

Методы управления развитием жилищной сферы в условиях социально-ориентированной инновационной экономики

Рыбина Евгения Геннадьевна¹
аспирантка
МГУ им. М.В. Ломоносова
Экономический факультет
(г. Москва, Россия)

Аннотация

Жилищная сфера является одним из самых крупных и сложных элементов городского хозяйства, на развитие которой оказывают непосредственное влияние интересы населения, власти и бизнеса. Это приводит к необходимости использования системного, экономически обоснованного подхода к управлению всеми элементами и созданию эффективных организационно-экономических методов развития сферы. В статье раскрываются проблема и особенности управления жилищной сферой в условиях социально-ориентированной инновационной экономики. Методы управления рассматриваются относительно жизненного цикла здания.

Ключевые слова: жилищная сфера, жизненный цикл здания, доступность жилья, энергосберегающие инновации, методы управления.

JEL коды: L 850, L 970, R 210, R 310.

Жилищная сфера является одним из самых крупных и сложных элементов хозяйства, который в современных условиях научно-технического прогресса, распространения ресурсосберегающих технологий, призванных повысить доступность и комфортность жилья, требует новых, более гибких форм управления восприимчивых к нововведениям. Сложность управления жилищной сферой связана не только с рядом специфических особенностей жилья как блага, но и с тем, что на ее развитие оказывают непосредственное влияние интересы населения, власти и бизнеса. Поэтому здесь становится важным четкое понимание объекта управления и взаимосвязей между элементами управления. Так достижение устойчивого развития жилищной сферы обусловлено внедрением инновационных форм управления, в основе которых лежит комплексный подход, предусматривающий формирование новых подходов взаимодействия хозяйствующих субъектов в развитии инновационной инфраструктуры на

¹ Рыбина Е.Г. e-mail: ribina_evgenia@mail.ru, tel.+7(963)6887366

взаимовыгодных партнерских отношениях между основными участниками производственного процесса и собственниками жилья.

Для точного понимания объекта управления необходимо уточнить определение «жилищная сфера». В российской науке и практике существует много подходов к пониманию «жилищной сферы». Отсутствие единого понимания «жилищной сферы» и ее специфических особенностей ведет к недостаточности управления и размыванию границ ответственности. На данном этапе превалирует представление о «жилищной сфере» как о совокупности видов деятельности, относящихся к жилью, и формирующих самостоятельный сектор в экономике государства, что подчеркивает ее экономическую составляющую, однако не вполне отражает ее социальную направленность. Здесь важным моментом является то, что из-за высокой значимости жилья как социально-экономического блага «жилищная сфера» является областью распределения экономических благ, в которой нередко социальные критерии доминируют над экономическими в выделении приоритетных направлений развития:

- ярко выраженная социальная направленность, связанная с удовлетворением потребности в жилье – жизненно необходимом благе;
- растущий потребительский спрос, так как потребность в жилье практически не насыщается;
- мультипликационный эффект развития, влияющий на экономический рост городов.

Зачастую «жилищная сфера» отождествляется только с жилищно-коммунальным хозяйством и рассматривается исключительно как элемент социальной сферы. В данном случае мы теряем комплексность определения и абстрагируемся только одной отраслью «жилищной сферы» – отраслью жилищно-коммунального хозяйства, представляющим инфраструктуру, призванную обеспечить необходимые условия для нормальной жизнедеятельности человека². В российском законодательстве под «жилищной сферой» понимается область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт³. Это понимание недостаточно, оно имеет более сложную и многогранную структуру. В технико-экономическом понимании⁴: «жилищная сфера» есть сложная межотраслевая производственная система, включающая

² Жильцов Е.Н., Казаков В.Н. Экономика социальных отраслей сферы услуг: Учебное пособие. – М.: Экономический факультет МГУ; ТЕИС, 2007. С. 2006.

³ В законе РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», который утратил силу с принятием нового Жилищного кодекса.

