

На правах рукописи

КОТОВА ОЛЬГА ВАЛЕРЬЕВНА

**ОЦЕНКА ВОСПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРОЦЕССОВ В
РЕГИОНАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ КОМПЛЕКСЕ**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным
хозяйством: региональная экономика

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Новосибирск – 2009

Работа выполнена на кафедре «Экономика строительства»
Томского государственного архитектурно-строительного
университета

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Овсянникова Татьяна Юрьевна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Басс Александр Яковлевич

кандидат экономических наук, доцент
Ратьковская Татьяна Георгиевна

Ведущая организация: **Кемеровский государственный
университет**

Защита диссертации состоится «___» _____ 2009 г. в ___ часов
на заседании диссертационного совета Д 003.001.01 при Институте
экономики и организации промышленного производства СО РАН
по адресу: 630090, Новосибирск, пр. Академика Лаврентьева, 17,
конференц-зал.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Института эконо-
мики и организации промышленного производства СО РАН.

Автореферат разослан «___» _____ 2009 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор

В.В. Титов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность работы. Жилищный комплекс является одной из важнейших подсистем региональной экономики. Значимость жилищного комплекса определяется местом и ролью жилища в системе общечеловеческих и социально-экономических ценностей – жилище является необходимым условием жизнедеятельности и развития человека.

Региональный жилищный комплекс обеспечивает процесс воспроизводства жилища в регионе: его производство, распределение, обмен, потребление и реновацию. Воспроизводство жилища в значительной степени определяет качество жизни населения региона, динамику демографических процессов, социальное развитие и социальную стабильность, экономическую активность населения.

Непрерывность и сбалансированность воспроизводственных процессов в жилищной сфере являются важнейшими факторами устойчивого развития регионов и определяются пропорциями воспроизводства жилища. Воспроизводственные пропорции устанавливают взаимосвязи и соотношения между элементами регионального жилищного комплекса как воспроизводственной системы.

В свою очередь, одним из главных условий формирования необходимых пропорций воспроизводства жилища являются динамика и структура жилищных инвестиций, которые обеспечивают непрерывность воспроизводственных процессов в жилищном комплексе, удовлетворение потребности населения в жилье и формирование качественной жилой среды.

Для обеспечения непрерывности воспроизводства жилищного фонда и удовлетворения потребности населения в качественном и доступном жилище необходимо привлечение инвестиций в жилищный комплекс, что обуславливает актуальность исследования и оценки воспроизводственных процессов в жилищном комплексе.

Степень разработанности проблемы. В многочисленных исследованиях проблем жилищной экономики рассматриваются, как правило, отдельные стадии воспроизводства жилища – проблемы функционирования строительной отрасли, рынка жилья, жилищного хозяйства. Работы, посвященные исследованию и оценке воспроизводственных процессов в региональном жилищном комплексе как в целостной мезоэкономической межотраслевой системе, практически отсутствуют.

Подход к региональному жилищному комплексу как целостной системе, обеспечивающей воспроизводство жилища в регионе, предопределил обращение автора к работам ученых, выполненным в рамках жилищной экономики, инвестологии, региональной экономики и теории регионального воспроизводства.

Значительный вклад в развитие жилищной экономики и в исследование воспроизводственных процессов в жилищной сфере внесли работы А.Н. Асаула, Э. Дойча (E. Deutsch), К.В. Кияненко, В.В. Кутузова, Т.Ю. Овсянниковой, Г. Поляковского, Л.Ю. Руди, Г.М. Стерника, Р. Страйка (R. Struyk), С.Р. Хачатряна, В.В. Черняка, В.З. Черняка, Н.М. Чикишевой и др.

Теоретическим исследованиям в области инвестологии, в том числе оценке инвестиционных процессов, посвящены работы И.Гришиной, С.С. Гузнер, К. Гусевой, М.И. Каменецкого, Н.И. Климовой, Г.П. Литвинцевой, И. Ройзмана, И.В. Тихомировой, Г.А. Унтуры, А.Г. Шахназарова, Е.Г. Ясина и др.

Исследования проблем региональной экономики и развития региональной воспроизводственной системы представлены в работах А.Г. Гранберга, Н.И. Климовой, В.И. Клиторина, В.Н. Лексина, А.С. Маршаловой, А.С. Новоселова, О.С. Пчелинцева, С.А. Суспицына, Г.А. Унтуры, Р.И. Шнипера, А.Л. Шушарина и др.

В исследованиях ученых остаются нерешенными такие проблемы, как оценка условий воспроизводства жилища в регионе, оценка роли жилищного комплекса в региональной воспроизводственной системе, оценка воспроизводственных пропорций в жилищном комплексе, что обуславливает актуальность данной работы.

Цель исследования заключается в разработке теоретических положений и методического инструментария оценки процессов воспроизводства жилища в регионе.

Цель предопределила решаемые в исследовании **задачи**:

– формирование методологических посылок исследования воспроизводства жилища в регионе;

– оценка адекватности и доступности жилья как важнейших индикаторов воспроизводства жилища и экономического развития региона;

– оценка влияния адекватности и доступности жилья на качество жизни населения региона и разработка методики оценки качества жизни с учетом жилищных индикаторов;

– исследование методологических основ оценки условий при-

влечения инвестиций в воспроизводство жилища и осуществления инвестиционных процессов в региональной экономике;

– исследование жилищного комплекса как сложной мезоэкономической межотраслевой системы;

– оценка роли жилищного комплекса в региональной производственной системе и разработка методики оценки вклада регионального жилищного комплекса в региональную производственную систему;

– разработка методики оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса как интегрального показателя условий воспроизводства жилища в регионе.

Объектом исследования является региональный жилищный комплекс как мезоэкономическая межотраслевая система, обеспечивающая воспроизводство жилища и формирование качественной среды жизнедеятельности человека.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в региональном жилищном комплексе в процессе воспроизводства жилища.

Область исследования. Содержание диссертации соответствует области исследования, определенной паспортом специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика:

п.5.1. Развитие теории региональной экономики; методы и инструментарий региональных экономических исследований; проблемы региональных экономических измерений.

п.5.9. Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем.

п.5.18. Разработка проблем функционирования и развития предприятий, отраслей и комплексов в регионах.

