

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования


«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Кафедра математических методов, информационных технологий и систем  
управления в экономике

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ  
В ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ  
ЗАИМСТВОВАНИЯ

Заведующий кафедрой

д-р. социол. наук., профессор

 Г.Ф. Ромашкина

«12.» 09.08.17 2017

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ОТРАСЛЕВЫЕ РЫШКИ В СТРУКТУРЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

(магистерская диссертация)

38.04.01 Экономика: Экономика фирмы и отраслевых рынков

Выполнил  
Студент 3го курса  
заочной формы обучения



Хоменко  
Анастасия  
Александровна

Научный руководитель  
канд. экон. наук, доцент



Леонтьева  
Анна  
Геннадьевна

Рецензент  
Руководитель Управления  
Федеральной службы  
государственной статистики  
по Тюменской области, ХМАО-Югре и ЯНАО,  
канд. экон. наук, доцент



Мелова  
Надежда  
Фоктистовна

Тюмень 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО МЕСТА В ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНА.....	10
1.1. Организационно-продуктовая специфика рынка жилищного строительства.....	10
1.2. Рынок жилищного строительства в структуре региональной экономики.....	20
1.3. Управление процессом формирования и развития рынка жилищного строительства в регионе.....	32
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СТРУКТУРК РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	40
2.1. Анализ современного состояния региональной экономики Тюменской области.....	40
2.2. Анализ качественных характеристик структуры рынка жилищного строительства.....	50
2.3. Инвестиционно-инновационная деятельности строительных предприятий Тюменской области.....	65
ГЛАВА 3. ФОРМИРОВАНИЕ ИННОВАЦИОННОГО ПЛАНА РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ.....	78
3.1. Перспективные направления развития рынка жилищного строительства Тюменской области .....	78
3.2. Моделирование влияния факторов внешней и внутренней среды на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области.....	87

3.3. Ожидаемые результаты реализации основных мероприятий по инновационному развитию рынка жилищного строительства Тюменской области.....	98
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	107
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	112
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	122

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях функционирования экономики Российской Федерации, все еще ощущающей на себе последствия мирового финансового кризиса, эффективность региональной экономики все более определяется эффективностью функционирования отраслевых рынков, ориентированных на стабильный внутренний спрос.

Отраслевой рынок представляет собой совокупность хозяйствующих субъектов, производящих аналогичную по потребительским свойствам продукцию, использующих близкие технологии и производственные ресурсы и конкурирующих друг с другом за реализацию своей продукции на рынке.

В социально-экономической структуре региона именно рынок жилищного строительства является локомотивом, который тянет за собой всю экономику, обеспечивает воспроизводство жилищного фонда, создает тысячи рабочих мест, как в строительной индустрии, так и в смежных отраслях.

Рынок жилищного строительства как социально-экономическая подсистема региона вызывает импульсы экономического роста, распространяя их посредством мультипликативного эффекта на основе взаимосвязей на другие подсистемы региональной экономики, ориентируя ее на новый, более высокий качественный уровень удовлетворения жилищных потребностей.

Особенностью рынка жилищного строительства является то, что он интегрирует множество иерархических связей с участниками других рынков и тем самым оказывает мультипликативное влияние на параметры и показатели социально-экономического развития региона. Капитальное строительство создает большое количество рабочих мест и потребляет продукцию многих отраслей.

Привлечение ресурсов в строительную отрасль позволяет получить социально-экономический мультипликативный эффект развития региона в целом: улучшение жилищных условий населения, развития производства строительных материалов и соответствующего оборудования, развитие

машиностроительной отрасли, металлургии, наземного транспорта, энергетики, бытовых услуг и других смежных отраслей.

Таким образом, экономический эффект от развития строительства заключается именно в мультипликационном эффекте средств, вложенных в строительство: одно рабочее место в строительстве создает еще шесть в смежных отраслях. Так, очевидно, как никакая другая отрасль экономики, строительство способствует развитию предприятий малого бизнеса, особенно того, который специализируется на отделочных и ремонтных работах, на производстве и установке встроенной мебели, поэтому развитие рынка жилищного строительства неизбежно вызывает нарастающий экономический рост в регионе и возникновения необходимых условий для решения многих социальных проблем.

Также, именно колебания локального рынка жилищного строительства отражают специфику этой сферы, зависящую от конъюнктурных факторов – благосостояния семей, их ожиданий и стоимости кредита.

Актуальность темы исследования определяют цели и задачи диссертации.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является исследование проблем функционирования отраслевых рынков в структуре региональной экономики на примере рынка жилищного строительства.

Для достижения поставленной цели диссертационного исследования необходимо решить ряд взаимосвязанных задач:

1. Рассмотреть теоретические аспекты места рынка жилищного строительства в экономике региона.
2. Провести анализ рынка жилищного строительства в структуре региональной экономики Тюменской области.
3. Разработать план развития рынка жилищного строительства в регионе

**Объект и предмет исследования.** Предметом исследования является совокупность социально-экономических отношений в структуре «рынок жилищного строительства – экономика региона».

Объектом исследования был выбран локальный рынок жилищного строительства в социально-экономической структуре Тюменского региона.

**Методологическая, теоретическая и информационная база исследования.** Теоретическую и методологическую основу диссертационного исследования составили научные труды и исследования отечественных и зарубежных ученых по проблемам регионального развития, функционирования рынков жилищного строительства, таких как: А. Асаул, И. Рахман, В. Лексина, А. Вебера, О. Энглендера, А. Швецова, Г. Унтуры, Г. Клейнера, А. Куклина, А. Шеломенцева, Н. Калюжной, Ю. Лавриковой, Е. Кудашов, В. Горемыкин, С. Важенина, Л. Капустиной, А. Пыткина, И. Важениной, Ю. Ершова, Е. Дворядкиной и других.

При написании работы использовались принципиальные положения общей теории систем, методы статистического и компаративного анализа; экономического моделирования; методы корреляционного и регрессионного анализа; экспертных оценок; компьютерные технологии обработки информации с использованием программных продуктов.

Информационную базу исследования составили официальные статистические данные Госкомстата РФ и территориальных органов Федеральной службы государственной статистики Тюменского региона; аналитические материалы Банка России, рейтингового агентства Эксперт РА; публикации в специализированных периодических изданиях; открытые официальные информационные ресурсы сети Интернет; собственные расчеты автора.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в формировании плана развития рынка жилищного строительства в регионе, способствующего созданию условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения Тюменской области доступным и комфортным жильем.