⁴ Круглик С.И. К разработке концепции и программы долгосрочного социально-экономического развития России // Проблемы современной экономики. №1(25). 2008.

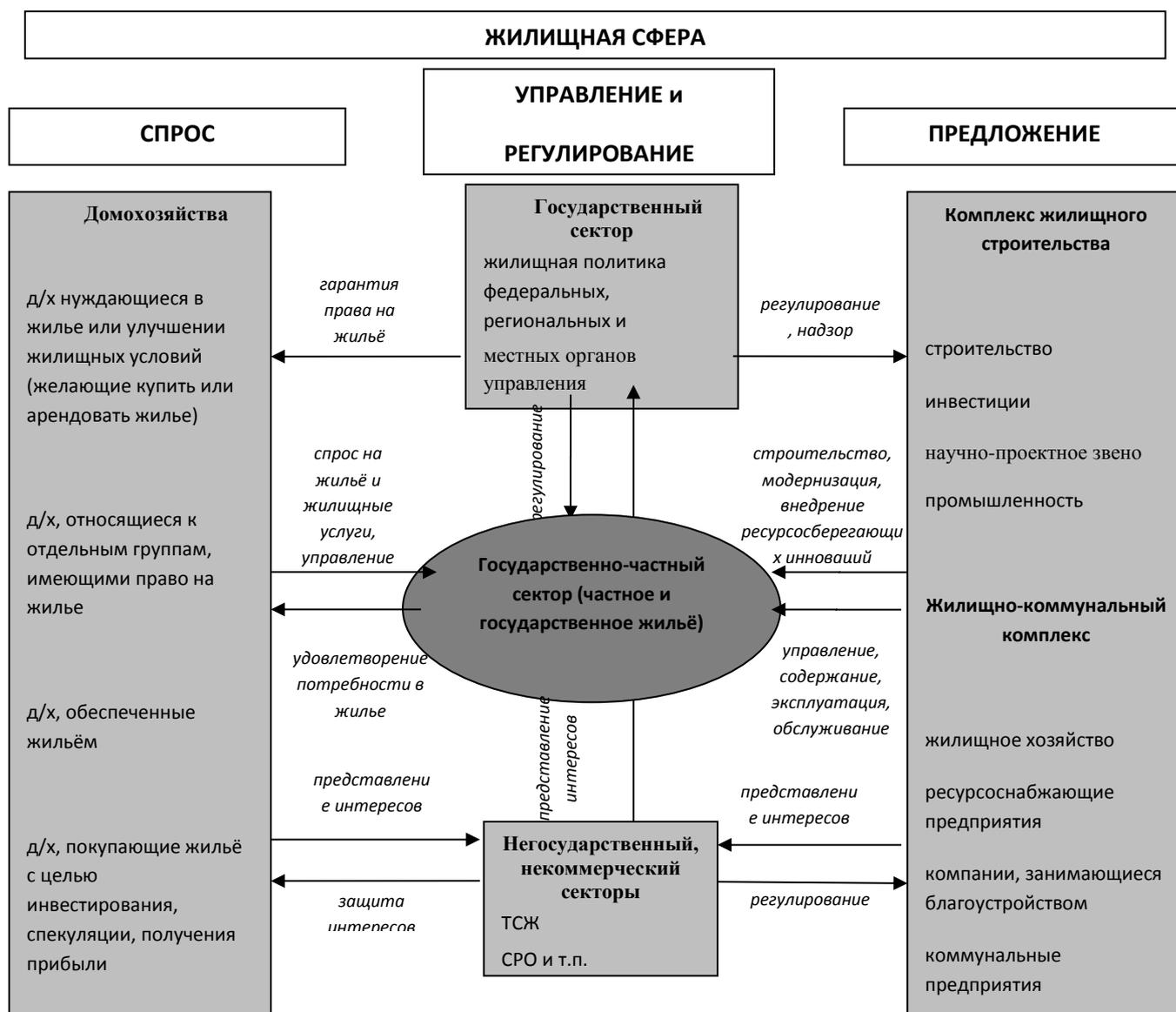
в себя часть сферы производства и часть сферы услуг, связанных с проектированием, строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией жилищного фонда, его техническим обслуживанием, предоставлением коммунальных и других услуг населению в целях обеспечения условий проживания в жилищном фонде представителей любых форм собственности. Социально-экономическое определение, учитывающее особенности современного развития жилищной сферы, включает также комплексы жилищного строительства и жилищного коммунального хозяйства и т.п., которые должны работать скоординированно и согласованно. Строительный и жилищно-коммунальный и другие комплексы в равной мере заинтересованы во внедрении инновационных технологий, повышающих качество предоставляемых услуг, и повышении энергоэффективности (внедрение ресурсосберегающих инноваций). Так в условиях развития рыночных отношений в «жилищной сфере» появляются новые формы взаимоотношений, внедрение инноваций требует либерализации отношений между поставщиками и потребителями услуг при сохранении социальной функции.

