

Систематизация критериев оценки экономической надежности системы управления жилищным строительством

Экономический рост страны и повышение социального благосостояния неразрывно связаны с уровнем развития жилищного строительства. Улучшение жилищных условий граждан является приоритетным направлением в Российской Федерации. Развитие жилищного строительства стимулирует производство в смежных отраслях, способствует созданию рабочих мест, аккумулированию финансовых ресурсов и влияет на социальную стабильность в стране в связи с обеспечением требуемого уровня жизни граждан.

Решение жилищной проблемы в Российской Федерации возможно, разработав концепцию жилищного строительства, которая удовлетворяла бы все слои населения, создавала принципиально новую типологию жилых зданий, которая учитывает динамику развития различных групп населения, а также расширив спектр жилых домов различных типов. Интенсивное развитие технологий создания более совершенных и экологичных стройматериалов и конструкций, новых типов инженерных инфраструктур даст возможность осуществлять эффективных экономические решения [1].

Важность исследования возможностей государственной политики по стимулированию и поддержке в сфере жилищного строительства определяется тем, что управление инвестиционными потоками представляет собой важное средство структурного преобразования производственного потенциала России и решения жилищных проблем.

Если не осуществлять меры государственной поддержки в сфере жилой недвижимости, задачу по повышению инвестиционной привлекательности данной отрасли экономики практически будет не возможно, а, следовательно, нерешенной останется проблема обеспеченности населения России жильем.

Так же необходимо отметить, что важным фактором, оказывающим влияние на формирование и развитие жилищного строительства, является наличие институтов, обеспечивающих эффективность его функционирования. На рынке жилищного строительства возникают кооперации не только экономических субъектов друг с другом, но и с экономическими институтами, а также кооперации институтов между собой.

Под институциональной средой необходимо понимать социально-политические, организационно-экономические и правовые нормы, являющиеся базой для создания, обращения и эксплуатации объектов недвижимой собственности. Под институциональной структурой рынка недвижимости следует понимать определенный упорядоченный набор институтов, создающих матрицы экономического поведения, определяющих ограничения для субъектов рынка недвижимости, которые формируются в рамках той или иной системы управления отношениями на рынке недвижимости [2].

Бачуринская И.А. выделяет два типа институтов рынка недвижимости: формальные и неформальные. Формальными институтами являются правила, которые создаются централизованно, осознанно, легко могут быть зафиксированы в вербальной или письменной форме, используются в явном виде как ограничитель набора альтернатив для индивидов и обеспечены легальной и специализированной защитой со стороны государства с помощью различных правовых норм и актов. Учитывая особенности недвижимости как экономического актива, эти институты играют ведущую роль, и от их результативности зависит эффективное функционирование рынка недвижимости. При этом основным источником формирования данных институтов является государство, и соответственно, основополагающая регулирующая роль в сфере недвижимости принадлежит государству.

Неформальные институты – правила, которые, так же как и формальные, являются ограничителями поведения, но не зафиксированы в вербальной форме, а также защищены другими механизмами (в отличие от государства). Формальные и неформальные институты оказывают взаимное влияние на формирование институциональной структуры рынка

недвижимости, которая формируется в рамках институциональной среды. Институциональная среда не является простым набором соответствующих ее типу институтов. Она определяет направление и быстроту институциональных изменений и является вектором, определяющим направление развития институциональной структуры.

В настоящее время в сфере жилищного строительства остро стоит задача совершенствовать организационно-экономический механизм государственного регулирования инвестиционной деятельности, включающий:

- централизацию системы управления,
- повышение эффективности организационно-экономических связей между субъектами жилищного строительства,
- совершенствования существующей законодательной базы в области привлечения инвестиций в жилищную сферу,
- разработки единых критериев распределения инвестиций и оценки эффективности их использования с учетом особенностей инвестиционного процесса в жилищной сфере в различных условиях.

Таким образом, увеличения капиталовложений в сферу недвижимости позволит активизировать инвестиционную привлекательность отрасли жилищного строительства, а, следовательно, повысить уровень социального благосостояния граждан. В связи с этим особую актуальность приобретают вопросы эффективного привлечения инвестиций именно в жилищную сферу и совершенствование организационно-экономического механизма государственного регулирования инвестиционной деятельности в данной сфере экономики [3].

