

Смирнов Виталий Валерьевич

аспирант

Толмачев Алексей Васильевич

д-р экон. наук, профессор

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ЦЕЛЕВЫЕ ФУНКЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

***Аннотация:** в работе рассматриваются теоретические аспекты системы формирования регионального рынка жилья. Отмечается, что экономические реформы нашей страны сместили на региональный уровень практическое решение социальных задач по обеспечению населения доступным жильём. Строительство жилья до недавних пор выступало драйвером роста всей экономики. Поэтому исследование влияния экономики жилищного сектора на эффективность развития региональной социально-экономической системы является весьма актуальным и востребованным. В статье осуществлена постановка региональных целей развития строительного рынка жилья. Применительно к жилищному рынку они выделили общеэкономическую, инвестиционную, социальную, стимулирующую, информационную, saniрующую, обеспечивающую, системообразующую, пространственно-развивающую и регулятивно-корректирующую функцию. Помимо обозначенных функций они включили в этот перечень и контрольно-регулирующую функцию, она призвана содействовать повышению эффективности использования земельных участков под строительным жильем, сбалансированному спросу, формированию предложений на местном жилом рынке, координированию остальных перечисленных функций. К специфическим функциям они относят мероприятия по расширению рыночного сегмента, диверсификацию строительного бизнеса, укрепление взаимосвязей с другими региональными участниками рынками жилья, повышение роли региона в экономике страны.*

Ключевые слова: цели, рынок жилья, участники, функции, спрос, предложение.

Исследовательские работы по учету влияния экономического сектора местных жилищных рынков на эффективность развития всей региональной социально-экономической системы, систематизация особенностей функционирования и развития РЖ, подбор нужного инструментария регулирования развития современного рынка жилья сегодня являются весьма актуальными и востребованными экономическими позициями [2; 4; 6; 9]. Системный подход предполагает освоение целостной концепции регионального социально-экономического развития, с вектором высокого жилищного обеспечения, снижения социальной напряженности, использования доступных источников создания жилья. Актуальность нашего исследования продиктована и многообразием особенностей регионов, которые проявляют себя симметричными характеристиками социального и экономического функционирования субъектов РФ, что также требует научно-обоснованных рекомендаций.

В экономической науке недостаточно глубоко рассматриваются вопросы согласования интересов территориальных рынков жилья и экономических систем регионов [1; 8]. Все это обусловило выбор данной темы исследовательской работы, постановку цели и решаемых задач.

Целью нашего исследования стало совершенствование методических и практических положений по функционированию регионального рынка жилья в социально-экономической системе территории. Для достижения цели исследования решались задачи по:

- уточнению понятийного аппарата и развитию теоретического представления о морфологии содержания регионального рынка жилья;
- конкретизации места и роли местного рынка жилья в региональной социально-экономической системе;
- обоснованию предложений по оптимизации бизнес-интересов участников рынка недвижимости и региональных экономических систем;

- формированию системы взаимодействия между субъектами территориального рынка жилья;
- разработке организационных рекомендаций по совершенствованию системы регионального инфраструктурного рынка жилья.

Объектом исследования явился региональный рынок Юга России как составной элемент социально-экономической системы региона. Предметом исследования выступила система социальных, экономических и экологических факторов, проявляющихся при функционировании и развитии регионального рынка жилья.

На первом этапе нашей работы мы рассмотрим содержание и понятия системы развития регионального рынка жилья. При современном формировании глобального информационного и экономического пространства обязательно возникают новые вызовы по формированию и развитию форм и методов управления региональной системой рынка жилья.

Характеризуя этапы развития экономической системы РФ, следует обратить внимание на региональную составляющую нашей страны. С этим нельзя никак спорить, так как Россия представляет собой чрезвычайно обширную территорию с большими различиями по климату, высотой рельефа, часовыми и природными поясами, плотностью проживающего населения, наличию полезных ископаемых, экономическому развитию, транспортной и энергетической логистике, размещению производственных, складских, торговых и других центров [3; 5; 7]. Эти и многие другие параметры развития экономики оказывают существенное влияние на уровень развития отдельных регионов.

Можно отметить, что основной целью развития экономики региона является обеспечение высоких доходов и качества жизни населения. Отметим также, что данной цели обычно способствует решение следующих задач:

- достижение устойчивого развития территориальной экономики в едином экономическом пространстве страны;
- улучшение сбалансированности развития регионального хозяйства;

- организация цивилизованного регионального рынка в рамках национального;
- обеспечение самофинансируемых региональных бюджетов.

Сегодня рынок жилья выступает составной основной частью экономики региона, с долей около 50% всего субфедерального капитала [9]. Без рынка недвижимости, особенно его основной составляющей – жилья, современный товарный рынок немыслим, тем более, что рынки труда, капитала, товаров и услуг для функционирования должны иметь в собственности или арендовать требуемые им помещения.

Основным направлением развития региональной социально-экономической системы является исследование территориальных рынков товаров и услуг, включая рынок жилья. Такие исследования позволяют на локальном уровне выявить проблемные узкие места в структуре его развития. Несмотря на существование большого числа трактовок, остановимся на собственном предпочтении дефиниции рынка жилья.