Таким образом, под «жилищной сферой» мы понимаем самостоятельную сферу экономики, имеющую высокую социальную значимость, которую условно можно разделить на комплексы жилищного строительства, жилищного коммунального хозяйства и сопутствующих услуг. Жилищная сфера подразумевает такое взаимодействие государства, домохозяйств, коммерческого и некоммерческого секторов экономики, при котором должны быть учтены экономические и социальные интересы в силу высокой значимости жилья как блага.

Отношения в жилищной сфере предполагают отношения между органами государственной власти, юридическими лицами и гражданами по поводу пользования жилыми помещениями жилого фонда, жилищного учета граждан, управления и распоряжения жилищным фондом, обеспечения содержания и ремонта, предоставления коммунальных услуг и т.д. Поскольку в жилищной сфере проявляются и соприкасаются интересы власти, населения и бизнеса, здесь необходимо сочетать различные подходы. Модель жилищных отношений обуславливает сочетание рыночного и административно-командного типа распределения социально-экономических благ. Жилищная политика отдельного региона и города заключается в решении задачи обеспечения жильем надлежащего качества нуждающихся граждан в конкретных социально-экономических условиях.

Функциональная модель жилищной сферы

Функциональная модель жилищной сферы



Источник: составлено автором

В функциональной модели жилищной сферы можно выделить блоки спроса, предложения и управления. Спрос различной направленности исходит от домохозяйств, а предложение – от комплекса жилищного строительства, жилищного коммунального комплекса и комплекса сопутствующих услуг. Регуляторами выступают государственный, государственно-частный и некоммерческий секторы, которые выполняют негосударственные функции управления.

Функционирование инновационного механизма развития жилищной сферы обусловлено особенностями жилья как социально-экономического блага, среди которых⁵:

- жилье является благом длительного пользования;
- оно имеет длительный цикл воспроизводства;
- расходы на жилье составляют существенную долю в бюджете домохозяйств;
- жилью свойственны черты как частного, так и общественного блага.

Конечными потребителями на рынке жилья (как недвижимости, так и услуги) и источниками спроса являются домашние хозяйства. Предложение исходит от компаний-производителей с рынка жилищного строительства (первичный рынок жилья) либо инвесторов рынка недвижимости (вторичный рынок жилья). В этом случае предметом спроса является жилищная собственность, объектом спроса – набор конкретных жилищных услуг, а источником спроса и потребителем – домашнее хозяйство. Достижение согласованности интересов производителей жилья, домашних хозяйств осуществляется на основе трех основных моделей управления:

- 1) модель по принципу обеспечения полной свободы рынка и исключение любого вмешательства государства в сферу производства, распределения и потребления жилья;
- 2) модель с доминирующей ролью государства в обеспечении жильем населения и существование рынка жилья в ограниченных пределах;
- 3) модель активного использования рыночного механизма при государственной поддержке социально уязвимых слоев населения.