Теоретическая и методологическая база исследования. Данное исследование основывалось на фундаментальных положениях теории общественного воспроизводства, теории регионального воспроизводства, теории экономического роста, теории эффективности инвестиций и др., в работе также использовалась методология анализа региональной экономики – система региональных счетов.

Методы исследования: системный подход, методы логического и сравнительного анализа, методы экономико-статистического анализа и синтеза, методы математического моделирования.

Основные научные результаты, полученные лично автором:

1. Сформулированы методологические посылки исследования воспроизводственных процессов в региональном жилищном комплексе, являющиеся необходимым условием разработки методических подходов к оценке воспроизводственных пропорций в региональном жилищном комплексе.

2. Модифицирована методика оценки качества жизни населения региона на основе учета вклада жилищных индикаторов в интегральный индекс качества жизни населения.

3. Разработаны методики оценки роли жилищного комплекса в региональной воспроизводственной системе для характеристики пропорции воспроизводства, показывающей соотношение жилищного комплекса и других многоотраслевых систем региональной экономики.

4. Предложен показатель инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса на основании сочетания регионального и отраслевого подходов, позволяющий оценить внутрирегиональные и межрегиональные пропорции воспроизводства жилища.

5. Разработана методика оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса на основании двух методических подходов: на основе многофакторной функции и на основе математической модели нейронной сети.

Научная новизна исследования и основные научные положения, выносимые на защиту:

1. Выявлены методологические особенности исследования и оценки пропорций воспроизводства жилища в регионе, обусловленные тем, что воспроизводство жилища в регионе имеет тройственный характер (воспроизводство жилища как объекта недвижимости, жилищных услуг и жилищных отношений), включает пять стадий воспроизводственного процесса (производство, распределение, обмен, потребление и реновация), воспроизводство жилища интегрировано в региональную воспроизводственную систему, воспроизводственный процесс имеет пространственные границы и др.

2. Предложена модифицированная методика оценки качества жизни населения как важнейшей характеристики эффективности региональной воспроизводственной системы, позволяющая учитывать вклад жилищных индикаторов в интегральный индекс качества

жизни населения региона.

3. Разработаны методики оценки роли жилищного комплекса в региональной воспроизводственной системе как одной из важнейших региональных воспроизводственных пропорций. Предложенные методики позволяют оценить вклад жилищного комплекса в региональную воспроизводственную систему на основе определения валовой добавленной стоимости жилищного комплекса в системе национальных (региональных) счетов и на основе оценки финансовых потоков регионального жилищного комплекса.

4. Предложена система показателей формирования инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса как интегральной характеристики условий воспроизводства жилища в регионе. Предложенная система показателей основывается на использовании территориальных характеристик, описывающих регион как место привлечения инвестиций, и отраслевых характеристик, определяющих жилищный комплекс как объект инвестирования.

5. Разработана методика оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса, учитывающая инвестиционно значимые факторы, формирующие региональные и отраслевые инвестиционные характеристики. Методика основывается на использовании двух методических подходов к расчету интегрального показателя инвестиционного статуса: на основе многофакторной функции, построенной на иерархии инвестиционных характеристик, и на математической модели нейронной сети, учитывающей взаимосвязь и взаимовлияние региональных и отраслевых факторов, формирующих инвестиционные характеристики.

Теоретическая значимость данного исследования состоит в развитии теории региональных экономических измерений и в разработке методического инструментария оценки воспроизводственных процессов в региональном жилищном комплексе.

Практическая значимость исследования заключается в возможности применения предложенных методик для оценки влияния адекватности и доступности жилья на качество жизни населения региона, оценки места и роли регионального жилищного комплекса в региональной экономике и для оценки условий привлечения инвестиций в воспроизводство жилища в регионе.

Реализация результатов исследования автора была осуществлена при выполнении Проекта Минобразования № 211.05.01.059 на тему «Моделирование и оптимизация инвестиционных потоков в

реновации жилищного фонда», при разработке муниципальной целевой программы «Реконструкция жилых домов первых массовых серий в г. Томске», при выполнении исследования по Программе Всемирного Банка, что подтверждено актами о внедрении. Также результаты исследования были использованы при разработке Стратегии развития строительного комплекса Томской области.

Апробация результатов исследования осуществлялась на международных, всероссийских и региональных научных конференциях. Результаты работы были доложены на IV Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Энергия молодых – экономике России», г. Томск, 2003 г.; VI, VII экономических чтениях в ТГУ, 2003 г., 2006 г.; IV Международном конгрессе «Ресурсо- и энергосбережение в реконструкции и новом строительстве», г. Новосибирск, 2004 г.; Международной научно-практической конференции по развитию рынка недвижимости в России, г. Томск, 2005 г.; XVI Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов», Москва, МГУ, 2009 г.

Публикации по теме диссертации. По теме исследования опубликовано 12 работ общим объемом 3,63 п.л., в том числе 3 работы в журналах, рекомендованных ВАК.

Структура диссертации. Работа включает введение, 4 главы, заключение, приложения, библиографический список из 244 наименований. Работа содержит 180 страниц основного текста и 6 приложений.

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении диссертации обоснована актуальность исследования, определены цель и задачи работы, показана научная новизна, теоретическая и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе «Жилищные инвестиции как фактор регионального воспроизводства» выявлены методологические особенности воспроизводства жилища в регионе, выполнен анализ адекватности и доступности жилья для населения региона и проанализирован на их основе ряд воспроизводственных пропорций, предложена методика оценки влияния показателей адекватности и доступности жилища на качество жизни населения и рассчитаны индексы качества жизни в регионах с учетом жилищных индикаторов.

Рассмотрены и уточнены особенности и функции жилищных инвестиций, выполнена их классификация. На основе анализа динамики и структуры жилищных инвестиций произведена оценка воспроизводственных пропорций в воспроизводстве жилища в регионе.

Во второй главе «Теоретико-методологические подходы к оценке условий воспроизводства жилища в регионе» рассмотрены теоретические и методологические особенности исследований, посвященных оценке условий осуществления и привлечения инвестиций. Показано, что для анализа условий инвестирования используются такие инвестиционные характеристики, как инвестиционный климат, инвестиционная привлекательность, инвестиционная активность, инвестиционный потенциал и инвестиционный риск. Рассмотрены методы оценки условий осуществления и привлечения инвестиций с помощью инвестиционных характеристик.