Пункты научной новизны:

1. Используя подходы различных авторов к определению понятия «локального рынка жилищного строительства» было определено место рынка

жилищного строительства в структуре региональной экономики, заключающееся в том, что рынок жилищного строительства выступает в качестве ядра механизма пространственного развития региона, поскольку именно эта подсистема формирует основу для жизнедеятельности регионального социума, от характеристик которого зависит качество трудовых ресурсов, вовлекаемых в экономику региона

2. На основе методики комплексной оценки и методики оценки неравенства социально-экономического положения региона, проведена оценка уровня социально - экономического развития Тюменской области. Установлено лидерство Тюменской области в 2017 году среди субъектов Уральского Федерального округа.

3. На основе стратегии инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года и Прогноза социально-экономического развития Тюменской области на долгосрочный период до 2030 года был разработан план инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

**Теоретическая значимость работы** состоит в развитии теоретическо-методических подходов к формированию плана развития рынка жилищного строительства в регионе. **Практическая значимость результатов исследований** состоит в формировании плана развития рынка жилищного строительства в регионе, позволяющего нивелировать последствия экономического кризиса. Прогнозируемые темпы жилищного строительства будут иметь своей целью повышение доступности жилья для населения области и одним из ожидаемых конечных результатов является создание условий для улучшения демографической ситуации в Тюменской области, реализации эффективной миграционной политики, снижение социальной напряженности в обществе.

**Структура работы.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав основного содержания, заключения, списка литературы, приложений. Текст работы изложен на 124 страницах и включает: 55 рисунков, 35 таблиц, 3

листа приложений. Список литературы включает 82 наименований.

Во введении обоснована актуальность выбранной темы, сформулированы цель и задачи, отражена научная новизна и практическая значимость результатов исследования.

В первой главе исследованы теоретические аспекты исследования места рынка жилищного строительства в экономике региона, определена организационно-продуктовая специфика рынка жилищного строительства и рассмотрен процесс управления формированием и развитием рынка жилищного строительства в регионе.

Во второй главе проведен анализ современного состояния региональной экономики Тюменской области, рассмотрены качественные характеристики структуры рынка жилищного строительства и уровень инвестиционно-инновационной деятельности строительных предприятий Тюменской области.

В третьей главе определены перспективные направления развития рынка жилищного строительства Тюменской области и оценены ожидаемые результаты реализации основных мероприятий по инновационному развитию рынка жилищного строительства Тюменской области. Было проведено моделирование влияния факторов внешней и внутренней среды на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

В заключении приведены основные выводы по результатам исследования.



# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО МЕСТА В ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНА

## 1.1. Организационно-продуктовая специфика рынка жилищного строительства

Экономическое развитие региона в условиях глобальных рисков и неустойчивости мировой конъюнктуры все более определяется эффективностью функционирования отраслевых рынков, ориентированных на стабильный внутренний спрос. В качестве таких рынков выступают локальные (региональные) рынки жилищного строительства, которые интегрируют множество иерархических связей с участниками других рынков, оказывая мультипликативное влияние на параметры и показатели социально-экономического развития региона.

В современной экономической теории существует большое множество определений «регион», при этом многие исследователи не связывают эту дефиницию с определенными территориальными границами. Так А.С. Маршалова говорит о том, что регион является не только подсистемой социального и экономического комплекса любой страны, но и является относительно самостоятельным экономическим сегментом, с характерными циклами воспроизводства, особым проявлением системы воспроизводства и своими особенностями осуществления социальных и экономических процессов [65, с. 57].

Н.Н. Некрасов под регионом понимает крупную территорию страны с относительно однородными природными и экономическими условиями, характерной ориентацией развития производительных сил при целесообразном сочетании природных производственных ресурсов и со существующей социальной структурой» [43, с. 21].

У. Изард, классик исследования американской экономики регионов характеризует регион как открытую экономическую единицу в пределах

определенного государства [27, с. 32].

По мнению другого известного экономиста А. Гранберга, регион представляет определенную территорию, обладающую некоторой целостностью, которая от других территорий отличается целым рядом признаков и характеризуется взаимной связью составляющих её элементов [14, с. 53].

Наиболее популярным подходом к определению понятия «регион» является подход, разработанный В. Лексиним, согласно которому регион представляет собой часть природного, социально-экономического, культурного, исторического, пространственного потенциала страны в административных границах территориальных единиц, со своей управленческой структурой, призванной обеспечить интересы регионального развития» [20, с. 73].

Основной целью развития экономики региона является обеспечение высоких доходов и качества жизни населения, при этом составной основной частью экономики региона, с долей около 50 % всего субфедерального капитала является рынок жилья, поскольку современный товарный рынок немислим, тем более, что рынки труда, капитала, товаров и услуг для функционирования должны иметь в собственности или арендовать требуемые им помещения [15, с. 82].

Именно региональный рынок жилищного строительства, как один из основных элементов пространственного развития экономики региона, оказывает большое влияние на уровни регионального управления через средства реализации региональных целевых программ, принятие нормативных документов, развитие ипотечного строительства жилья, субсидирование кредитных ставок, осуществление адресного воздействия на региональные, муниципальные, поселковые и городские рынки жилья.

Рынок жилищного строительства – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

А. В. Теляков трактует региональный рынок жилья взаимосвязанной системой рыночных инструментов, обеспечивающих передачу прав на недвижимость, финансирование, проектирование, строительство, эксплуатацию жилых площадей, находящихся в неразрывной связи с землёй, территорией, географическими границами которые находятся в пределах определенного муниципального образования. Данное определение раскрывает дефиницию «локальный жилой рынок» базируясь на принципах территориального подхода [32, с. 5].

Рынок жилищного строительства, как система включает в себя ряд элементов, представленных на рисунке 1.1.

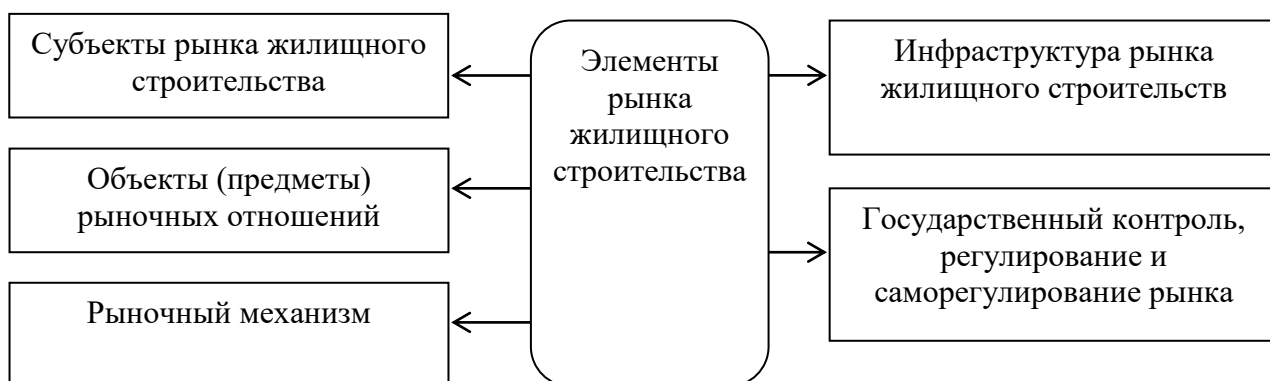


Рисунок 1.1 - Элементы рынка жилищного строительства

Источник: [22]

Субъекты рынка жилищного строительства – это участники рыночные отношения в строительстве жилой недвижимости.