По нашему мнению, следует разграничить понятия рынок жилья и локальный жилой рынок, так как последний представляет разновидность рынка жилья в территориальном разрезе и он обычно функционирует в территориальном пространстве городских, региональных и национальных рынков [10].

По мнению многих экспертов, и мы разделяем его, рассматривать каждый в отдельности городской район как отдельный рынок не целесообразно, так как при этом будет трудно устранить информационное искажение рынка жилья, тем более, что малая составляющая не может обобщающим показателем системы развития рынка жилья. В связи с этим, необходимо, рассмотреть цели развития рынка жилья в общей системе целей регионального социального и экономического развития. Целью развития исследуемого объекта является улучшение качества жизни и создание условий по воспроизводству населения.

Известно, что рынок жилья оказывает огромное влияние на развитие региональной экономики, поэтому следует определить его место и роль в региональной социальной и экономической системах. Рассмотрим функции, присущие рынку жилья и выделим из них общие и специфические функции.

Применительно к жилищному рынку выделим общеэкономическую, инвестиционную, социальную, стимулирующую, информационную, санирующую, обеспечивающую, системообразующую, пространственно-развивающую и регулятивно-корректирующую общую функцию [9]. Помимо обозначенных целесообразно, по нашему мнению в данный перечень включить и контрольно-регулирующую функцию.

Экономическая функция создает новый жилой фонд, развивает жилищную инфраструктуру, для нужд регионального рынка производит стройматериалы, что оказывает благоприятное влияние на ВРП (валовой региональный продукт), формирует налоговую базу и налоговые доходы бюджета. Инвестиционная функция сохраняет и увеличивает инвестиционную стоимость жилья, капитализованную стоимость, способствует обновлению производственных мощностей строительных организаций. Социальная функция призвана создавать соответствующие объекты по социальной инфраструктуре, сюда относят детские сады, больницы, объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, включая водопроводную, канализационную, газовую, тепловую сеть, меры по обеспечению занятости населения.

Стимулирующая функция направлена на применение новых машин, технологий, материалов, конструктивных решений для организации строительства с меньшими затратами. Информационная функция направлена на организацию передачи информации о конъюнктуре и потенциале рынка. Санирующая функция предусматривает мониторинг и избавление от неэффективных участников рынка жилья, что способствует сокращению числа объектов с незавершенным строительством. Контрольно-регулирующая функция, принятая нами в рассматриваемый перечень, призвана содействовать эффективности использования земель-

ных участков под строительным жильем, сбалансированному спросу, формированию предложений на местном жилом рынке, координированию остальных перечисленных функций. К специфическим функциям, по нашему мнению, следует относить расширение рыночного сегмента, диверсификацию строительного бизнеса, укрепление взаимосвязей с другими региональными участниками рынками жилья, повышение роли нашего региона в структуре экономики страны.

При рассмотрении территориального рынка жилья в составе региональной экономической системе следует обращать внимание на территориальную привязку факторов его формирования по наличию местной ресурсной строительной базы, направлению специализации региона, уровню инвестиционной активности, особенностям проведения жилищной политики, отношениям с федеральными органами управления и другим факторам развития жилищной отрасли. По нашему мнению, рассмотренная система факторов должна учитывать и административно-территориальное устройство, определяющую роль региона в макроэкономической системе, количественный и качественный состав местного населения.

Список литературы

1. Артемова Е.И. Агропродовольственный рынок региона: теория и практика / Е.И. Артемова, Г.Н. Барсукова, П.Ф. Парамонов [и др.]. – Краснодар: КубГАУ, 2016.
2. Бабалыков А.М. Наследие созидателей аграрной науки / А.М. Бабалыков // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – №105. – С. 316–325.
3. Глухих Л.В. Системные проблемы повышения качества образовательного процесса при реализации ООП магистратуры экономического профиля // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2013. – №90. – С. 775–783.
4. Иванова И.Г. Теория менеджмента / И.Г. Иванова, Е.М. Кобозева [и др.]; ФГБОУ «Кубанский государственный аграрный университет». – Краснодар, 2015.

5. Иванова И.Г. К вопросу подготовки менеджеров производства // Качество современных образовательных услуг – основа конкурентоспособности вуза / Ответственный за выпуск М.В. Шаталова. – 2016. – С. 472–474.

6. Лисовская Р.Н. Проблемы развития аграрного региона / Р.Н. Лисовская, И.Г. Папахян, И.Г. Иванова // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2015. – №12. – С. 22–28.

7. Мищенко А.Н. Повышение эффективности государственного регулирования АПК в условиях членства страны в ВТО // Модернизация экономики и управления I Международная научно-практическая конференция: Сборник научных статей. – 2013. – С. 32–35.

8. Российская экономическая модель – 3: институты развития: Коллективная монография / А.А. Баранников, О.С. Белокрылова, А.В. Бузгалин [и др.]; Кубанский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2014.

9. Смирнов В.В. К вопросу развития системы регионального рынка жилья / В.В. Смирнов, А.В. Толмачев // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. – 2016. – №119. – С. 203–214.

10. Толмачев А.В. Характеристика и тенденции развития регионального рынка жилья / А.В. Толмачев, В.В. Смирнов // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. – 2016. – №120 (6).