В третьей главе «Региональный жилищный комплекс в воспроизводственной системе региона» рассмотрены особенности жилищного комплекса как сложной мезоэкономической межотраслевой системы и как подсистемы региональной воспроизводственной системы. Выполнен анализ динамики развития жилищного комплекса и его четырех подсистем в региональной экономике: жилищного строительства, формирующего первичный рынок жилья, вторичного рынка жилья, рынка жилищных услуг и жилищного хозяйства. Разработаны две методики оценки вклада жилищного комплекса в региональную воспроизводственную систему: на основе определения валовой добавленной стоимости жилищного комплекса и на основе оценки финансовых потоков регионального жилищного комплекса, осуществлена апробация предложенных методик.

В четвертой главе «Инвестиционный статус регионального жилищного комплекса как интегральная характеристика условий воспроизводства жилища в регионе» рассматривается понятие «инвестиционный статус регионального жилищного комплекса» как интегральная характеристика условий воспроизводства жилища и инструмент оценки региональных воспроизводственных пропорций. Предложена система показателей инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса на основе региональных и отраслевых инвестиционных характеристик. Разработана и выполнена апробация методики оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса: с помощью построения многофакторной функции и на основе модели нейронной сети.

В заключении обобщены основные положения и результаты исследования, позволяющие повысить эффективность привлечения инвестиций в региональный жилищный комплекс.

В приложениях представлены методы определения значений частных показателей инвестиционных характеристик, используемых в оценке инвестиционного статуса, и результаты апробации предложенных методик.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. На основе анализа особенностей воспроизводственных процессов в жилищной сфере выявлены основные методологические посылки исследования воспроизводства жилища в регионе.

Воспроизводство жилища как необходимое условие воспроизводства среды жизнедеятельности человека выступает одним из главнейших факторов достижения необходимых пропорций регионального воспроизводства.

Основываясь на общих положениях теории общественного воспроизводства и особенностях воспроизводственных процессов в жилищной сфере были сформулированы следующие методологические посылки:

1. Воспроизводство жилища рассматривается как постоянно возобновляемый процесс производства, распределения, обмена, потребления и реновации жилища, который обеспечивается системой взаимодействующих субъектов региональной экономики.

2. Воспроизводство жилища имеет тройственную природу и включает воспроизводство жилища как объекта недвижимости, воспроизводство жилищных услуг и воспроизводство жилищных отношений в регионе.

3. Воспроизводство жилища имеет пространственные границы, так как обеспечивается взаимосвязью экономических субъектов, деятельность которых локализована на определенной территории.

4. Воспроизводство жилища является, с одной стороны, подсистемой общественного воспроизводства и подсистемой региональной воспроизводственной системы, с другой стороны, представляет собой систему взаимодействующих субъектов региональной экономики.

5. Воспроизводство жилища во многом зависит от характера воспроизводственного процесса в регионе, поскольку воспроизводство жилища является составной частью региональной воспроизводственной системы.

6. Воспроизводство жилища в регионе связано с воспроизводственными процессами как внутри региона, так и вне его, то есть основано на взаимосвязи внутрирегиональных и межрегиональных воспроизводственных процессов.

2. Жилищные условия оказывают непосредственное влияние на жизнедеятельность и развитие человека. Предложенная в диссертации методика оценки качества жизни населения региона с учетом жилищных индикаторов позволяет учесть влияние жилищных условий на качество жизни населения.

С целью оценки воспроизводственных пропорций в региональном жилищном комплексе выполнена оценка жилищных индикаторов адекватности и доступности жилья, что позволило оценить пропорции между потребностью в жилье и спросом на рынке жилья, между структурой спроса и структурой предложения, между потребностью в жилищных инвестициях и фактической величиной инвестиций, направляемых на воспроизводство жилища и т. д.

Для оценки влияния жилищных условий на качество жизни населения региона в диссертации была разработана методика учета вклада показателей адекватности и доступности жилища в интегральный индекс качества жизни населения. В основе методики лежит расчет интегрального индекса качества жизни на основе частных показателей, в состав которых были добавлены показатели, характеризующие жилищные условия населения.

Для более детального анализа влияния жилищных условий на качество жизни населения все частные показатели были условно разделены на две группы: показатели, характеризующие *основу качества жизни* (отдельно были выделены показатели жилищных условий), и показатели, характеризующие *результат качества жизни*. По каждой группе этих показателей были рассчитаны соответствующие интегральные индексы.

Выполненное исследование на примере регионов Сибирского федерального округа, г. Москвы и г. Санкт-Петербург показало зависимость между качеством жизни и жилищными условиями населения: коэффициент корреляции между индексом, характеризующим основу качества жизни, и индексом, характеризующим резуль-

тат качества жизни с учетом жилищных индикаторов составил 0,884 (тогда как без учета жилищных индикаторов – 0,820).

Апробация методики позволила проранжировать регионы Сибирского федерального округа, г. Москву и г. Санкт-Петербург по величине интегральных индексов качества жизни и значению индекса жилищных условий. Полученные результаты позволили оценить межрегиональные воспроизводственные пропорции (рис. 1).

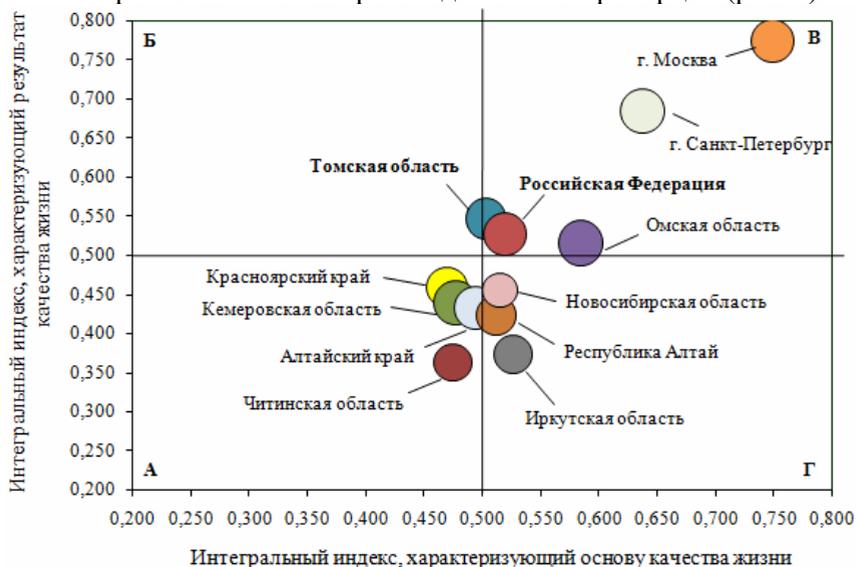


Рис. 1. Зависимость между интегральным индексом, характеризующим результат качества жизни, и интегральными индексами, характеризующими основу качества жизни и жилищные условия населения (по состоянию на 2007 год; величина индекса жилищных условий определяет площадь круга)