Состав субъектов рынка жилищного строительства представлены в таблице 1.1.

Так, к субъектам рынка недвижимости относят:

1. Продавцы – любое физическое или юридическое лицо (в том числе и государство в лице специально созданных органов управления собственностью.), осуществляющее жилых объектов недвижимости.

2. Покупателем – орган государственного управления, физическое или юридическое лицо, обладающее законными правами на данную операцию.

3. Состав квалифицированных участников рынка жилищного строительства определяется перечнем видов деятельности коммерческих структур и перечислением процессов. Состав квалифицированных участников рынка их можно разделить на:

- неинституциональных участников рынка, осуществляющих деятельность на коммерческой основе;
- институциональные участники – участники, представляющие интересы государства [60, с. 102].

Таблица 1.1

Состав субъектов рынка жилищного строительства

Субъекты	Состав субъектов рынка жилищного строительства жилой недвижимости	
Продавцы	Физическое лицо Юридическое лицо Государство	
Покупатели	Орган государственного управления Физическое лицо Юридическое лицо	
Квалифицированные участники рынка недвижимости	Неинституциональные участники рынка: - физические или юридические лица; - предприятия государственной собственности; - брокеры; - оценщики недвижимости; - банкиры (финансисты); - девелоперы; - редевелоперы; - юристы; - участники фондового рынка недвижимости; - другие.	Институциональные участники рынка: - организации, регулирующие землепользование, землеустройство и градостроительное развитие; - территориальные и федеральные земельные органы; - территориальные и федеральные органы градостроительства и архитектуры; - органы экспертизы проектной и градостроительной документации; - органы, ведающие учетом строений и их инвентаризацией; - строители, проектировщики, специалистов по тех. эксплуатации, получающих финансирование из бюджета государства; - нотариусы на гос. службе; - регистраторы и органы, осуществляющие регистрацию сделок с недвижимостью и прав на их осуществление.

Источник: [24, с. 48]

Объектами (предметами) рынка жилищного строительства является строительная продукция (здания, сооружения, объекты, их комплексы и др.).

Движущей силой рыночного механизма остается наличие спроса и предложения. Государство устанавливает и регулирует институциональные зависимости субъектов рынка жилищного строительства и его инфраструктуры на основе налоговых обязательств, субвенций, антимонопольных мер, амортизационных отчислений и т.д.

Государственный контроль в сфере рынка жилищного строительства предполагает выделение инвестиционного (строительного) бизнеса в специальную область хозяйственного законодательства и административного надзора ГК РФ (гл. 37, ч. II) не отвечает указанным требованиям.

Саморегулирование процессов рыночных отношений осуществляется посредством работы бирж, тендерных торгов, представляющих собой аукционы по купле-продаже инвестиционных ресурсов, строительной продукции, ценных бумаг, где цены формируются по закону спроса и предложения. При этом экономическая ответственность всех задействованных сторон отражается в хозяйственных и подрядных договорах, контрактах, соглашениях о намерениях и т.д. [17, с. 31].

Рыночная доля сложнее и многограннее плановой системы. Все субъекты рынка жилищного строительства и элементы его инфраструктуры находятся во взаимной связи и взаимоотношениях (рисунок 1.2).

Из рисунка 1.2 видно, что реализация рыночных отношений в строительном комплексе имеет особенности.

Так, строительно-монтажные организации, занятые в жилищно-гражданском строительстве, функционируют в основном на региональных (местных) рынках, в то время как занятые в производственном строительстве (особенно в нефтегазодобывающей промышленности, транспорте, энергетике и т.п.) работают как на территории региона, так и на территории субъектов РФ. Такой режим характерен для узкоспециализированных строительно-монтажных организаций.

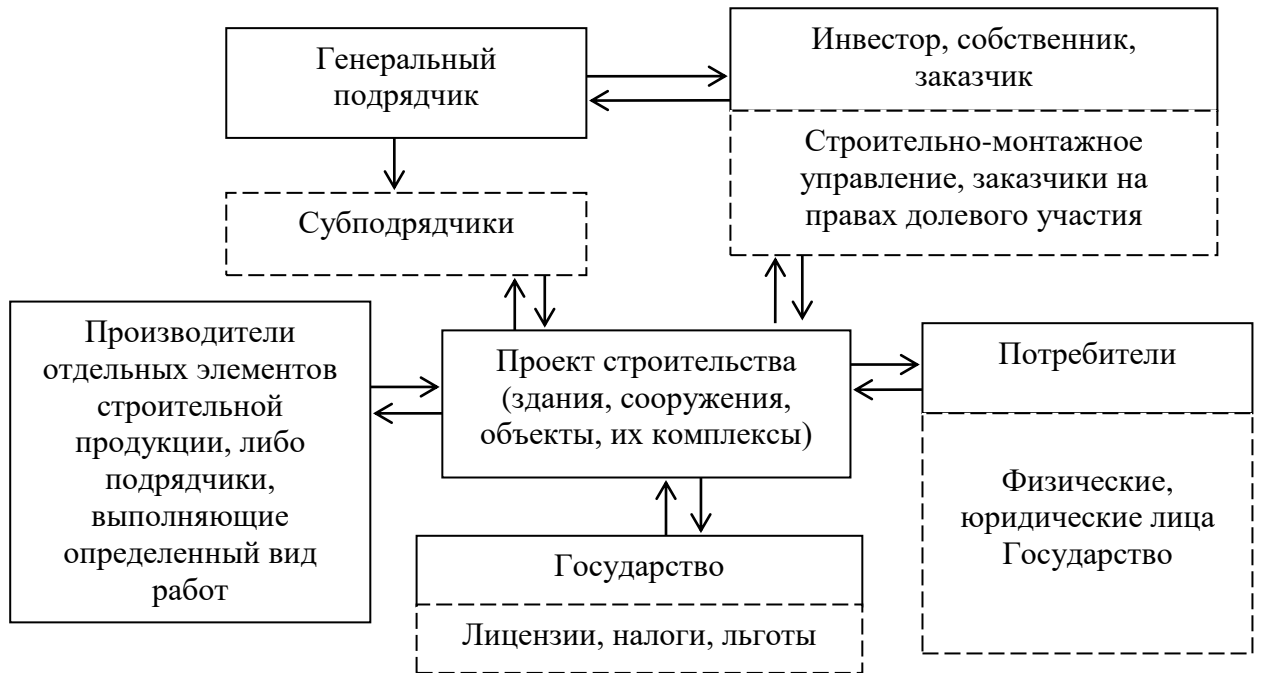


Рисунок 1.2 - Организационная схема взаимоотношений на рынке жилищного строительства

Источник: [6]

Результатом осуществления строительной деятельности на рынке жилищного строительства является строительная продукция.

