

Кузьмич Наталья Павловна

кандидат экономических наук,
доцент кафедры геодезии и землеустройства
Дальневосточного государственного
аграрного университета

**ВОЗДЕЙСТВИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО
РЫНКА НА РЫНОК ЖИЛИЩНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В КОНТЕКСТЕ
ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

Аннотация:

Статья посвящена тенденциям развития рынка жилищной недвижимости. Автор утверждает, что в современных социально-экономических условиях обеспечение доступности жилья должно достигаться оптимальным соотношением действий рыночного механизма и государственного вмешательства, а также эффективным использованием земельных ресурсов городской территории.

Ключевые слова:

земельные ресурсы, рынок жилищной недвижимости, субъекты строительного рынка, комплексное освоение территории города.

Kuzmich Natalya Pavlovna

PhD in Economics,
Assistant Professor,
Geodesy and Land Management Department,
Far East State Agrarian University

**THE IMPACT OF THE CONSTRUCTION
MARKET ON THE HOUSING MARKET
IN THE CONTEXT OF
EFFECTIVE USE OF
LAND RESOURCES**

Summary:

The article discusses the trends of housing market development. The author argues that in the modern socio-economic conditions, ensuring of housing affordability should be based on the optimal balance of market mechanism and state control, as well as efficient use of land resources of the urban area.

Keywords:

land resources, housing market, subjects of construction market, comprehensive development of urban territory.

Рынок жилищной недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой сложную взаимосвязанную структуру, которая охватывает комплекс механизмов по формированию и перераспределению объектов жилищного фонда и жилищных услуг в условиях конкуренции с использованием различных финансовых инструментов.

Рынок жилищной недвижимости в силу сложной инфраструктуры (см. рис. 1) и многообразия институтов и инструментов развития является генератором мультипликативных процессов в современной экономике. Исследования показали, что рынок жилищной недвижимости имеет специфические особенности: несовершенная конкуренция, территориальная локализация, высокая эластичность по цене и доходу, цикличность развития, взаимосвязь рынка с процессами в инвестиционно-строительном комплексе и др. Рынок жилищной недвижимости классифицируется по признаку статуса продавца на первичный и вторичный, т. е. первичный – это, по сути, часть строительного рынка, его экономическими субъектами становятся субъекты строительного рынка. Основные задачи на региональном первичном рынке жилищной недвижимости состоят в повышении общего объема ввода жилья, позитивных изменениях структуры региональной жилищной сферы, росте предложения на рынке недвижимости в соответствии с потенциальным спросом [1].

В современных социально-экономических условиях решение жилищной проблемы осуществляется на основе рыночного механизма. В плане обеспечения поступательного развития жилищного рынка необходимо сбалансированное формирование всех источников финансирования, в структуру которых вовлечены ресурсы государства, институциональных инвесторов, средства финансово-кредитных учреждений, сбережения населения.

Процесс развития регионального рынка жилищной недвижимости обеспечивается в первую очередь за счет активизации деятельности государства по созданию правовой и институциональной базы рынка жилищной недвижимости. Вместе с тем негативно на развитии регионального рынка жилищной недвижимости сказывается устойчивое сокращение уровня платежеспособного спроса населения на приобретение жилья. По причине невозможности приобретения населением жилья с помощью собственных средств возникает необходимость использования заемных средств [2].

Обеспеченность жильем определяется степенью его доступности. На сегодняшний день существуют две основные концепции решения проблемы доступности жилья:

- за счет рыночных механизмов, доходов граждан и финансовых инструментов с минимальным участием государства;
- принятие государством на себя в той или иной мере ответственности за обеспечение граждан жильем.



Рисунок 1 – Основные субъекты инфраструктуры на рынке жилищной недвижимости

Следует отметить, что обеспечение доступности жилья должно достигаться оптимальным соотношением действий рыночного механизма и государственного вмешательства. В качестве возможной институциональной стратегии можно выделить обеспечение жильем среднего класса граждан за счет собственных средств, но по доступным ценам. В этом случае стратегически важным видится создание новых институтов, контролирующих на государственном уровне доступные цены и категории граждан – участников нового института, а также создающих условия осуществления строительства жилья по доступным ценам с помощью социально ориентированной жилищной политики государства.

