
ИЕРАРХИЧЕСКОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СУБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Перский Ю.К., Катаева Ю.В.

В статье актуализируется проблема создания конкурентного рынка жилищного строительства. Акцентируется внимание на том, что одной из важных причин неразвитости конкурентной среды является отсутствие стратегического взаимодействия между ключевыми участниками исследуемого рынка. Предложено использовать иерархический подход к разработке системы эффективного взаимодействия субъектов данного рынка.

Развитие строительной отрасли является одним из ключевых факторов устойчивого экономического роста региона. Для успешной реализации государственной жилищной политики важно создать конкурентную среду на отраслевом строительном рынке, что приобретает особую актуальность в русле разработки и реализации общенациональной программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Формирование конкурентной среды на рынке жилищного строительства – достаточно сложный и малоизученный вопрос. Как показывают исследования [1], одним из важных факторов, сдерживающих формирование конкурентной среды на данном рынке, является отсутствие эффективной системы взаимодействия его субъектов как участников единого конкурентного процесса. В значительной степени это обусловлено недостаточной разработанностью теоретико-методологического и методического подходов к построению основ такого взаимодействия.

В качестве одного из методов решения задачи по формированию конкурентной среды на отраслевом рынке может быть предложен иерархический подход, в рамках которого процессы, происходящие на различных уровнях иерархии и испытывающие прямое и обратное влияние других уровней, исследуются системно.

Специфика жилищного строительства такова, что в сферу организационно-правовых и экономических взаимоотношений субъектов строительного рынка включены не только инвесторы и застройщики, но также специализированные градостроительные организации, территориальная администрация, банковские и финансовые структуры, преследующие различные цели. При этом цели субъектов различных уровней иерархии отличаются от целей развития общества (формирование рынка доступного жилья, решение жилищной проблемы), а иногда и противостоят им. Такая асимметрия интересов участников рынка жилищного строительства выступает в качестве ограничения при применении существующих методов экономико-математического моделирования. Поэтому решение задачи по формированию конкурентной среды невозможно осуществить в рамках какого-либо одного уровня иерархии, без учета влияния решений, принимаемых экономическими агентами на других уровнях.

Сущность иерархического подхода состоит в том, что предметом анализа выступают взаимосвязи и взаимовлияние микро- и макроэкономических процессов, характер их взаимодействия [2]. В нашем случае, в рамках межуровневого анализа, не рассматривается какой – либо отдельный объект (например, предприятие-застройщик) или отдельный уровень иерархии. Предметом исследования при использовании иерархического подхода могут стать вертикальные и горизонтальные взаимосвязи между различными уровнями иерархии, взаимодействующими на региональном рынке жилищного строи-

тельства, а также их влияние на функционирование строительного сектора в целом (системное взаимодействие между уровнями, в рамках всей иерархической системы). Таким образом, структура строительного комплекса, а в частности структура сектора жилищного строительства, могут быть представлены в виде соотношений совокупности взаимосвязей между его участниками на отдельных уровнях. В рамках данного подхода целесообразно рассмотреть следующие уровни иерархии:

- **микроуровень**, представленный фирмами-застройщиками, инвесторами, участниками в долевом строительстве, взаимодействующими на региональном рынке жилищного строительства;
- **метауровень**, под которым понимается рынок жилищного строительства, его организация и взаимодействие с другими рынками (рынок коммерческой недвижимости, рынок строительных материалов, рынок труда, рынок земли). В данную систему взаимодействия на метауровне возможно также включить институциональную среду, которая формирует внешние условия, определяющие структуру связей между объектами рынка жилищного строительства;
- **мезоуровень** (региональные органы власти, естественные монополии, саморегулируемые и общественные организации в сфере строительства, финансово-промышленные группы);
- **макроуровень** (государственные органы власти и управления).

Все микросубъекты (предприятия–застройщики, инвесторы, участники в долевом строительстве и др.) испытывают на себе воздействие решений, принимаемых на мезоуровне региональными органами власти (порядок формирования, выделения земельных участков под застройку и их изъятия; порядок выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию; обеспечение выделяемых земельных участков объектами инженерной инфраструктуры), естественными монополиями (определение тарифов за подключение к объектам инженерной инфраструктуры), саморегулируемыми организациями в строительном комплексе. Влияние на результаты деятельности микроэкономических агентов оказывают также решения, принимаемые на макроуровне правительством (меры бюджетно-налоговой и денежно-кредитной политики, влияющие на структуру спроса на жилье; проведение или контроль регистрации собственности и сделок; зонирование территорий, архитектурно-строительный контроль, лицензирование профессиональных субъектов рынка).

С одной стороны, каждый микросубъект испытывает на себе влияние всех других уровней иерархии, а также институциональных факторов. С другой стороны, каждый микросубъект или их совокупность оказывают прямое или косвенное влияние на результаты деятельности субъектов других уровней (формирование региональных и национальных тенденций в сфере жилищного строительства – динамика объемов ввода жилья, структура жилищного строительства; движение платежеспособного спроса населения; требования к качеству жилья и др.). Региональные органы власти, осуществляющие регулирование в секторе жилищного строительства в соответствии со своими целями, должны учитывать возможное влияние макросреды на деятельность микроэкономических агентов, т.е. учитывать существование межуровневых взаимосвязей.