Строительная продукция – это здания и сооружения, выполненные строительные, монтажные и специальные работы по возведению зданий и сооружений, а также их ремонту, реконструкции, модернизации и расширению.

Виды строительной продукции представлены на рисунке 1.3.

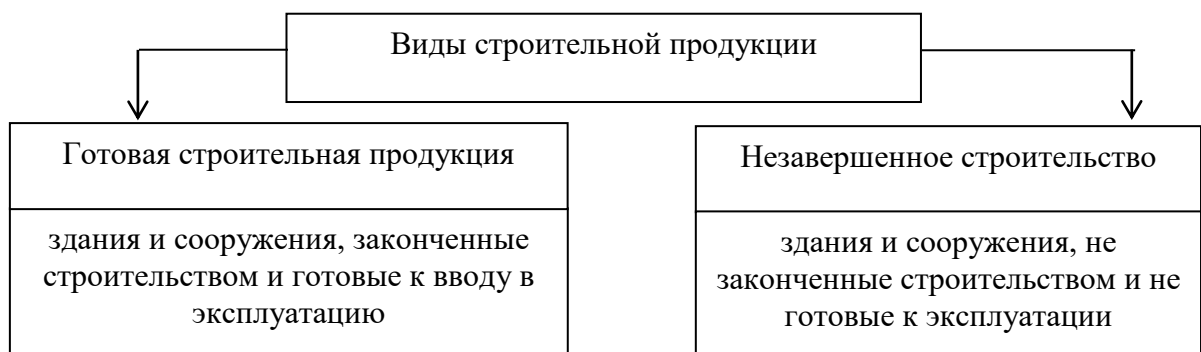


Рисунок 1.3 - Виды строительной продукции

Источник: [37, с. 86]

Поскольку отличительной характеристикой жилищного строительства

является длительность строительного процесса, и до момента окончания всех строительного-монтажных работ объект считается незавершенным, то незавершенного строительства в определенной степени объективно.

Объекты незавершенного строительства, несмотря на их неготовность к эксплуатации и непосредственному коммерческому использованию, представляют собой товар, который можно купить или продать целиком или по частям [51, с. 25].

Группы строительной продукции, относящиеся к рынку жилищного строительства, представлены на рисунке 1.4.



Рисунок 1.4 - Группы строительной продукции

Источник: [37 с. 87]

По мнению Ю. Н. Казанского и Ю.П. Панибрата [10], особенности строительной отрасли состоят:

- в отличии строительной продукции;
- в специфике производственного процесса;
- в системе ценообразования;
- в выполнении подавляющего количества продукции по заказу конкретного юридического или физического лица.

Особенности рынка жилищного строительства представлены на рисунке 1.5.

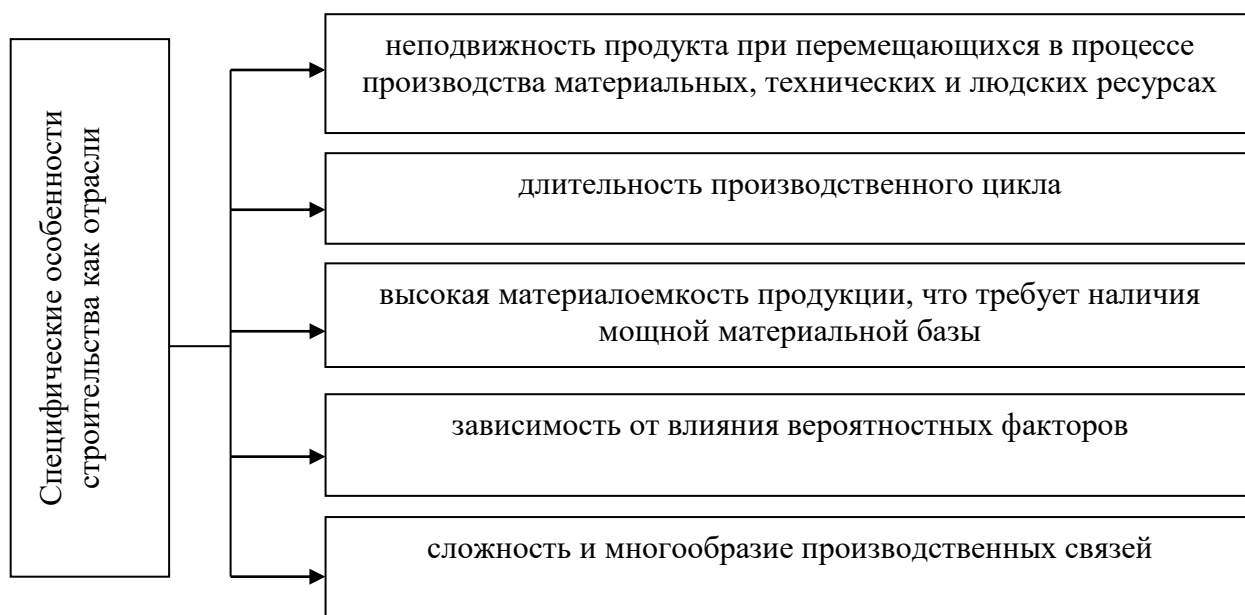


Рисунок 1.5 - Особенности рынка жилищного строительства  
Источник: [19 с. 136]

К особенностям рынка жилищного строительства, характерные для всех отраслей капитального строительства, относится:

- привязка к земле, сравнительно длительные сроки создания, большие единовременные затраты капитальных вложений и т.п.;
- особенности, связанные со спецификой вида (отрасли) строительной деятельности [45].

Особенности строительной продукции и строительного производства, показаны в таблице 1.2.

Таблица 1.2

#### Особенности строительной продукции и строительного производства

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства
1	2
1. Территориальная закреплённость, неподвижность продукции. 2. Зависимость, архитектурно-планировочных и конструктивных решений объектов от климатических и природно-географических условий строительства. 3. Индивидуальный характер продукции; практическое отсутствие объектов -	1. Длительность технологического процесса (с момента начала производства до его окончания - ввода объекта в эксплуатацию - проходит много месяцев, иногда, лет). 2. Многодельность (многооперационность) технологического процесса. 3. Передвижной характер производства (продукция стационарна, рабочее место перемещается по мере возведения объекта и с



1	2
<p>точных копий друг друга.</p> <p>4. Значительная ресурсоемкость продукции, т.е. потребность в большом количестве финансовых, материальных, технических и трудовых ресурсов.</p> <p>5. Длительность жизненного цикла строительной продукции.</p>	<p>объекта на другой объект).</p> <p>4. Большое число участников технологического процесса - субподрядных специализированных организаций.</p> <p>5. Выполнение работ на открытых строительных площадках, зависимость технологий производства работ от погодных условий.</p>

Источник: [1, с. 76]

Как видно из таблицы 1.2 отличие строительной продукции от продукции других отраслей экономики состоит в больших физических размерах зданий и сооружений и в основных технико-экономических особенностях строительной продукции.