3. Жилищные инвестиции являются необходимым условием воспроизводства жилища и удовлетворения потребности населения в жилье. Анализ динамики и структуры жилищных инвестиций позволяет произвести оценку воспроизводственных пропорций в воспроизводстве жилища в регионе.

Жилищные инвестиции обеспечивают непрерывность процесса воспроизводства жилища, единство и связь всех его этапов – стадий производства, распределения, обмена, использования и реновации жилья. В целях анализа воспроизводственных пропорций жилищные инвестиции были разделены на два типа: жилищные инвестиции *реновационного типа* и жилищные инвестиции *обменного ти-*

на. Жилищные инвестиции реновационного типа представляют собой инвестиции в новое жилищное строительство и в реновацию жилья. Жилищные инвестиции обменного типа – это инвестиции в покупку существующего жилья, составляющие основу обменных процессов в воспроизводстве жилья.

Объем, структура и динамика жилищных инвестиций позволяют охарактеризовать ряд важнейших пропорций регионального воспроизводства: между объемами нового строительства и реновации жилья, спросом на новое жилье и находящееся в эксплуатации жилье, между фактическими объемами инвестирования в жилье и потребностью в жилищных инвестициях и др. Так, например, выполненный анализ показал, что в Томской области доля жилищных инвестиций в общем объеме инвестирования не превышает 7,7%, жилищные инвестиции реновационного типа в 2007 году составляют только 23,3% от потребности в инвестициях в жилищный комплекс, в структуре жилищных инвестиций инвестиции реновационного типа и обменного типа в среднем составляют соответственно 30% и 70%.

4. Региональный жилищный комплекс является мезоэкономической межотраслевой системой, обеспечивающей воспроизводство жилища в регионе. Выполненное исследование показало, что в развитии регионального жилищного комплекса проявляются воспроизводственные диспропорции.

Жилищный комплекс является как мезоэкономической системой, функционирующей в границах территории региона, так и сложной межотраслевой системой, включающей в себя четыре отрасли региональной экономики: жилищное строительство, формирующее первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, рынок жилищных услуг и рынок жилищно-эксплуатационных услуг (жилищное хозяйство). Взаимоотношения экономических субъектов подсистем регионального жилищного комплекса обеспечивают полный цикл воспроизводства жилища.

Выполненный анализ функционирования регионального жилищного комплекса показал, что на современном этапе развития сохраняются воспроизводственные диспропорции, наиболее значимыми из которых являются: недостаточность объемов жилищных инвестиций и жилищного строительства для обеспечения воспроизводства жилища (в Томской области ввод в действие жилых домов в 2007 году достиг 82,5% от уровня 1990 года); значительное опере-

жение роста цен на рынке жилья по сравнению с ростом доходов населения (в Томской области индекс доступности жилья на первичном рынке с учетом потребительских расходов населения в 2007 году составил 11,2 года, в России в среднем – 17,2 года); отставание институционального развития рынка жилищных услуг от общих тенденций институционализации других подсистем жилищного комплекса (значительная часть – сектор коммерческой аренды – принадлежит теневому сектору экономики) и т. д.

5. Одна из важнейших воспроизводственных пропорций характеризует соотношение между региональным жилищным комплексом и региональной воспроизводственной системой. Эта пропорция может быть оценена через определение вклада жилищного комплекса в региональную экономику.

С целью оценки этой воспроизводственной пропорции в работе предложены две методики: *методика расчета валовой добавленной стоимости жилищного комплекса* в системе региональных счетов и *методика расчета финансовых потоков регионального жилищного комплекса* в экономике региона.

Методика оценки места жилищного комплекса в экономике на основе определения доли валовой добавленной стоимости жилищного комплекса (ВДС) в ВВП (ВРП) предполагает расчет ВДС жилищного комплекса как суммы ВДС входящих в него подсистем: жилищного строительства, операций с жилой недвижимостью и жилищного хозяйства.

Схема, отражающая алгоритм оценки ВДС жилищного комплекса и его роли в макро- и мезоэкономических системах, приведена на рис. 2. Результаты апробации предложенной методики, приведенные в табл. 1, позволили определить, что вклад регионального жилищного комплекса в валовой региональный продукт Томской области в 2007 году составляет 5,79% (что ниже, чем в среднем по России и в других регионах).

Методика оценки вклада жилищного комплекса в региональную воспроизводственную систему на основе оценки финансовых потоков предполагает расчет объемов проходящих через жилищный комплекс финансовых ресурсов, анализ направления движения финансовых потоков между субъектами жилищного комплекса и степени их сбалансированности.

