

**Коротченко Ю.И., Старков М.Д., Старков Д.А.**  
Оренбургский государственный университет  
E-mail: feu@mail.osu.ru

## **МЕСТО И РОЛЬ РЕГИОНА В РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ**

**Отсутствие до настоящего времени разработанного методического обеспечения и практических рекомендаций по реализации жилищно-строительной политики региона отрицательно сказывается на развитии региона в целом. На современном этапе развития экономических отношений, по результатам анализа проведенных исследований, можно констатировать, что только половина населения страны имеет благополучные жилищные условия. Проблема явно требует рациональных решений, так как возможности государства в области инвестиционного кредитования жилищного строительства ограничены как на уровне страны, так и на региональном уровне.**

**Ключевые слова:** региональная экономика, управление, жилищно-строительная политика, регион

Роль региональной жилищно-строительной политики в пространственном развитии региона определяется следующими условиями: во-первых, возведение жилья – это инструмент освоения территории, фактор, являющийся материальной составляющей жизнедеятельности регионального социума; во-вторых, жилищно-строительный комплекс выступает основой формирования ресурсообеспечивающей системы экономики региона, обеспечивающая при этом экономику прежде всего человеческими ресурсами; в-третьих, строительство жилья является основной составляющей региональной инфраструктуры; в-четвертых, жилье является жизненно необходимым компонентом регионального социума, повышающим качество жизни населения, которое представляет собой целевой ориентир при реализации стратегии развития региона. Реализация в стране приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» обуславливает важность реализации жилищно-строительной политики в социально-экономическом развитии регионов.

Учитывая роль жилищно-строительной политики для региона, уточним данное понятие. Жилищно-строительная политика региона – это совокупность мер, используемых органами государственной власти и местного самоуправления, направленная на обеспечение нуждающихся жильем согласно сбалансированному развитию территории посредством осуществления планового комплексного освоения территории. Реализация жилищно-строительной политики региона – это целенаправленные

действия региональных органов государственной власти на реализацию плана строительства жилья посредством разработки программ комплексного освоения территории. Территориальное развитие обуславливается эффективностью реализации жилищно-строительной политики, в ходе чего формируется инфраструктурное начало обеспечения жизнедеятельности населения – источника трудовых ресурсов региональной экономики.

Жилищно-строительная политика является подсистемой в структуре региона и выступает в качестве ядра его пространственного развития, формирует основу качественной жизнедеятельности регионального социума и влияет на качество трудовых ресурсов, привлекаемых в экономику региона. При этом прослеживается как прямое воздействие региона на жилищно-строительную политику через инфраструктурные составляющие, так и обратное воздействие жилищно-строительной политики на развитие региона, проявляющееся в росте его экономики и повышении уровня качества жизни населения.

В результате проведенных нами исследований, мы пришли к выводу, что жилищно-строительная политика является подсистемой в структуре региона и выступает в качестве ядра его пространственного развития, формирует основу качественной жизнедеятельности регионального социума и влияет на качество трудовых ресурсов, привлекаемых в экономику региона. При этом прослеживается как прямое воздействие региона на жилищно-строительную политику через инфраструктурные составляющие, так и обратное воздействие жилищно-стро-

ительной политики на развитие региона, проявляющееся в росте его экономики и повышении уровня качества жизни населения.

Развитие и эффективное функционирование объектов, входящих в социальную инфраструктуру, их доступность населению – важное условие повышения уровня и качества жизни основной массы населения региона.

Информационная инфраструктура. Представляет собой систему организационных структур, которые обеспечивают функционирование и развитие информационного пространства региона и средств информационного взаимодействия [1].

Информационная инфраструктура включает:

- совокупность информационных центров;
- банки данных и знаний,
- системы связи.

Данная инфраструктура обеспечивает доступ потребителей к информационным ресурсам [2].

Экологическая инфраструктура. Представляет собой комплекс сооружений, организаций, предприятий, учреждений, сетей и технологических систем, которые в совокупности обеспечивают условия сохранения среды жизни человека. Для экологической инфраструктуры присущи элементы традиционной производственной и социальной инфраструктуры, которые могут предупреждать и ликвидировать неблагоприятные явления природы и социального дискомфорта, а также совокупность природных охраняемых территорий [3].

Кредитно-финансовая инфраструктура. Представляет собой совокупность банков и других кредитно-финансовых учреждений, осуществляющих мобилизацию денежных средств и предоставление ссуд.

