонда	Жил. фонд, млн кв. м	Уд. вес авар. жил. фонда
Белгородская область	42	0,4	44	0,3	45	0,1	46	0,1	47	0,2
Воронежская область	63	0,2	65	0,2	66	0,2	67	0,3	69	0,3
Курская область	31	0,2	32	0,2	32	0,1	33	0,1	33	0,1
Липецкая область	32	0,4	32	0,4	33	0,4	34	0,6	35	0,6
Орловская область	20	0,3	20	0,4	21	0,3	21	0,4	21	0,6
Тамбовская область	27	0,3	28	0,4	28	0,1	29	0,3	30	0,3

По величине площади жилищного фонда Орловская область занимает последнее место среди регионов-соседей. С 2015 г. данный показатель не менялся и составил 21 млн кв. м. Относительно 2013—2014 гг. он вырос незначительно.

Уровень благоустройства жилищного фонда Орловской области значительно ниже среднероссийского. В целом в 2017 г.

обеспечено водопроводом — 78,2 % общей площади жилищного фонда; канализацией — 73,2 %; центральным отоплением — 93,8 %; ваннами (душами) — 66,4 %; газом — 90,7 %; напольными электрическим плитам — 3,5 %.

По объему жилищного строительства Орловская область уступает соседним регионам (таблица 3).

Таблица 3

Сравнительная характеристика жилищного строительства
в областях ЦЧЭР и Орловской области,
тыс. кв. м общей площади жилых помещений

Регион	2013	2014	2015	2016	2017
Белгородская область	1295	1469	1555	1350	1301
Воронежская область	1349	1573	1627	1679	1687
Курская область	496	561	567	587	591
Липецкая область	858	1009	1061	1078	1084
Тамбовская область	704	771	826	833	839
Орловская область	379	469	479	360	268

Необходимо отметить, что Орловская область имеет самые низкие объемы ввода в действие жилых домов по всему Центральному федеральному округу (всего 268 тыс. кв. м общей площади жилых помещений). В 2017 г. в структуре ввода в действие жилых домов в Орловской области преобладает частная собственность (94,7 %), из нее введено населением за свой счет и с помощью кредитов 94,3 %.

Одним из важнейших показателей, характеризующих рынок жилья, являются

средние цены 1 кв. м общей квартирной площади на первичном и вторичном рынке. В 2017 г. средняя цена 1 кв. м общей квартирной площади в Орловской области превышала стоимость 1 кв. м в Курской области и Тамбовской области. Сравнительная характеристика ценовой политики за 1 кв. м общей квартирной площади в областях ЦЧЭР и Орловской области представлены в таблице 4.

Таблица 4

Сравнительная характеристика ценовой политики за 1 кв. м общей площади квартир на первичном и вторичном рынках в областях ЦЧЭР и Орловской области, руб.

Регион	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Центральный федеральный округ	58614,2	63902,96	71509,64	79212,86	73379,1	70172,3
Белгородская область	50274,82	51663,48	52807,5	50294,56	44714,5	48163,59
Воронежская область	44262,6	43559,5	42517,7	46767,05	45435,2	44663,91
Курская область	34948,26	33766,98	34888,12	41532,01	38800,16	37942,51
Липецкая область	37429,3	34331,4	36207,05	44051,25	40873,63	39013,12
Тамбовская область	35214,04	34848,61	31727,1	41358,35	39974,61	36082,28
Орловская область	37251,11	34230,55	35460,83	35207,47	32356,63	33183,67

Причем, если средние цены за 1 кв. м общей площади жилых помещений в Тамбовской области, начиная с 2015 г. снижаются, то в Орловской области данный показатель растет. Цена за 1 кв. м общей площади квартир в Орловской области в 2017 г. составляет 35460,83 руб. Самые высокие цены в рассматриваемых областях характерны для Белгородской области (52807,5 руб.).

Цена за 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке в Орловской области самая низкая (33183,67 руб.) относительно областей-соседей.

Проведем сравнительный анализ частных интегральных индексов оценки эффективности регионального рынка жилья в регионах ЦЧЭР и Орловской области (таблица 5).

Таблица 5

Частные интегральные индексы оценки эффективности регионального рынка жилья регионов ЦЧЭР и Орловской области, за 2017 г.

Регион	Интегральный индекс общего развития рынка жилья	Интегральный индекс обеспеченности жильем	Интегральный индекс доступности жилья	Интегральный индекс благоустройства жилья
Белгородская область	0,3317	0,0158	1,6790	0,2256
Воронежская область	0,2692	0,0175	1,4859	0,1399
Курская область	0,1776	0,0146	1,3769	0,1795
Липецкая область	0,3155	0,0150	1,2830	0,2501
Тамбовская область	0,2778	0,0138	1,3045	0,1848
Орловская область	0,1136	0,0119	1,4221	0,2137

В целом регионы ЦЧЭР имеют стабильные частные интегральные индексы, что может свидетельствовать об эффективности рынка жилья в рассматриваемых регионах. Для более полной картины состояния жилищного рынка в регионах ЦЧЭР и Орловской области рассмотрим совокупный интегральный индекс оценки эффективности рынка жилья изучаемых регионов.