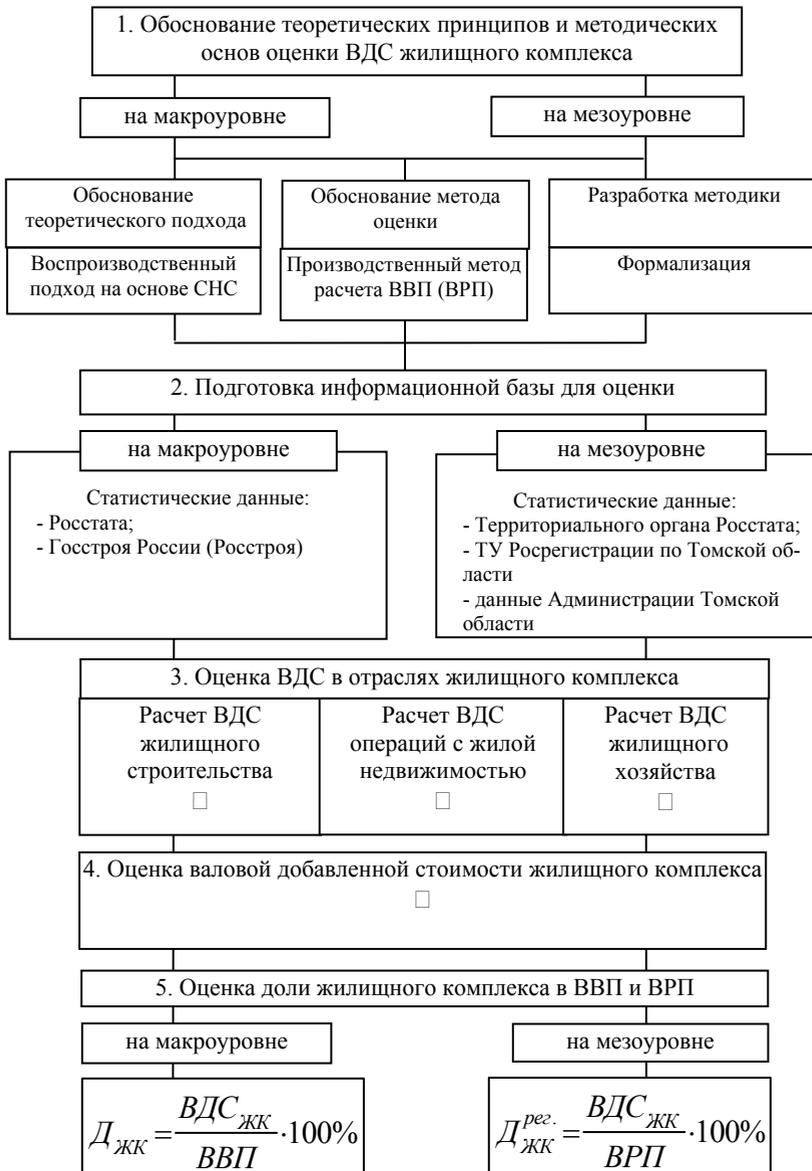


Рис. 2. Схема оценки валовой добавленной стоимости жилищного комплекса и его роли в макро- и мезоэкономических системах

Финансовые потоки в жилищном комплексе образуются движением инвестиционных и операционных потоков. Основными характеристиками финансовых потоков являются их объем и направленность. Объем финансового потока определяется суммой денежных средств, проходящей между субъектами. Направленность потока по отношению к определенному субъекту может быть положительной, то есть означать поступление денежных средств (приток), и отрицательной – означать расход денежных средств (отток).

Таблица 1
Результаты оценки валовой добавленной стоимости жилищного комплекса
(доля жилищного комплекса и его подсистем в ВВП (ВВП), %)

	2000 год	2005 год	2007 год
Россия			
Жилищное строительство	2,23	2,76	4,22
Операции с жилой недвижимостью	0,32	0,28	0,48
Жилищное хозяйство	1,43	1,71	1,84
Итого жилищный комплекс	3,98	4,75	6,54
Красноярский край			
Жилищное строительство	1,38	2,16	3,85
Операции с жилой недвижимостью	0,13	0,34	0,53
Жилищное хозяйство	1,12	1,48	1,07
Итого жилищный комплекс	2,64	3,99	5,45
Новосибирская область			
Жилищное строительство	2,78	3,13	4,63
Операции с жилой недвижимостью	0,41	0,64	1,13
Жилищное хозяйство	1,57	2,79	1,98
Итого жилищный комплекс	4,75	6,56	7,75
Омская область			
Жилищное строительство	2,06	2,81	5,50
Операции с жилой недвижимостью	0,25	0,47	0,99
Жилищное хозяйство	1,05	0,72	0,63
Итого жилищный комплекс	3,36	4,00	7,13
Томская область			
Жилищное строительство	1,74	1,67	4,02
Операции с жилой недвижимостью	0,21	0,33	0,51
Жилищное хозяйство	1,08	1,08	1,26
Итого жилищный комплекс	3,03	3,09	5,79

За рассматриваемый период (2000-2006 гг.) притоки и оттоки денежных средств в жилищном комплексе Томской области значительно возросли – соответственно в 8,6 и 8,7 раза (рис. 3). Для финансовых потоков в жилищном комплексе Томской области, как

показали расчеты, характерно постоянное превышение оттоков над притоками, что говорит о недостаточном притоке денежных средств в жилищный комплекс.

Анализ субъектной структуры финансовых потоков в жилищном комплексе Томской области позволяет сделать вывод о том, что превышение оттоков над притоками характерно почти для всех рассматриваемых субъектов жилищного комплекса (рис. 4). Наиболее значительными являются финансовые потоки домашних хозяйств и организаций, отрицательное сальдо которых во многом определяет негативную динамику финансовых потоков в жилищном комплексе в целом.

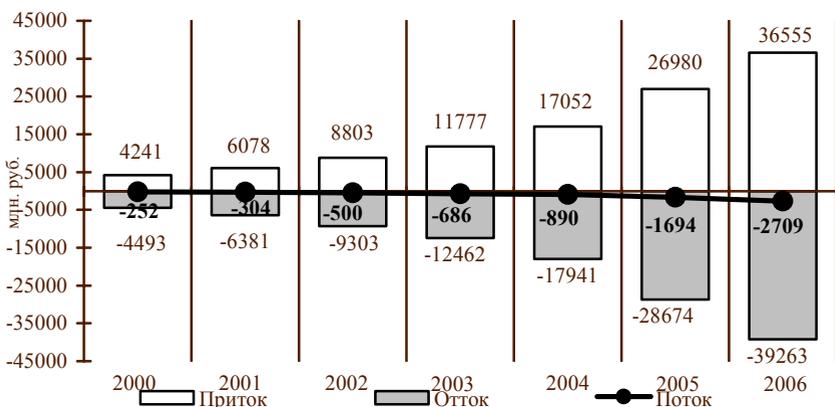


Рис. 3. Финансовые потоки в жилищном комплексе Томской области

В Томской области положительная часть сальдо финансовых потоков жилищного комплекса в 2000-2006 гг. в основном формировалась за счет финансовых потоков органов государственного управления (бюджетов). Притоки финансовых ресурсов в бюджеты разных уровней формируются, в основном, за счет налоговых поступлений от деятельности субъектов жилищного комплекса, а оттоки – за счет жилищных субсидий, предоставляемых бюджетами различных уровней населению для улучшения жилищных условий, а также средств целевых программ. Положительное сальдо бюджетного потока можно рассматривать как резерв финансовых ресурсов, который может быть направлен в жилищный комплекс, компенсируя при этом отрицательное сальдо финансового потока других субъектов жилищного комплекса.