Для дальнейшего изучения взаимодействия различных уровней иерархии в секторе жилищного строительства эффективно может быть использован матричный метод, позволяющий описать множество межуровневых связей, обнаруживающихся в данном секторе. В рамках матричной модели впоследствии можно осуществить

анализ взаимовлияния показателей микроэкономического и мезоэкономического уровней иерархии, а структуру взаимосвязей между показателями двух уровней представить в виде таблицы.

Таблица

Матрица межуровневых взаимосвязей в секторе жилищного строительства

	МИКРО	МЕЗО	МАКРО
МИКРОУРОВЕНЬ	<p>1. Взаимодействие субъектов инвестиционного процесса в жилищном строительстве (застройщики; инвесторы; участники в долевом строительстве; генподрядчики; субподрядчики; проектировщики; поставщики; производители материальных и технологических ресурсов; транспортные, научно-исследовательские, конструкторские, экспертные, аудиторские, финансовые организации).</p> <p>2. Взаимодействие субъектов сектора жилищного строительства и финансово-кредитных организаций.</p>	<p>1. Формирование региональных тенденций в сфере жилищного строительства (формирование предложения на первичном рынке жилья).</p> <p>2. Формирование региональных тенденций в изменении спроса населения на жилье.</p> <p>3. Формирование тенденций ценообразования на рынке жилья.</p> <p>4. Определение целей деятельности региональных органов власти (разработка и реализация концепции жилищной политики в регионе, программ развития строительного комплекса региона).</p>	<p>1. Формирование национальных тенденций в сфере жилищного строительства (динамика объема ввода нового жилья, структура жилищного строительства).</p> <p>2. Формирование тенденций, характеризующих развитие рынка жилья (обеспеченность населения жильем и степень дифференциации такой обеспеченности).</p> <p>3. Формирование демографических тенденций (изменение общей численности населения, изменение в соотношениях между слоями с различными уровнями образования, дохода; изменение уровней миграции, изменение количества браков и разводов).</p> <p>4. Формирование тенденций во вкусах, предпочтениях потребителей, требованиях к качеству жилья.</p> <p>5. Определение целей деятельности государственных органов власти (разработка и реализация проектов по обеспечению населения доступным жильем, стратегии развития строительного комплекса, разработка и принятие Земельного, Жилищного, Градостроительного кодексов).</p>

Продолжение таблицы

М	МИКРО	МЕЗО	МАКРО
----------	--------------	-------------	--------------

<p>Формирование внешнего макро-окружения в секторе жилищного строительства через региональную политику:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Формирование и выделение земельных участков под застройку. 2. Обеспечение выделяемых земельных участков объектами инженерной инфраструктуры. 3. Разработка механизма предоставления региональных и муниципальных гарантий и субсидий на обеспечение земельных участков объектами инженерной инфраструктуры за счет кредитных средств. 4. Выдача разрешений на строительство объектов и ввод их в эксплуатацию. 5. Разработка и контроль за соблюдением нормативных требований в области строительства, качества используемых строительных материалов. 6. Установление льготного налогообложения, льготного режима подключения к инженерным сетям для субъектов малого бизнеса в строительстве. 7. Разработка и утверждение тарифов за подключение к объектам инженерной инфраструктуры. 8. Утверждение регионального бюджета в части финансирования строительства социального жилья. 9. Реализация механизмов контроля за использованием земельных участков, выделенных под застройку, и принудительного изъятия неосвоенных земельных участков. 10. Снижение административных барьеров при согласовании новых строительных проектов и получении разрешительной документации. 11. Стимулирование развития местного производства строительных материалов, конструкций, комплектующих с использованием имеющегося сырья и регулирование конкурентной среды на региональном рынке строительных материалов. 12. Организация подготовки и переподготовки кадров для нужд строительного комплекса. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Взаимодействие региональных органов власти и естественных монополий (разработка механизма передачи вновь созданных объектов инженерной инфраструктуры (энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения) от предприятий-застройщиков к естественным монополиям, эксплуатирующим данные объекты). 2. Взаимодействие региональных органов власти и саморегулируемых организаций в строительном комплексе. 3. Взаимодействие региональных органов власти и общественных организаций в рамках совершенствования системы управления развитием строительного комплекса (региональная система мониторинга, информационно-аналитическая система, контроль качества в строительстве, строительный консалтинг и аудит, региональный строительный маркетинг, строительная сертификация, паспортизация строительных технологий и производств, развитие институтов независимой судебной и общественной экспертизы в строительстве, техническая и правовая регламентация деятельности и взаимодействия в сфере строительства, внедрение региональных строительных нормативов). 4. Взаимодействие в рамках территориальных (муниципальных и межмуниципальных) соглашений по развитию строительного комплекса. 5. Взаимодействие в рамках региональных корпоративных инвестиционных соглашений по развитию строительного комплекса. 6. Взаимодействие в рамках договоров о социальном партнерстве (соглашения между органами власти, объединениями работодателей, профсоюзами на региональном уровне с участием общественных организаций, научной общественности). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Участие региональных органов власти в реализации национального приоритетного проекта «Доступное жилье – гражданам России». 2. Участие региональных органов власти в реализации стратегии развития строительного комплекса РФ.
--	---	---