Включает:

- государственные учреждения;
- частные учреждения;
- различные фонды.

Все эти учреждения характеризуются тем, что они могут оперативно обмениваться информацией, что обеспечивается средствами связи и средствами автоматизации.

Коммерческая инфраструктура. Включает в себя совокупность сетей оптовой и розничной торговли, а также специальные учреждения для организации внешней торговли [2].

Институциональная инфраструктура. Представлена комплексом отраслей и сфер деятельности, осуществляющими макроэкономическое регулирование экономики, поддерживающие близкие к оптимальным макроэкономические пропорции развития национального хозяйства.

В нее входят:

- государственный аппарат экономического регулирования;
- кредитно-финансовая сфера;
- государственные учреждения регионального уровня, управляющие экономикой региона.

В целом институциональная инфраструктура представляет собой сложную систему разнородных, но тесно связанных между собой элементов. По уровню выполняемых управленческих функций в системе общественного воспроизводства она является институциональной инфраструктурой разных уровней: общества, региона, отрасли, производства и т. д.

Транспортная инфраструктура. Представляет собой совокупность всех отраслей и предприятий транспорта, как выполняющих перевозки, так и обеспечивающих их выполнение и обслуживание. Транспортная инфраструктура имеет характер как связующий разные области, так и разделяющий. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур – зоны для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования. Дороги создают сети из линий и точек, характер этих сетей определяет градостроительный характер города, его композицию, являясь первоочередным фактором урбанизации. Транспортная инфраструктура как правило вписывается в рельеф, определяя и экологическую ситуацию [3].

Инженерная инфраструктура. Представляет собой комплекс сооружений связи, инженерного оборудования, является необходимым элементом градостроительства, обеспечивающим нормальную жизнедеятельность промышленных предприятий, населения, социальных и коммунально-бытовых служб. Без инженерных коммуникаций сегодня нельзя представить не только город, но и малый населенный пункт [1].

Производственная инфраструктура. Инфраструктура, обеспечивающая материальное

производство: железные и шоссейные дороги, водоснабжение, канализация и т. д. В широком смысле в производственную инфраструктуру входит и управление предприятием, и финансы, т. е. всё, что необходимо для процесса производства, но технологически в него не входит.

Составляющие региональной инфраструктуры оказывают непосредственное влияние на региональную жилищно-строительную политику. Так, развития социальная инфраструктура позволяет удовлетворять потребности населения и является необходимой составляющей развития жилищного строительства. Информационная инфраструктура способствует сбору необходимой информации для определения территориальной необходимости и целесообразности застройки определенных участков регионального образования целом. Экологическая инфраструктура предопределяет благополучные места для будущего возведения жилых комплексов. Кредитно-финансовая инфраструктура предопределяет введение в действие такого инструмента стимулирующего развитие, как ипотечное кредитование. Развитая коммерческая инфраструктура способствует привлечению обеспеченного населения с высокой платежеспособностью. Институциональная инфраструктура призвана полностью обеспечить грамотную реализацию жилищно-строительной политики с помощью создания соответствующих институтов. Транспортная инфраструктура влияет как на выбор территории застройки, так и на временной фактор при условии нового освоения территории и возведения объектов данной инфраструктуры для реализации территориального расселения населения в рамках сформированной региональной жилищно-строительной политики. Инженерная инфраструктура предопределяет ускорение или замедление временного характера возведения объектов. Производственная инфраструктура позволяет ускорить ввод в эксплуатацию продукта жилищно-строительного комплекса, которым является жилье в рамках реализации региональной жилищно-строительной политики.

Таким образом, каждая инфраструктурная составляющая связана с другими и все они в совокупности оказывают влияние на жилищно-строительную политику, являющуюся объектом исследования. Все это обуславливает актуальность и высокую степень важности раз-

работки теоретических и методических положений формирования современной региональной жилищно-строительной политики [1].

Регион в рамках реализации жилищно-строительной политики предоставляет ресурсы, способствующие ее реализации (производственные, природные, человеческие и т. д.), обеспечивает развитость инфраструктурной составляющей, формирует спрос на жилье, оказывает влияние на развитие смежных сфер, обеспечивающих строительство жилья.