Для проявления положительных тенденций в отрасли жилищного строительства необходимы: совершенствование механизмов привлечения инвестиций; внедрение в отрасль эффективных инновационных технологий; обеспечение повышения качества и конкурентоспособности строительной продукции, строительных материалов, изделий и конструкций, высоких потребительских характеристик зданий и сооружений, их надежности, безопасности, комфортности, эксплуатационной экономичности и экологичности [3]. Для этого требуется развитие института внедрения региональных программ поддержки жилищного строительства, реализация программ экономического и социального развития, областных и целевых программ, производство намеченных инвестиционных вложений в отрасли экономики и промышленности, развивающие экономический потенциал региона.

Существует тенденция точечной застройки городов, поскольку для осуществления менее затратного освоения новых земель в первую очередь рассматриваются те земельные участки, выкуп которых на данный момент требует минимальных затрат. Для улучшения облика города и строительства жилых объектов, несомненно, требуются комплексное развитие территории и более эффективное использование земельных ресурсов городской территории. Для того чтобы эффективно использовать земельные ресурсы, первоначально следует провести подробный анализ земель, которые будут присоединены к территории города, с целью их дифференциации на группы в соответствии с их оценкой. На рисунке 2 приведены этапы работ по комплексному освоению территории города.

В основном присоединяемыми являются земли сельскохозяйственного назначения, которые наиболее предпочтительны для застройки с точки зрения девелоперов и частных инвесторов. Важен еще такой факт: чем менее плодородны земельные угодья, тем более они пригодны для градостроительного освоения.

На первых этапах выполняется анализ земельных ресурсов и составляется их классификация по степени пригодности для градостроительного развития, которая позволит определить земли, пригодные под первоочередное размещение и строительство различных объектов, в том числе жилого назначения, а также подготовить предложения по созданию банка земель путем их выкупа в муниципальную собственность. Далее разрабатывается градостроительная документация на включенные в границы города территории, а в ее составе – проект очередности освоения территории, на базе которого выполняется градостроительное зонирование.