Продолжение таблицы

М	МИКРО	МЕЗО	МАКРО
---	-------	------	-------

<p>Формирование внешнего макроокружения в секторе жилищного строительства через проводимые регулирующие решения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Приватизация жилищного фонда. 2. Защита прав собственности на жилье и прав граждан, вкладывающих средства в приобретение и строительство жилья. 3. Развитие финансовых механизмов инвестирования в жилищное строительство (система ипотечного кредитования, жилищно-строительные и жилищно-накопительные схемы). 4. Выполнение государством обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан (государственные жилищные сертификаты, безвозмездные жилищные субсидии на строительство или приобретение жилья). 5. Обеспечение доступности жилья для граждан с разным уровнем дохода, 6. Создание организационных и правовых условий для объединения финансовых ресурсов потенциальных участников строительного рынка (например, в рамках деятельности институтов совместного инвестирования). 7. Использование инструментов бюджетно-налоговой и денежно-кредитной политики для влияния на структуру спроса на жилье. 8. Развитие механизмов привлечения в сектор жилищного строительства финансовых ресурсов отечественных и иностранных инвесторов. 9. Создание правовых условий для развития долгосрочного жилищного кредитования граждан и профессиональных застройщиков. 10. Антимонопольное регулирование на строительных рынках. 11. Регламентация процедуры принудительного изъятия участков, выделенных под застройку и не использованных по назначению. 12. Государственное регулирование недискриминационного доступа застройщиков к электросетям. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставление государственных гарантий по кредитам субъекту Федерации или муниципальным образованиям для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. 2. Государственное участие в регулировании цен на услуги естественных монополий; тарифная политика в области коммунальных услуг. 	<p>1. Взаимодействие между органами государственной власти по поводу реализации жилищной политики и развития строительного сектора.</p>
--	---	---

Скомбинировав анализ взаимосвязей между переменными одного уровня и межуровневые взаимосвязи, можно получить модель взаимодействия уровней иерархии. Например, можно построить модель распределения земельных участков, выделяемых под застройку, среди предприятий-застройщиков или модель определения оптимально-

го тарифа за подключение к инженерным сетям. Совокупный эффект, который получит регион, будет определяться не столько количеством выделенных под застройку земельных участков или количеством вновь созданных объектов инженерной инфраструктуры, сколько структурой их распределения между конкретными предприятиями-застройщиками. Имеющиеся в распоряжении региональной и муниципальной власти земельные участки, которые могут быть выделены под застройку, а также мощность существующих инженерных сетей ограничены, и поэтому могут быть использованы по различным направлениям. К таким альтернативным направлениям могут быть отнесены застройщики, каждый из которых имеет свою эффективность использования данных объектов. Кроме того, различные альтернативы распределения земельных участков или генерирующих мощностей имеют неоднородную во времени отдачу, связанную с различными сроками сдачи вновь построенных объектов в эксплуатацию, категорией жилья, использованием эксплуатирующими организациями. Иными словами, при заданном объеме ограниченных ресурсов задача оптимизации сводится к формированию оптимальной структуры распределения таких объектов, к формированию оптимальной региональной структуры жилищного строительства. В такой модели следует учитывать обстоятельства, связанные с тем, что у разных застройщиков имеются свои потребности в земельных ресурсах; свой набор связей с другими застройщиками, влияющими на величину эффекта мультипликации от увеличения объемов жилищного строительства; различные перспективы и уровень конкурентоспособности; особенности межвременного распределения ресурсов и их отдачи. Совокупный результат на уровне региона может проявиться, например, в виде увеличения объемов жилищного строительства, увеличения ввода в действие жилых домов, создания новых объектов инженерной инфраструктуры.

Дальнейшие исследования процессов взаимодействия участников данного рынка с позиций иерархического подхода предполагают построение работоспособной модели иерархического взаимодействия субъектов регионального рынка жилищного строительства с целью формирования конкурентной среды на данном рынке; разработку стратегии жилищной политики на региональном уровне в рамках системы иерархического взаимодействия субъектов строительного рынка и др.

ЛИТЕРАТУРА

1. Перский Ю.К., Жуланов Е.Е. Конкурентная среда регионального отраслевого рынка: методы и модели. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2005.
2. Перский Ю.К., Шульц Д.Н. Взаимодействие микро- и макроэкономики: иерархический подход. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2005.
3. Перский Ю.К. Синтез макро- и микроэкономических систем в условиях трансформации российской экономики // Вестник Пермского университета. 2002.
4. Мезоэкономика переходного периода: рынки, отрасли, предприятия / Под ред. Клейнера Г.Б. М., 2001.
5. Горелов М. А., Кононенко А.Ф. Очерк тенденций развития теории иерархических игр. Теория активных систем // Труды Юбилейной международной научно-практической конференции / Общ. ред. В.Н. Бурков, Д.А. Новиков. М.: ИПУ РАН, 1999.