Сопоставление финансовых притоков в жилищный комплекс

и объема выпуска товаров и услуг в экономике Томской области показало, что притоки финансовых средств в региональный жилищный комплекс по отношению к общему объему выпуска товаров и услуг увеличились с 5,8 % в 2000 году до 11,4 % в 2006 году.

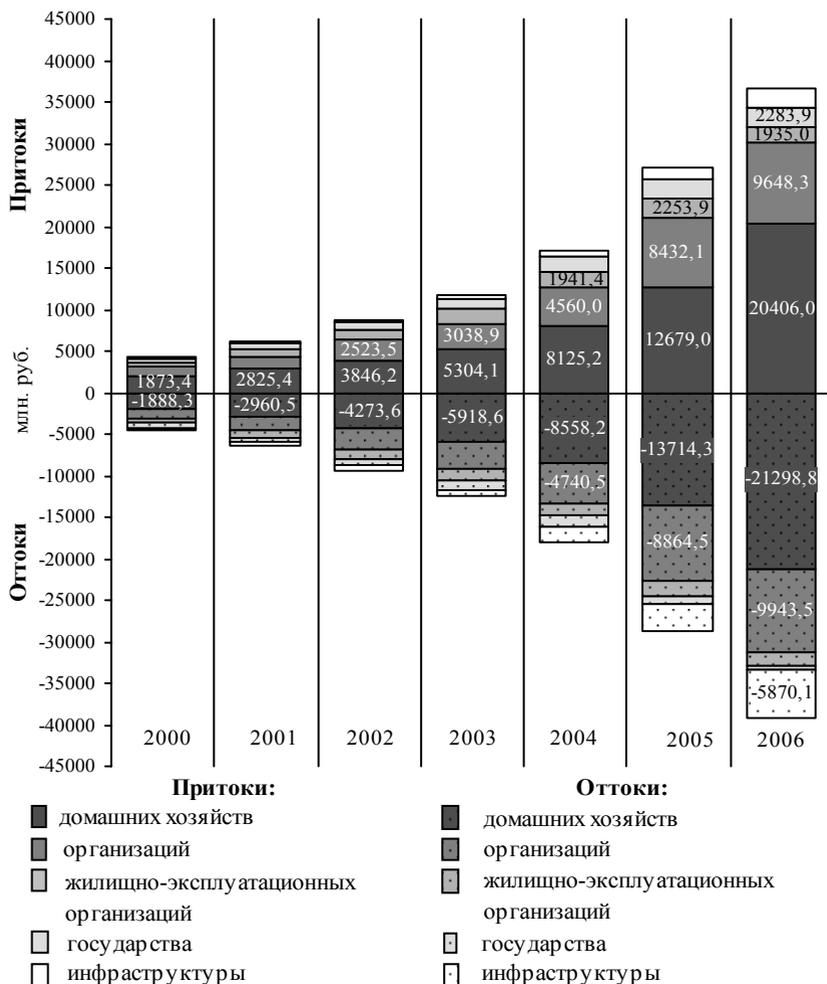


Рис. 4. Финансовые потоки субъектов жилищного комплекса Томской области

Это говорит об увеличении объемов финансовых ресурсов, привлекаемых в жилищный комплекс, и о повышении роли жилищного комплекса в региональной экономике.

Таким образом, выполненная в работе оценка финансовых потоков в региональном жилищном комплексе позволяет судить о значимости жилищного комплекса в экономике региона и о возможности увеличения бюджетного финансирования жилищного комплекса.

6. Инвестиционный статус регионального жилищного комплекса является интегральной характеристикой условий воспроизводства жилища в регионе, учитывающей влияние как территориальных, так и отраслевых факторов.

Для оценки условий воспроизводства жилища в регионе в диссертации было предложено понятие *«инвестиционный статус регионального жилищного комплекса»* и система формирующих его инвестиционных характеристик.

Инвестиционный статус регионального жилищного комплекса представляет собой обобщающую инвестиционную характеристику регионального жилищного комплекса, определяемую совокупностью социально-экономических, экологических, институциональных и политических факторов, характеризующих его состояние как объекта инвестирования.

Инвестиционный статус регионального жилищного комплекса формируется системой региональных и отраслевых инвестиционных характеристик (рис. 5).

Главными особенностями предложенной в работе системы инвестиционных характеристик являются:

1) Учет региональных и отраслевых инвестиционных характеристик.

2) Инвестиционный потенциал комплекса формируется тремя группами факторов: показателями потребностей комплекса, показателями возможностей и показателями адаптивности комплекса.

3) Учет взаимосвязи между региональными инвестиционными характеристиками и отраслевыми инвестиционными характеристиками.

4) Наличие обратной связи между показателями инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности.

5) Учет экономических, социальных и экологических факторов при формировании инвестиционных характеристик.

6) Формирование отраслевых инвестиционных характеристик (инвестиционной привлекательности, инвестиционного потенциала комплекса и отраслевых инвестиционных рисков) частными показа-

телями четырех подсистем жилищного комплекса.

Рассмотренные особенности предложенной системы инвестиционных характеристик позволяют разработать методы оценки инвестиционного статуса как обобщающей инвестиционной характеристики условий инвестирования в жилищном комплексе.



Рис. 5. Содержание категории «инвестиционный статус регионального жилищного комплекса» как совокупности инвестиционных характеристик региона и отрасли

7. Оценка инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса может быть выполнена с помощью двух методик: с помощью построения многофакторной функции и на основе использования модели нейронной сети.

Для оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса в диссертации были разработаны две методики оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса:

- на основе построения многофакторной функции;
- на основе математической модели нейронной сети.