В модели с доминирующей ролью государства, черты которой преобладают в России, согласование интересов производителей и домашних хозяйств, при организации сегмента доступного и комфортного жилья, реализуется с помощью рыночных механизмов с участием государства. Но в силу преобладания в России низкодоходных и социально незащищенных групп населения и высокой стоимости производства жилья и жилищно-коммунальных услуг реализация социальной функции государства в современных условиях инновационного прогресса предполагает одновременное решение задачи доступности, комфортности, энергоэффективности и ресурсосбережения. По мнению Н.Б. Косаревой, перед государством стоит задача создать новый тип жилья эконом-класса, доступного населению со средним доходом и при этом соответствующего стандартам энергоэффективности и экологическим нормам⁶. Очевидно, что жилищная сфера находится в преддверии нового этапа развития, обозначенного в стратегических

⁵ Бояринцев Б.И., Лемешкина И.М. Государство и рынок жилищных услуг в России // Доклады и выступления Конференции 21 ноября 2007 г. «Социальная функция государства в экономике XXI века». М.: МАКС Пресс, 2007. С. 577–581.

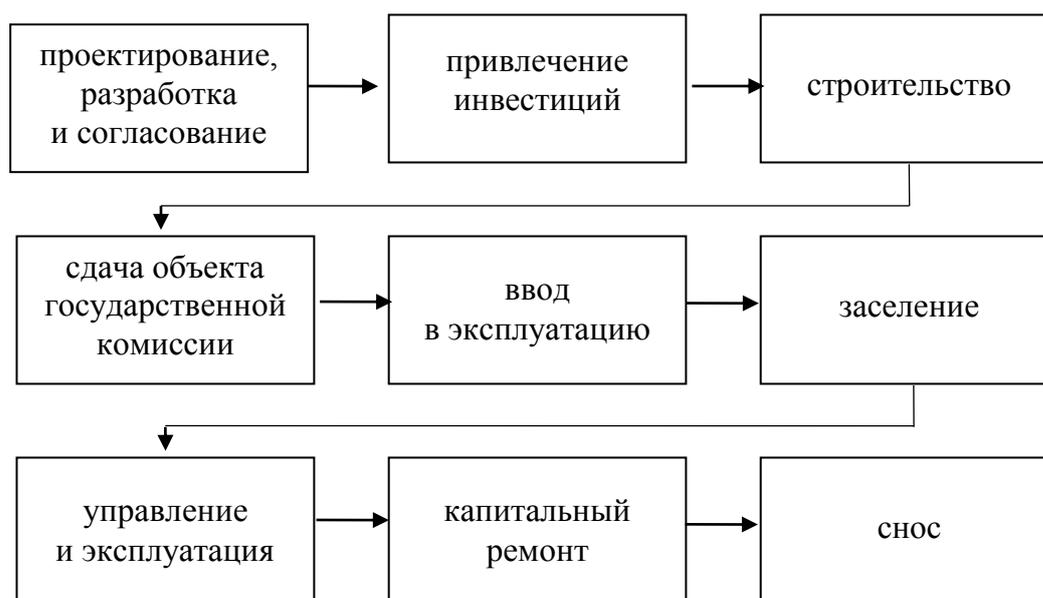
⁶ Косарева Н. Новое понимание доступного жилья, интервью №64(1301) 31.08.2009.

программах России и федеральных законах. Целью нового этапа федерально-целевой программы (ФЦП) стало комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем. Новую направленность реформированию ЖКХ придали государственные программы «Энергоэффективность и развитие энергетики», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ФЗ-261.

Достижение поставленной на государственном уровне цели повышения доступности и комфортности жилья требует новых, более гибких и восприимчивых к инновациям форм управления, в том числе восприимчивых к инновациям. Организационно-экономические методы инновационного управления в жилищной сфере должны учитывать то, что каждое отдельное жилое здание имеет свой жизненный цикл (см. схему 2), в управлении которого задействовано значительное количество экономических субъектов. И характер управления на каждом отдельном этапе жизненного цикла влияет на последующий этап. В свою очередь достижение воспроизводства жилого фонда в соответствии с обновленными стандартами качества и обновление структуры ЖКХ может быть обеспечено взаимовыгодным взаимодействием как строительного комплекса, так и жилищно-коммунального комплекса.