Специфическим признаком продукта жилищного строительства является его двойственность. Являясь по своему экономическому содержанию продуктом первоочередной потребности человека, по своей форме он преимущественно служит результатом инвестирования. Так как лишь небольшая доля населения способна получить его путем осуществления простой товарной сделки по принципу «обмена денег на товар» [1].

Это обстоятельство привело к тому, что строительный процесс стал особо чувствительным к функционированию институтов финансового обеспечения [3]. Во-первых, строительство жилья может финансироваться за счет собственных ресурсов строительных организаций. Во-вторых, включение в процесс финансирования строительных организаций институтов коммерческого кредитования. И, в-третьих, использование в качестве источника инвестиционных ресурсов накопленных потенциальных покупателей жилья, в том числе путем ипотечного кредитования последних [2]. При этом обязательным условием последнего является наличие финансовых инструментов, выступающих средствами накопления, сбережения и организации каналов движения денежных средств [3]. Практика реализации российской жилищно-строительной политики указывает на соответствие происходящих в ней изменений общемировой логике развития. Но имеются и некоторые специфические черты, обусловленные свойствами трансформационной экономики [1].

При анализе государственной политики в вопросах разрешения проблем жилищно-строительного комплекса, целесообразно отметить, что в основном обращается внимание на то, что она направлена только на стимулирование спроса на жилье, что совершенно недостаточно. В региональном аспекте на данный момент на-

блюдается тяжелое положение домостроительных комбинатов, высокие транспортные тарифы, что подчеркивает, что для регионов – обеспечение строительными материалами – необходимое решение проблемы обеспеченности их населения жильем [3].

Результатом влияния региона на жилищно-строительную политику и наоборот ведет к формированию среды обитания, необходимой для эффективного воспроизводства человеческого капитала. Из этого следует, что реализация жилищно-строительной политики содействует активизации целого комплекса экономических и социальных процессов. Учитывая важность исследуемого вопроса, на сегодняшний день, можно утверждать, что региональная жилищно-строительная политика нуждается в разработке теоретических и методических основ, формированию которых и посвящено наше исследование [2].

Экономические эффекты от реализации региональной жилищно-строительной политики проявляются, прежде всего, в общем подъеме экономики за счет увеличения оборота в строи-

тельной отрасли, развития сферы банковских и страховых услуг, обслуживающих жилищное строительство, развития региональной экономики и увеличения доходной части бюджета субъекта РФ. Развитие жилищно-строительной индустрии приводит к повышению активности в смежных отраслях (производство строительных материалов, машиностроение, деревообработка и др.) положительно воздействует на финансово-кредитную систему, используя инвестиционную и кредитную составляющие, активизирует функционирование системы образования (удовлетворяет требования подготовки специальных кадров работников различных профилей и уровней квалификации).

Реализация жилищно-строительной политики региона проявляется в ряде социальных и экономических эффектов, которые положительно влияют на рост экономики территории в целом. Проведение региональной жилищно-строительной политики способствует улучшению качества жизни населения, так как в первую очередь каждый человек стремится жить в благополучных условиях.

12.06.2014

---

#### Список литературы:

1. Буреш, О.В. Управленческие аспекты трансформации отношений собственности в период рыночных преобразований / О.В. Буреш, Л.Ю.Гербеева, Д.Е. Бекбергенева // Экономические науки. – 2010. – № 63. – С. 232–236.
2. Гербеева, Л.Ю. Роль института собственности в национальной экономике / Гербеева Л.Ю., Коротченко Ю.И. // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2012. – № 13. – С. 79–83.
3. Gerbeeva, L.Yu. Effective application of regional property / L.Yu., Gerbeeva, Yu.I. Korotchenko // Economics, organization and management of enterprises, industries and complexes in market conditions: methods, mechanisms, tools and technologies Proceeding of the annual international conference. Ed. B.I. Boyarintsev. – 2013. – С. 117–122.

Сведения об авторах:

**Коротченко Юрий Иванович**, старший преподаватель кафедры управления бизнесом  
Оренбургского государственного университета

**Старков Дмитрий Александрович**, доцент кафедры экономики и организации производства  
Оренбургского государственного университета, кандидат экономических наук

**Старков Максим Дмитриевич**, старший преподаватель кафедры управления бизнесом  
Оренбургского государственного университета, кандидат экономических наук

460018, Россия, пр-т Победы, 13, ауд. 6303, тел.: (3532)372441