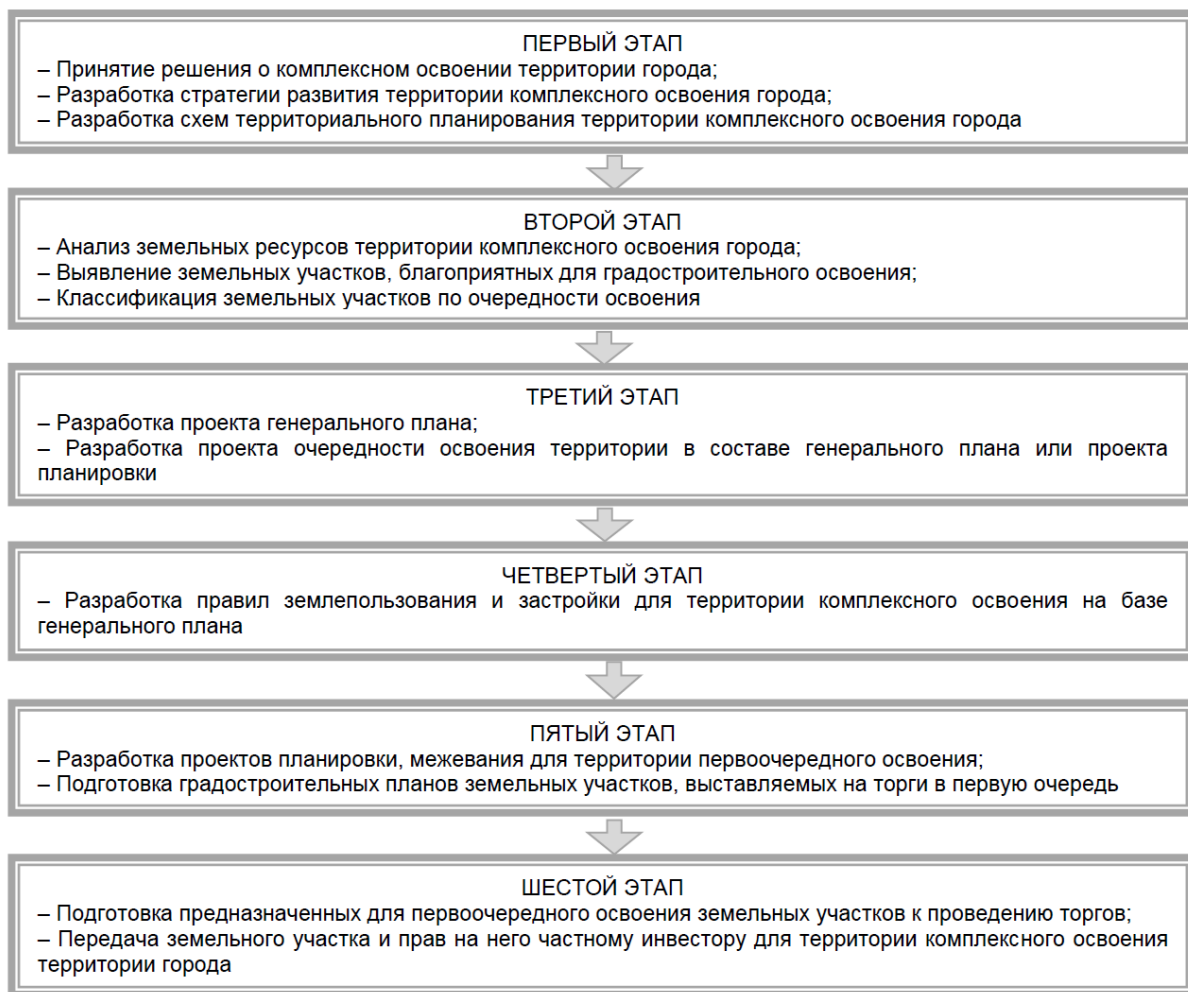


Рисунок 2 – Этапы работ по комплексному освоению территории города

Затем для территории первоочередного освоения разрабатываются проекты планировки и межевания территории, градостроительные планы земельных участков, выставляемых на торги, ведется подготовка торгов. Наконец, производятся торги и осуществляется передача управления развитием и использованием земельного участка (землепользованием) инвестору. Все перечисленные управляющие действия должны финансироваться из средств городского бюджета.

По известной площади земельного участка и установленной структуре жилой застройки по типам домов рассчитывается объем проектируемого на территории земельного участка жилищного фонда. Техничко-экономическое обоснование проекта осуществляется с учетом особенностей осваиваемой территории.

Таким образом, полагаем, что решение жилищной проблемы и эффективное использование земельных ресурсов способны повысить уровень жизни населения, а также создать условия для ускоренного социально-экономического развития региона.

Ссылки:

1. Левин Ю.А. Концепция инновационного развития рынка жилищной недвижимости и сценарный подход к ее реализации // Экономическое возрождение России. 2011. № 4 (30). С. 12–16.
2. Куликов А., Янин В. О стратегии развития жилищной сферы // Экономист. 2013. № 1. С. 59–69.
3. Кузьмич Н.П. Госрегулирование предпринимательства в строительстве в условиях социально ориентированной рыночной экономики // Российское предпринимательство. 2014. № 17 (263). С. 77–82.

References:

- Kulikov, A & Yanin, V 2013, 'Development Strategy housing sphere', *Ekonomist*, no. 1, pp. 59-69, (in Russian).
- Kuzmich, NP 2014, 'State regulation of business in building in the conditions of socially oriented market economy', *Rossiyskoye predprinimatel'stvo*, no. 17 (263), pp. 77-82, (in Russian).
- Levin, YA 2011, 'Residential real estate market of innovative development concept and scenario-based approach to its implementation', *Ekonomicheskoye vozrozhdeniye Rossii*, no. 4 (30), pp. 12-16, (in Russian).