Схема 2

Жизненный цикл жилого здания



Источник: составлено автором

Отсюда появляется значительный синергетический эффект от качества действий каждого участника в жизненном цикле жилого здания: инвесторов, проектировщиков, строителей, исполнительных органов государственной власти, управляющих компаний и т.д. Так, качество проектирования и строительства существенно влияет на издержки эксплуатации здания, оппортунистическое поведение одного из участников может повлечь за собой существенные экономические (быстрый износ здания, повышение затрат на эксплуатацию зданием) и социальные потери (ухудшение качества проживания жильцов, повышение квартирной платы на общедомовые нужды и т.п.).

Схема 3

Жизненный цикл жилого здания и задействованные в нем экономические агенты

проектирование	•конструкторские бюро
привлечение инвестиций	•инвестиционные группы, ЖНК, фондовые рынки и др.инвесторы
согласование	•федеральные и региональные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления
строительство	•подрядчики (девелоперы, строительные компании, инвестиционные группы), субподрядчики
сдача объекта (прохождение гос.комиссии) и ввод объекта в эксплуатацию	•государственный орган строительного контроля, пожарного надзора
заселение	•агентства недвижимости •государственные органы исполнительной власти, муниципалитеты
эксплуатация	•управляющие компании, ТСЖ, жилищные кооперативы
техническое обслуживание	•обслуживающие компании
ремонт	•капитальный - обслуживающие компании •реконструкцию - девелоперы, строительные компании
снос	•специальные организации

Источник: составлено автором

В процессе управления жилищной сферой возникает множество сложностей, связанных с достижением согласованности интересов всех участников каждого этапа жизненного

цикла, в особенности при строительстве доступного жилья для массового потребителя. Нередко инвесторы, девелоперы и застройщики на этапах проектирования, строительства, продажи жилого объекта стремятся извлечь максимальную прибыль от проекта, сократив свои издержки путем экономии на материалах, коммуникациях, оборудовании, инфраструктуре и др. Данные участники процесса часто не имеют стимулов к внедрению новых технологий, так как они требуют дополнительных издержек, а впоследствии на этапе эксплуатации объекта управляющие компании и обслуживающие компании несут более высокие издержки из-за низкого качества здания. Собственники жилых помещений также несут дополнительные издержки, связанные с низким качеством жилья, повышенными энергопотерями и, в конечном счете, повышенной стоимостью содержания жилья. Таким образом, при существующей организационно-экономическом механизме повышение доступности жилья путем внедрения энергосберегающих технологий и инноваций затруднено.

Из описанного в схеме 2 жизненного цикла жилого здания становится понятным, что внедрение инноваций должно осуществляться уже на начальных этапах жизни жилого здания, однако при формировании сегмента доступного жилья представители инвестиционно-строительного комплекса в меньшей степени заинтересованы в дополнительных затратах на инновации. Возможности внедрения инноваций ограничиваются следующими факторами:

- 1) особенностью развития жилищно-строительного комплекса России и его невосприимчивостью к нововведениям;
- 2) характерным ростом без развития – рост инвестиций в строительство без инновационного наполнения, что способствует воспроизводству в нем устаревших технологий и консервации экономической отсталости;
- 3) разбалансированной институциональной среды – недостаточностью общих правил игры и подчиненностью конкурсов заинтересованным группам;
- 4) внутренней и внешней закрытостью жилищно-строительного комплекса, невозможностью оценки и принятия эффективных решений в области инвестиции в жилую недвижимость;
- 5) недостаточными инвестиционными возможностями участников жилищно-строительного комплекса, способными поддерживать элементарные параметры жизнеспособности.