Технико-экономические и организационно-экономические особенности строительства капитальных объектов, представлены на рисунке 1.6.

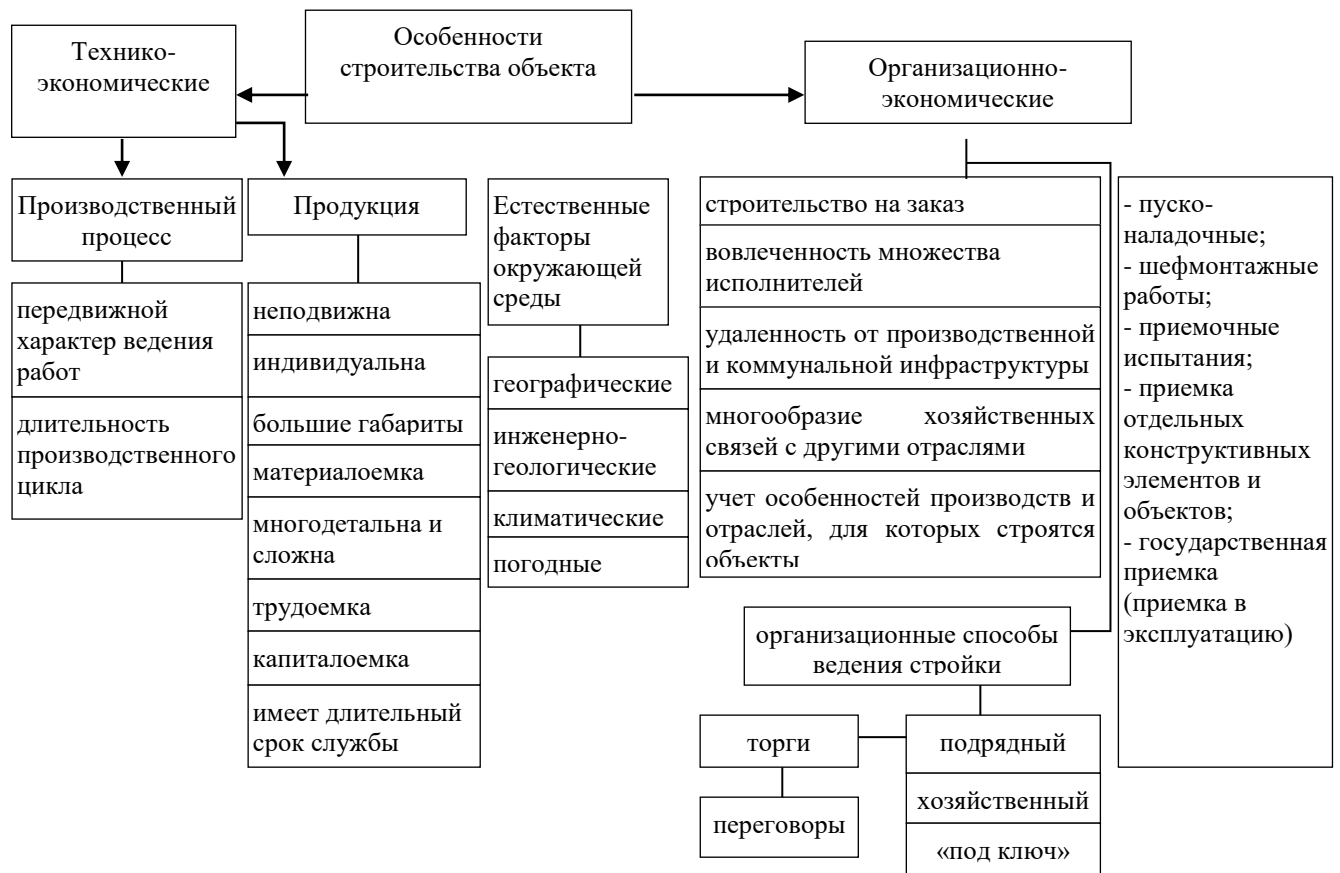


Рисунок 1.6 - Технико-экономические и организационно-экономические особенности строительства капитальных объектов

Источник: [26, с. 162]

Из рисунка 1.6 видно, что специфические особенности строительной продукции способны оказывать влияние, с одной стороны, на ее реализацию, а с другой – на деятельность проектных и строительных фирм как хозяйствующих субъектов и при формировании активов, и при производстве строительной продукции, что в свою очередь усложняет процесс управления строительством. Поэтому, по мнению И.С. Степанова, В.Я. Шайтанова «...практически ни одна из особенностей строительного продукта не создает преимуществ для успешного функционирования на рынке по сравнению с другими производствами, а лишь делает проблемы подрядных фирм многоаспектными и более сложными».

Технико-экономические особенности строительной продукции влияют на ценообразование и на жизненный цикл строительной продукции (рисунок 1.7).



Рисунок 1.7 - Жизненный цикл строительной продукции

Источник: [42, с. 46]

Выделение последовательности стадий ЖЦСО связано с тем, что в международных стандартах ИСО, которые начинают внедряться и в нашей стране, предусматривается создание обязательного оперативного контроля за продвижением строительной продукции по всему жизненному циклу строительного объекта – от проектирования до утилизации (см. стандарт ИСО 14040).

Таким образом, продукция строительства – это подготовленные к вводу в действие или реконструированные производства, предприятия, отдельные здания, сооружения, жилые дома, объекты транспорта, связи, сельского хозяйства и многие другие. Многие ученые рассматривают отдельные особенности, присущие строительной отрасли, однако до сих пор не существует полной систематизированной классификации этих особенностей в разрезе стадий жизненного цикла строительной продукции.

## 1.2. Рынок жилищного строительства в структуре региональной экономики

Как было отмечено ранее, жилищное строительство выступает базовой отраслью экономики России, поскольку именно жилищное строительство решает важные задачи структурной перестройки материальной базы всего производственного потенциала страны и развития непромышленной (жилищной, культурной, социальной) сферы.

Строители воздвигают необходимые для отраслей народного хозяйства здания и сооружения, при этом создавая материальные условия, обеспечивающие возможность ввода в действие и производственного использования орудий труда и средств производства. Основным индикатором хозяйственной активности на рынке жилищного строительства традиционно считается ввод жилья. Однако этот показатель является весьма абстрактным и не вполне корректным при анализе текущей рыночной конъюнктуры:

1. Во-первых, ввод жилых домов, по сути, лишь фиксирует завершение инвестиционных проектов.