В связи с большим количеством и разнообразием участников всего жизненного цикла инвестиционно-строительного процесса возникает потребность в решении задачи по выбору и оценке схемы их взаимоотношений. Экономическая эффективность схемы взаимодействия участников жизненного цикла строительства объектов жилой недвижимости зависит от семи основных критериев, которые нами сгруппированы следующим образом:

Первая группа критериев позволяет оценить возможности государственной политики по стимулированию и поддержке жилищного строительства.

Вторая группа критериев дает оценку потребителей:

- оценка финансовой возможности потребителей;
- оценка ответственности потребителей;
- финансовые риски.

Третья группа – это критерии для оценки производителя:

- производственные риски;
- оценка ответственности генподрядчика.

И последняя четвертая группа критериев – оценка целесообразности взаимоотношений участников жилищного строительства.

Нами рассмотрены и систематизированы факторы, воздействующие на социально-экономические процессы и влияющие на критерии оценки экономической надежности системы управления жилищным строительством. Необходимо отметить, что перечисленные группы факторов воздействуют на экономической надежности системы управления жилищным строительством комплексно, во взаимосвязи друг с другом, поэтому предлагаемая группировка направлена на расстановку акцентов, а не на принципиальное разделение исследуемых факторов (рисунок).



Рисунок. Факторы, влияющие на критерии оценки экономической надежности системы управления строительством жилья

Можно представить в виде функциональных зависимостей влияние выше перечисленных факторов:

$$Z = F_1(Y_1, Y_2, Y_3) \quad (1)$$

$$Y_1 = f_1(\bar{X}_1) \quad (2)$$

$$Y_2 = f_2(\bar{X}_2) \quad (3)$$

$$Y_3 = f_3(\bar{X}_3) \quad (4)$$

$$\bar{X}_1 = \begin{pmatrix} X_{11} & X_{21} & X_{31} & X_{41} & X_{51} \\ X_{12} & X_{22} & X_{32} & X_{42} & X_{52} \\ X_{13} & X_{23} & X_{33} & X_{43} & X_{53} \\ X_{14} & & X_{34} & & X_{54} \\ X_{15} & & X_{35} & & \end{pmatrix} \quad (5)$$

$$\bar{X}_2 = \begin{pmatrix} & X_{21} & X_{31} & X_{41} & X_{51} \\ & X_{22} & X_{32} & X_{42} & X_{52} \\ X_{13} & X_{23} & X_{33} & X_{43} & X_{53} \\ & & X_{34} & & X_{54} \\ X_{15} & X_{25} & X_{35} & & \end{pmatrix} \quad (6)$$

$$\bar{X}_3 = \begin{pmatrix} & & X_{31} & X_{41} & X_{51} \\ & X_{22} & X_{32} & X_{42} & X_{52} \\ X_{13} & X_{23} & X_{33} & X_{43} & X_{53} \\ & X_{24} & X_{34} & & X_{54} \\ X_{15} & & X_{35} & & \end{pmatrix} \quad (7)$$

Взаимное влияние факторов можно проследить, если проанализировать зависимость увеличения темпов жилищного строительства от уровня социально-экономического развития страны.

Взаимодействие представленных факторов и определяют экономическую надежность системы управления жилищным строительством. Следовательно, можно сделать вывод о необходимости поддержки позитивных и нивелирования негативных последствий взаимного влияния разных групп факторов.

Литература

1. Ложкина Е.М. Формы и механизм государственного регулирования инвестиционной деятельности в жилищной сфере // Автореферат диссертации на соискание ученой степени канд. эконом. наук. – М.: ИНЭП, 2009. – 23 с.
2. Бачуринская И.А. Методология управления развитием регионального рынка недвижимости // Автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. – СПб.: СПГИЭУ, 2009. – 40 с.
3. Шиндина Т.А. Методологические основы развития строительного комплекса и оценки межфирменных взаимоотношений // Автореферат диссертации на соискание ученой степени докт. экон. наук. - М.: ГОУВПО ЮУГУ, 2008. – 43 с.