Оценка инвестиционного статуса жилищного комплекса с помощью этих двух методик была выполнена для регионов Сибирского федерального округа, Российской Федерации, г. Москвы и г. Санкт-Петербурга.

Оценка инвестиционного статуса с помощью построения многофакторной функции предполагает построение сложной функции, зависящей от частных региональных и отраслевых показателей, в целях упрощения расчетов была использована формула средней арифметической простой. Интегральный показатель инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса может быть получен путем последовательного расчета средних величин показателей региональных и отраслевых инвестиционных характеристик. Результаты оценки приведены в табл. 2.

Таблица 2

Результаты оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса с помощью многофакторной функции

	Инвестиционный климат региона		Инвестиционная привлекательность комплекса		Инвестиционный статус жилищного комплекса	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Российская Федерация	0,403	0,365	0,440	0,451	0,422	0,408
г. Москва	0,694	0,628	0,594	0,563	0,644	0,596
г. Санкт-Петербург	0,492	0,446	0,580	0,587	0,536	0,517
Новосибирская область	0,398	0,384	0,463	0,463	0,431	0,423
Кемеровская область	0,312	0,286	0,487	0,480	0,399	0,383
Красноярский край	0,352	0,426	0,524	0,431	0,438	0,429
Томская область	0,452	0,376	0,535	0,441	0,493	0,409
Омская область	0,339	0,321	0,469	0,456	0,404	0,388
Иркутская область	0,470	0,354	0,382	0,365	0,426	0,359
Алтайский край	0,335	0,284	0,383	0,358	0,359	0,321
Читинская область	0,316	0,289	0,424	0,372	0,370	0,330
Республика Алтай	0,307	0,258	0,374	0,384	0,341	0,321

Выполненные расчеты показали существование взаимосвязи между инвестиционным климатом региона и инвестиционной привлекательностью жилищного комплекса – регионы с более благоприятным инвестиционным климатом имеют и большую привлека-

тельность регионального жилищного комплекса. Так, коэффициент корреляции между инвестиционным климатом и инвестиционной привлекательностью жилищного комплекса составил в 2003 году – 0,680, в 2004 – 0,661, в 2005 – 0,504, в 2006 – 0,630, в 2007 – 0,725.

Методика оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса с помощью использования многофакторной функции не учитывает взаимосвязь между инвестиционной привлекательностью региона и инвестиционной активностью в регионе, что позволит сделать математическая модель оценки инвестиционного статуса на основе нейронной сети.

Предлагаемая в диссертации математическая модель оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса *на основе нейронной сети* представляет собой многослойную нейронную сеть, в которой в качестве входных параметров используются индексы частных показателей региональных и отраслевых инвестиционных характеристик, а нейронами сети являются соответствующие инвестиционные характеристики региона и комплекса, формирующие инвестиционный статус. Результаты оценки инвестиционного статуса на основе модели нейронной сети приведены в табл. 3.

Таблица 3

Результаты оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса на основе модели нейронной сети

	Инвестиционный климат региона		Инвестиционная привлекательность комплекса		Инвестиционный статус жилищного комплекса	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Российская Федерация	0,468	0,371	0,476	0,477	0,472	0,424
г. Москва	0,827	0,663	0,615	0,640	0,721	0,651
г. Санкт-Петербург	0,577	0,547	0,699	0,635	0,638	0,591
Новосибирская область	0,444	0,5115	0,426	0,494	0,435	0,503
Кемеровская область	0,419	0,426	0,453	0,477	0,436	0,451
Красноярский край	0,456	0,479	0,511	0,513	0,483	0,496
Томская область	0,477	0,468	0,587	0,478	0,453	0,473
Омская область	0,508	0,436	0,485	0,532	0,552	0,484
Иркутская область	0,412	0,388	0,458	0,415	0,435	0,401
Алтайский край	0,301	0,318	0,421	0,399	0,361	0,358
Читинская область	0,271	0,332	0,428	0,441	0,350	0,386
Республика Алтай	0,357	0,284	0,468	0,423	0,412	0,353

Результаты оценки инвестиционного статуса на основе модели нейронной сети также показывают наличие взаимосвязи между инвестиционными характеристиками региона и инвестиционными характеристиками комплекса – коэффициент корреляции между

инвестиционным климатом и инвестиционной привлекательностью жилищного комплекса составил в 2004 году – 0,779, в 2005 – 0,764, в 2006 – 0,733, 2007 – 0,886. Результаты расчетов показали, что по значению интегрального уровня инвестиционного статуса Томская область находится на третьем месте среди рассматриваемых регионов, что обусловлено как инвестиционным климатом региона, так и инвестиционными характеристиками жилищного комплекса.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ

Результаты исследования позволяют сделать следующие основные выводы:

1. Важнейшими характеристиками жилищных условий населения являются адекватность и доступность жилища. Анализ динамики жилищных индикаторов позволил оценить воспроизводственные пропорции в региональном жилищном комплексе, в частности, между потребностью в жилье и спросом на рынке жилья, между структурой спроса и структурой предложения и т. д.

2. Предложенная в диссертации модифицированная методика оценки качества жизни населения с учетом индикаторов адекватности и доступности жилища позволяет учитывать вклад жилищных условий в формирование качества жизни. Выполненная оценка качества жизни с учетом вклада жилищных показателей подтвердила наличие тесной связи между жилищными индикаторами и интегральным индексом качества жизни населения. Так, коэффициент корреляции между индексом, характеризующим основу качества жизни с учетом жилищных индикаторов, и индексом, характеризующим результат качества жизни, составил 0,884.

3. Условием воспроизводства жилища являются жилищные инвестиции. В рамках исследования жилищные инвестиции были разделены на два типа: реновационные, обеспечивающие производственные процессы в воспроизводстве жилища, и обменные, обеспечивающие обменные процессы в воспроизводственном цикле. Исследование позволило выявить такие особенности жилищных инвестиций, как высокая социальная значимость, значительная капиталоемкость, неравномерность инвестиционных потоков, эффект мультипликации и др., а также охарактеризовать социальные и экономические функции жилищных инвестиций – создание условий для демографического и социального развития, стимулирование сбережений в экономике, формирование инвестиционных ресурсов и др.