2. Во-вторых, известны случаи, когда недостроенные жилые дома принимались в эксплуатацию для завышения статистических показателей, либо производились другие вольные манипуляции со статистикой [58, с. 118].

Место рынка жилищного строительства в экономике и его роль в общественном производстве определяются воздействием конечных результатов ее функционирования на экономическое и социальное развитие региона.

Одними из основных направлений развития социально-экономической структуре региона выступает исследование локальных рынков товаров и услуг, в том числе рынка недвижимости и его составляющей – жилищного строительства, поскольку исследование локального рынка жилищного строительства на уровне региона позволяет выявить проблемные моменты в его развитии [48]. Подходы разных авторов к определению понятия «локальный рынок жилищного строительства» представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Подходы авторов к определению понятия «локальный рынок жилищного строительства»

Автор	Определение «локальный рынок жилищного строительства»
Чубарова И.А.	рынок жилья, ограниченный территорией муниципального образования и характеризующийся качественными характеристиками представленного жилья, ценами, конъюнктурой, спросом и предложением жилья, сложившейся рыночной инфраструктурой
Теляков А.В.	взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих передачу прав, создание, эксплуатацию и финансирование объектов жилой недвижимости, неразрывно связанных с землей, на территории, географические границы которой лежат в пределах муниципального образования или охватывают его часть
Катаева Ю.В	социально-экономическая подсистема региона, представленная совокупностью локальных рынков жилищного строительства муниципальных образований территории, функционирующих в единстве целей регионального развития с учетом многофункционального характера и комплекса взаимосвязей с сопряженными региональными рынками

Источник: [21, с. 8]

Специфику понятия «локальный рынок жилищного строительства» определяет функционирование рынка жилищного строительства в структуре региональной экономики, при этом, по мнению Моториной И. М, понятия

«рынок жилищного строительства» и «локальный рынок жилья» имеют отличия, поскольку локальный рынок жилья выступает одной из разновидностей рынка жилищного строительства в территориальном аспекте, он функционирует в рамках территориального пространства городского, регионального и национального рынков [35].

Особенностями локального рынка жилищного строительства также является то, что для его определения может использоваться:

- функциональный подход (локальный рынок жилищного строительства раскрывается на основе рассмотрения пространства землепользования в структуре рынка недвижимости);

- территориальный подход (локальный рынок жилищного строительства посредством сегментирования по географическому фактору, может быть локализован до уровня микрорайона крупного города) [11, с. 8].

Цели функционирования регионального рынка жилищного строительства представлены на рисунке 1.8.



Рисунок 1.8 - Цели функционирования регионального рынка жилищного строительства

Источник: [73]

Локальный рынок жилищного строительства функционирует в рамках единого правового поля в независимости от территориального разграничения. При этом в соответствии со статей 72 Конституции РФ вопросы жилищного законодательства отнесены к совместному ведению Российской Федерацией и ее субъектами.

Задачи функционирования регионального рынка жилищного строительства можно разделить на две группы:

- общие задачи определяются функциями рынка жилищного строительства в экономике региона и характерны для большинства рынков разных отраслей деятельности;
- специфические задачи определяются особенностями строительной отрасли [62, с. 38].

Наглядно задачи функционирования регионального рынка жилищного строительства показаны на рисунке 1.9.



Рисунок 1.9 - Задачи функционирования регионального рынка жилищного строительства

Источник: [73]

В стратегических планах сбалансированного развития региона рынок жилищного строительства занимает особое место из-за своей социальной функции, определяющей направленность развития экономики.

Функции рынка жилья в экономике региона представлены в таблице 1.4.

Среди всех функций, особенное место занимает социальная функция, поскольку жилищное строительство является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку.

Таблица 1.4

#### Функции рынка жилищного строительства в экономике региона

Функции	Содержание функций
Экономическая	Создание нового жилого фонда для удовлетворения жилищных потребностей.
	Создание сопутствующих объемов коммерческой и торговой инфраструктуры. Развитие смежных отраслей (производство строительных материалов, кредитно-финансовый сектор) Вклад в ВРП, формирование налоговой базы и налоговых доходов бюджетов.
Инвестиционная	Сохранение и увеличение стоимости инвестированного в жилищное строительство капитала. Обновление и расширение производственной базы строительных компаний.
Социальная	Создание сопутствующих объемов социальной инфраструктуры при массовой жилой застройке. Создание и обновление объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры. Обеспечение занятости и формирование доходов населения. Обеспечение воспроизводства населения, стимулирование рождаемости. Участие в проектах социального партнерства.
Стимулирующая	Стимулирование использования новых строительных технологий, материалов, конструкций. Потребности и возможности использования проектных программных комплексов, информационных технологий.
Информационная	Генерация и передача информации о готовящихся к реализации строительных проектах. Передача информации об институциональной структуре рынка. Обеспечение взаимодействия с другими сегментами рынка жилищного строительства. Передача информации потенциальным покупателям жилья о качественных характеристиках строящихся жилых объектов, репутации строительных компаний.
Санирующая	Банкротство неэффективных строительных компаний. Повышение конкурентоспособности строительных компаний. Формирование устойчивости к внешним и внутренним рискам, формирование конкурентного иммунитета рынка. Снижение количества объектов незавершённого строительства.
Контрольно - регулирующая	Регулирование эффективного использования жилого фонда. Формирование эффективной структуры строительного комплекса. Формирование платежеспособного спроса и установления баланса между спросом и предложением.

Источник: [38, с. 87]

Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом [3, с. 5].

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи: без удовлетворения этой потребности, нельзя говорить ни о каких социальных приоритетах общества. Являясь средой обитания человека, жилье определяет качество его жизни. Исходя из этого, реализация конституционных прав граждан на достойное жилище рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения [82, с. 139].

Место локального рынка жилищного строительства в экономике региона показано на рисунке 1.10.