Итак, повышение доступности жилья в России одерживается организационно-экономическим механизмом реализации мероприятий по повышению доступности содержания жилья, модернизации ЖКХ и жилищно-строительного комплекса, внедрения

новых материалов и систем отвечающим новым стандартам энергоэффективности. Недостаток комплексности в системе взаимоотношений между секторами экономики в реализации политики повышения доступности жилья необходимо преодолевать на основе принципа государственно-частного партнерства. В процессе формирования доступного жилья, имеющего высокую социальную значимость, должны быть задействованы государственный, коммерческий, негосударственный и некоммерческий секторы экономики, государство и население.

На наш взгляд, методы управления развитием жилищной сферы в условиях социально-ориентированной экономики могут быть реализованы преимущественно в инновационной модели активного использования рыночного механизма при государственной поддержке, включающего:

- 1) комплексные мероприятия по повышению доступности жилья, затрагивающие участников как жилищно-строительного, жилищно-коммунального и других комплексов;
- 2) взаимовыгодные механизмы взаимодействия жилищно-строительного, жилищно-коммунального и других комплексов, например интегрированные вертикальные структуры, в состав которых входят инвестиционные, строительные, управляющие и другие компании, что повышает мотивацию застройщиков применять новые и качественные технологии, материалы строительства с целью сокращения затрат управляющих компаний на этапе эксплуатации;
- 3) более широкое использование методов государственно-частного партнерства, позволяющее достичь большей согласованности интересов государства, бизнеса и населения;
- 4) внедрение стандартов по повышению энергоэффективности, внедрению инноваций при проектировании, строительстве доступного жилья;
- 5) устойчивое развитие жилищной сферы региона, города, страны в целом;
- 6) стимулирование инициативы собственников жилья; развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда;
- 7) повышение эффективности государственной бюджетной политики в сфере ЖКХ.

Литература

1. *Бояринцев Б.И., Лемешкина И.М.* Государство и рынок жилищных услуг в России // Доклады и выступления на Конференции 21 ноября 2007 г. // Социальная функция государства в экономике XXI века». – М.: МАКС Пресс, 2007. С. 577–581.
2. *Бояринцев Б.И., Бикмухаметов И.И.* Модернизация управления развитием социальной инфраструктуры крупного города. Ст. (22). УЭКС, 2/2010.

3. Городская экономика: Учебник / Под общ. ред. проф. Б.И. Бояринцева. – М.: ТЕИС, 2005.
4. Казаков В.Н. Проблемы и направления реформирования ЖКХ в России // Уровень жизни населения регионов России. 10/2010. (152). С. 28.
5. Казаков В.Н. Инновационные формы управления в жилищно-коммунальной сфере: Сб. ст. по материалам Второй Международной научной конференции «Инновационное развитие экономики России: ресурсное обеспечение». – М., 2009.
6. Косарева Н. Новое понимание доступного, интервью. № 64(1301) 31.08.2009.
7. Круглик С.И. К разработке концепции и программы долгосрочного социально-экономического развития России // Проблемы современной экономики. №1(25). 2008.
8. Robinson M., Grant M. Scobie and Brian Hallinan «Affordability of Housing: concepts, measurement and evidence» NEW ZEALAND TREASURY, WORKING PAPER 06/03, March, 2006.
9. Nandinee K. Kuty «A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results» / housing policy debate vol.16 issue 1 // Fannie Mae Foundation, 2005.

Management methods of housing sector development in social-directed innovation economy

Ribina Evgenia Gennadievna
Graduate student
MSU
Faculty of Economics
(Moscow, Russia)

Abstract

The housing sector is one of the largest and most complex elements of the urban economy, on which development is influenced members of the public, government and business. It leads to the need for a systematic, cost-based approach to the management of all the elements and creation effective economic-organization methods of the sector development. The article reveals the problem and management features of the housing sector in terms of socio-oriented innovation economy. Management methods are considered regarding the life cycle of the building.

Keywords: housing sector, the life cycle of the building, housing affordability, energy-saving innovation, management practices.

JEL codes: L 850, L 970, R 210, R 310.