4. Жилищный комплекс является сложной мезоэкономической межотраслевой системой, включающей в себя четыре подсистемы.

темы региональной экономики, обеспечивающие полный цикл воспроизводства жилища. Выполненный анализ функционирования регионального жилищного комплекса показал, что на современном этапе развития сохраняются воспроизводственные диспропорции, наиболее значимыми из которых являются недостаточность объемов жилищных инвестиций и жилищного строительства для обеспечения воспроизводства жилища; значительное опережение роста цен на рынке жилья по сравнению с ростом доходов населения; отставание институционального развития рынка жилищных услуг от общих тенденций институционализации других подсистем жилищного комплекса.

6. Важнейшими воспроизводственными пропорциями являются пропорции, характеризующие соотношение между региональным жилищным комплексом и региональной воспроизводственной системой. Предложенные в работе методики позволяют оценить эти пропорции через вклад регионального жилищного комплекса в региональную экономику. Апробация предложенных методик позволила определить, что вклад регионального жилищного комплекса в валовой региональный продукт Томской области составляет 5,79% (что ниже, чем в среднем по России и в других регионах), а объем финансовых средств, поступающих в жилищный комплекс, составляет 11,4% от общей стоимости выпуска товаров и услуг в регионе.

7. Для обеспечения сбалансированности воспроизводственных пропорций необходимо привлечение значительных жилищных инвестиций в регион. В связи с этим возникает проблема оценки регионального жилищного комплекса как объекта инвестирования с целью формирования необходимых условий привлечения инвестиций и осуществления инвестиционных процессов в жилищном комплексе. Предложенная в работе система инвестиционных характеристик позволяет определить инвестиционный статус регионального жилищного комплекса как интегральную характеристику условий привлечения инвестиций в воспроизводство жилища.

8. Разработанные методики оценки инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса как интегральной инвестиционной характеристики на основе построения многофакторной функции и на основе модели нейронной сети позволили определить инвестиционный статус регионального жилищного комплекса и произвести оценку межрегиональных воспроизводственных пропорций.

9. Разработанный в диссертации методический инструментарий позволяет производить оценку воспроизводственных процессов в региональном жилищном комплексе и определять степень сбалансированности внутрирегиональных и межрегиональных воспроизводственных пропорций.

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В журналах, рекомендованных ВАК:

1. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Оценка роли жилищного комплекса в региональной экономике // Регион: Экономика и социология. – 2007. – № 3. – с. 162 – 173. (0,64 п.л., в том числе лично автором 0,32 п.л.).

2. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Оценка инвестиционного статуса регионального жилищного комплекса на основе модели нейронной сети // Вестник ТГУ. – 2007. – № 302. – с. 167 – 173. (0,68 п.л., в том числе лично автором 0,34 п.л.).

3. Овсянникова Т.Ю. Котова О.В. Обеспечение адекватности и доступности жилья как приоритетная задача жилищного комплекса // Недвижимость: экономика и управление. – 2008. - № 2-3. – с. 68 – 75. (0,73 п.л., в том числе лично автором 0,36 п.л.).

В периодических и иных изданиях:

4. Котова О.В. Сберегательное поведение населения как фактор инвестиционного потенциала на рынке жилья. Труды IV Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Часть II. – Томск: Изд-во ТПУ, 2003. – 1 с. (0,1 п.л.).

5. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Оценка инвестиционного статуса жилищного комплекса в региональной экономике. Доклады региональной научно-практической конференции «VI Экономические чтения», ТГУ, Выпуск VI. – 2004 г. – 4 с. (0,3 п.л., в том числе лично автором 0,15 п.л.).

6. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Оценка потребности в инвестиционных ресурсах для воспроизводства жилищного фонда. Ресурсо- и энергосбережение в реконструкции и новом строительстве. Сборник материалов IV Международного конгресса. – Новосибирск, 2004 г.: [Электронный ресурс]: компакт-диск.

7. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Жилище в системе личных и общественных ценностей // Вестник ТГАСУ. – 2004. – № 2. – с. 241 – 251. (0,7 п.л., в том числе лично автором 0,35 п.л.).

8. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Оценка финансовых потоков в региональном жилищном комплексе / Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции. Выпуск 6: Межвузовский сборник научных трудов / Ред.: В.В. Бузырев, И.П. Нужи́на, В.М. Аксенов, (отв. редакторы) и др. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2006. – 10 с. (0,7 п.л., в том числе лично автором 0,35 п.л.).

9. Котова О.В. Оценка качества жизни населения региона с учетом влияния жилищных индикаторов // Вестник ТГУ. Серия «Экономика». – 2008. – № 1 (2) – с. 47 – 53. (0,38 п.л.).

10. Котова О.В. Оценка воспроизводственных пропорций в региональном жилищном комплексе / Материалы докладов XVI Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов» / М.: Издательство МГУ, 2009. [Электронный ресурс]:

http://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2009/29_2.pdf

11. Стратегия развития строительного комплекса Томской области / Департамент строительства и архитектуры Томской области. Коллектив авторов под научным руководством Овсянниковой Т.Ю. – Томск, 2009. – 128 с. (5 п.л., в том числе лично автором 1 п.л.)

12. Овсянникова Т.Ю., Котова О.В. Управление воспроизводственными пропорциями в региональном жилищном комплексе // Вестник ТГУ. Серия «Экономика». – 2009. – № 2 (6) – с. 33 – 37. (0,32 п.л., в том числе лично автором 0,16 п.л.).

Котова Ольга Валерьевна

ОЦЕНКА ВОСПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРОЦЕССОВ В РЕГИОНАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ КОМПЛЕКСЕ

АВТОРЕФЕРАТ

Изд. лиц. №021253 от 31.10.97 г.

Подписано в печать 11.09.09 г. Формат 60х84/16.

Бумага офсет. Гарнитура Таймс. Усл.-печ. л. 1,2. Уч.-изд. л. 1,0.

Тираж 100 экз. Заказ № _____

Изд-во ГОУ ВПО «ТГАСУ», 634003, г. Томск, пл. Соляная, 2.
Отпечатано с оригинал-макета автора в ООП ГОУ ВПО «ТГАСУ».
634003, г. Томск, ул. Партизанская, 15.