Сравнительная оценка интегрального индекса оценки эффективности региональ-

ного рынка жилья регионов Центрально-Черноземного экономического района и Орловской области за 2017 г. представлена на рисунке.

Таким образом, интегральный индекс регионального рынка жилья Орловской области в 2015 г. составил 0,1806; в 2016 г. — 0,1591; в 2017 г. — 0,1424. Следовательно, интегральный индекс эффективности регионального рынка жилья балансирует между средним и пониженным уровнем.

Рис. Интегральный индекс оценки эффективности регионального рынка жилья регионов Центрально-Черноземного экономического района и Орловской области, 2017 г.

Заключение

Таким образом, Орловская область имеет самый низкий интегральный индекс оценки эффективности регионального рынка жилья, что свидетельствует о низком уровне развития жилищного рынка в данном регионе. Безусловным лидером по изучаемому показателю в ЦЧЭР является Белгородская область, которая к тому же входит в тройку лидеров по всему Центральному федеральному округу, а также по типологизации — к регионам с повышенным уровнем развития жилищного рынка. Необходимо отметить снижение интегрального показателя оценки эффективности регионального рынка жилья во всех областях ЦЧЭР (кроме Воронежской области). В целом остальные области ЦЧЭР (Курская, Воронежская, Липецкая, Тамбовская) относятся по уровню типологизации к регионам со средним уровнем развития жилищного рынка.

ЛИТЕРАТУРА

1. Колмыкова Т. С. Бюджетное планирование в разработке перспектив развития региона / Т. С. Колмыкова, Е. В. Ключева // Известия Юго-Западного государствен-

ного университета. — 2015. — № 1 (58). — С. 106—113.

2. Колмыкова Т. С. Современные аспекты формирования и реализации стратегии развития регионального рынка жилья / Т. С. Колмыкова, И. И. Сычева // Регион: системы, экономика, управление. — 2016. — № 3 (34). — С. 62—67.

3. Преображенский Б. Г. О перспективах формирования регионального интеграционного поля генерации инноваций / Б. Г. Преображенский, Н. В. Сироткина, А. А. Воробьев // Регион: системы, экономика, управление. — 2017. — № 3 (38). — С. 10—17.

4. Ситникова Э. В. Повышение инвестиционной привлекательности региона в решении проблем его устойчивого сбалансированного развития / Э. В. Ситникова, П. В. Сергеев // Регион: системы, экономика, управления. — 2013. — № 4 (23). — С. 145—152.

5. Ситникова Э. В. Современные возможности и ограничения роста национальной экономики / Э. В. Ситникова, Е. В. Харченко, Е. С. Несенюк // Регион: системы, экономика, управления. — 2019. — № 1 (44). — С. 31—37.

Юго-Западный государственный университет, г. Курск

Бредихин В. В., доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

E-mail: kafedra-eun@yandex.ru
Тел.: 8 (4712) 22-24-75

Волкова А. В., аспирант
E-mail: kafedra-eun@yandex.ru
Тел.: 8 (4712) 22-24-75

УДК 656

В. П. Бычков,
И. Ю. Проскурина,
Ю. П. Усова

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА АВТОМОБИЛЬНОМ ТРАНСПОРТЕ

Аннотация: в современных условиях приоритетным направлением инвестиционного процесса на автомобильном транспорте является укрепление материально-технической базы автотранспортных предприятий, в то время, как совершенствование, на взгляд авторов, должно коснуться технологических процессов перевозок и управления перевозками пассажиров и грузов.

В статье выявлены предпосылки и обоснована необходимость развития инновационной деятельности в сфере автомобильного транспорта, а также предложены и аргументированы направления развития инноваций как при организации перевозочного процесса, так и в экономической деятельности автотранспортных предприятий, включая внедрение новых технологий в управление персоналом компании, новых подходов к управленческому (включая финансовый) учету.

Ключевые слова: автомобильный транспорт, транспортная система, грузовые и пассажирские перевозки, инновации, инвестиции, франчайзинг.

UDK 656

V. P. Bychkov,
I. Yu. Proskurina,
Yu. P. Usova

DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF INNOVATIVE ACTIVITY IN ROAD TRANSPORT

Abstract: in modern conditions a priority investment process for road transport is strengthening the material-technical base of motor transport enterprises, while improving, in the opinion of authors, should apply technological processes of transportation and movement of passengers and cargo.

The article reveals the preconditions and due to the necessity of development of innovative activity in the field of road transport, as well as proposed and justified directions of development of innovations in the organization of the transportation process and in economic activities motor transport enterprises, including the introduction of new technologies in the management of the company's personnel, new approaches to managerial (including financial) accounting.

Keywords: road transport, transport system, freight and passenger transportation, innovation, investment, franchising.

Введение

Одним из стратегических приоритетов Воронежской области является развитие транспортно-логистической сферы

с целью создания транспортно-логистической инфраструктуры транзитного региона, отвечающей современным реалиям и прогнозным трендам [1]. С этой целью