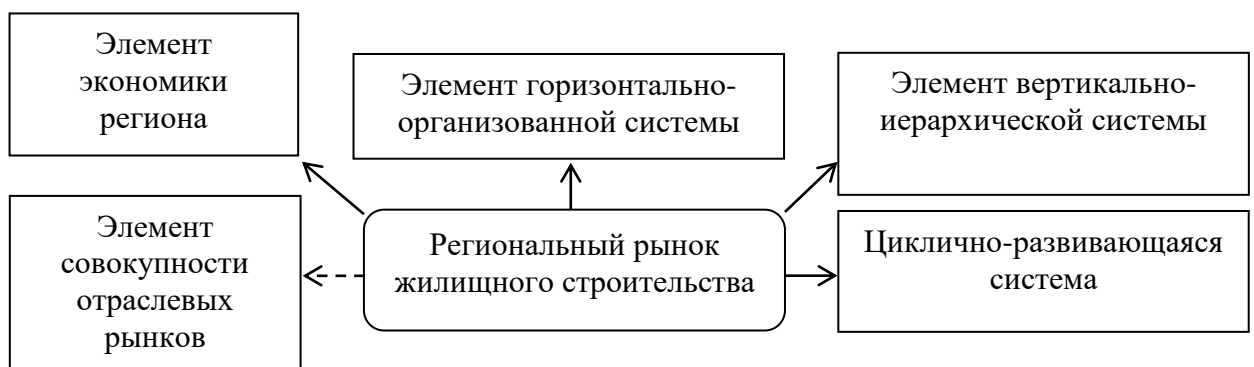


Рисунок 1.10 - Место локального рынка жилищного строительства в экономике региона

Источник: [33, с. 7]



Рынок жилищного строительства – это первичный рынок, на котором покупатель и производитель продукции вступают в отношения купли-продажи непосредственно друг с другом. Покупатель покупает жилье непосредственно у организации, построившей его на свои средства [25].

Рынок жилищного строительства в структуре региона выступает в качестве ядра механизма его пространственного развития, поскольку именно эта подсистема формирует основу для жизнедеятельности регионального социума, от характеристик которого зависит качество трудовых ресурсов, вовлекаемых в экономику региона (рисунок 1.11).

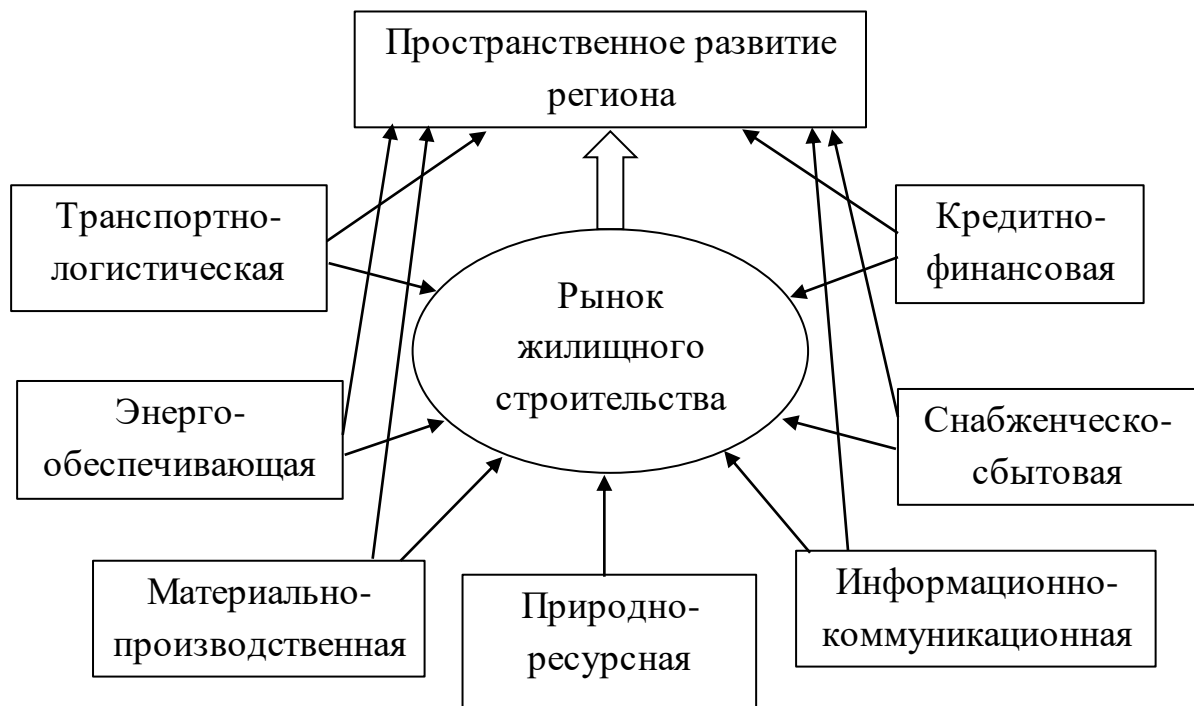


Рисунок 1.11 - Доля основных социально-экономических подсистем, способствующих пространственному развитию региона

Источник: [59, с. 28]

Системообразующая роль рынка жилищного строительства в структуре региона определяется следующими обстоятельствами:

1. Строительство жилья – это главный инструмент пространственного освоения территорий региона; фактор, который системно формирует материальную составляющую пространственной среды жизнедеятельности

регионального социума.

2. Жилищный комплекс – это необходимое условие формирования ресурсообеспечивающей структуры региональной экономики, и прежде всего обеспечения трудовыми ресурсами.

3. Строительство жилья является локомотивом развития региональной инфраструктуры (транспортной, коммуникационной и прочее).

4. Жилье является не просто неотъемлемым компонентом жизнеобеспечения регионального социума, но и фактором повышения качества жизни населения, которое в свою очередь является стратегическим целевым ориентиром развития региона [3, с. 70].

При этом по данным Росстата к самому жилищно-строительному комплексу привязано до 25% мощностей экономики региона (через индустрию строительных материалов, транспорт и прочее).

Таким образом, рынок жилищного строительства имеет огромное значение в развитии народного хозяйства и достижений. Он играет ведущую роль в росте производительных сил, которые определяются его участием в планомерном развитии и перевооружении на базе достижений научно технической революции всех отраслей народного хозяйства (рисунок 1.12).

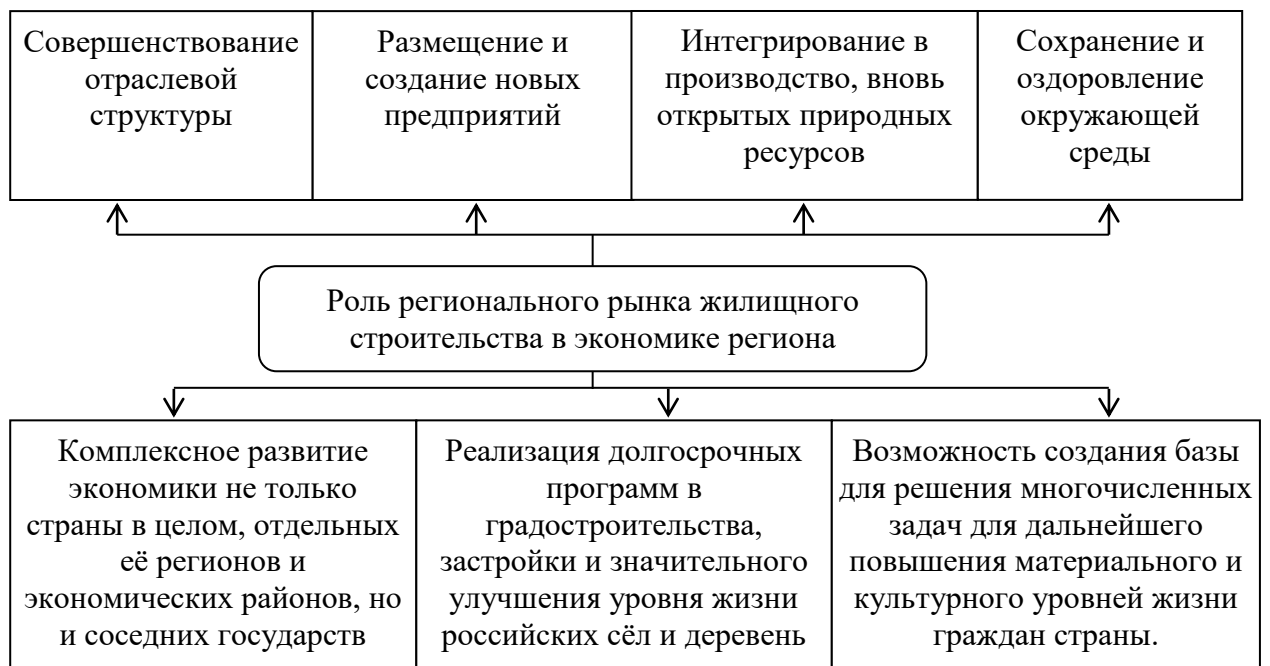


Рисунок 1.12 - Роль регионального рынка жилищного строительства в

Источник: [12, с. 375]

Из рисунка 1.12 можно заключить, что роль рынка жилищного строительства заключается не только в производстве материальных ценностей, но и в участии в наполнении бюджетов различных уровней и внебюджетных фондов, его градообразующей, институциональной, консолидирующей и стабилизирующей функциями.

Важность той роли, которую играет рынок жилищного строительства в социально-экономическом развитии регионов России также обусловили принятие решения о реализации в стране Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» [34, с. 13].

Влияние рынка жилищного строительства на процесс формирования пространственного каркаса региона определяется фактором доступности жилья для экономически активного населения, что в современных условиях в достаточной мере не обеспечено. (согласно экспертным оценкам, к началу реализации Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье -гражданам России» более 60% российских семей в той или иной степени были не удовлетворены своими жилищными условиями, при этом каждая четвертая семья имела жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии) [71, с. 292].

В структуре региональной экономики, региональная жилищно-строительная политика выполняет два вида функций и соответственно ее проведение позволяет получить две группы эффектов: экономические, социальные.

В составе экономических эффектов прежде всего, можно выделить общий подъем экономики за счет увеличения оборота собственно строительной отрасли, развитие сферы 13 банковских и страховых услуг, которые, как правило, сопровождают жилищное строительство, развитие региональной инфраструктуры (транспортной, коммуникационной, образовательной и прочее), увеличение доходной части регионального бюджета и прочее.

### Развитие строительной индустрии:

- приводит к оживлению смежных отраслей (производства строительных материалов, машиностроения, отраслей химической промышленности, деревообработки и т.д.);
- позитивно воздействует на финансово-кредитную систему (через инвестиционный и кредитный каналы);
- активизирует функционирование системы образования (поскольку требует подготовки специальных кадров работников различных профилей и уровней квалификации) [30, с. 25].

Анализ социальных эффектов указывает на то, что проведение развития рынка жилищного строительства, в первую очередь, способствует улучшению качества жизни. При этом, грамотная жилищно-строительная политика предполагает комплексное освоение территорий, когда наряду с жилым фондом развивается социальная инфраструктура, строятся объекты социальной сферы: детские сады, школы, объекты соцкультбыта, кинотеатры и т.д., а это уже является важнейшим направлением развития основных свойств человеческого капитала [36, с. 41].

Улучшение жилищных условий, развитие рынка жилья ведут к демографическому росту, что является актуальным для большинства регионов Российской Федерации.

Еще одним из видов социального эффекта, который дает реализация плана развития рынка жилищного строительства, выступает развитие трудовой мобильности и содействие занятости экономически активного населения. Эта проблема стоит сегодня особенно остро для трудодефицитных регионов.

Таким образом, в настоящее время, развитие рынка жилищного строительства становится одним из самых эффективных инструментов повышения привлекательности региона. В свою очередь инвестиционная привлекательность способствует повышению качества и уровня жизни населения данной территории, поэтому улучшение жилищных условий является важным направлением в повышении благосостояния населения.

Разработка комплексной программы развития жилищного строительства является составной частью инфраструктуры региона процесса прогноза позволяет:

- конкретизировать задачи развития инфраструктуры как средства обеспечения реализации общей цели развития регионального жилищного строительства;

- выбрать наиболее эффективные средства достижения целей путем вариантного поиска решений в сопоставлении необходимых для этого затрат с ресурсами;

- сочетать экономически эффективные масштабы развития инфраструктуры с интересами развития жилищного строительства региона и решениями градостроительных задач;

- обеспечить плановую межведомственную координацию при решении многочисленных общих и частных проблем, связанных с развитием инфраструктуры и регионального жилищного строительства [50, с. 40].

Рынок жилищного строительства естественным образом связано с остальными отраслями экономики не только участием в их развитии, но и потреблением их конечной продукции, поскольку в развивающейся экономики региона строительные организации потребляют в процессе своей деятельности практически в полном объеме промышленности строительных материалов, значительную часть продукции машиностроения, черной металлургии, лесной, деревообрабатывающей, химической и других отраслей промышленности. Такая тесная взаимосвязь рынка и других отраслей определяет необходимость повышения качества и эффективности деятельности строительных организаций, поскольку именно они во многом определяют ускорение темпов экономического роста страны и региона [77, с. 28].

Оценить влияния рынка жилищного строительства на экономику региона можно посредством мультипликативной модели, разработанной Катаевой Ю.В.

Наглядно модель мультипликативного влияния регионального рынка жилищного строительства на экономику региона представлена в Приложении 1.

Из рисунка 1.13 видно, что развитие сегмента жилищного строительства оказывает мультипликативное влияние на развитие экономики региона по нескольким каналам:

1. В процессе возведения жилых объектов создаются новые объекты инженерно-коммунальной инфраструктуры, необходимые для обслуживания вновь созданного жилья. Это сопровождается положительными внешними эффектами: новые объекты инфраструктуры начинают использоваться для обслуживания ранее созданного жилья, располагаемого на прилегающих территориях, что позволяет улучшить качество предоставляемых жилищных услуг, качество жизни населения и стимулировать спрос на новое жилье.

2. Более высокие объемы жилищного строительства способствуют привлечению большего количества трудовых ресурсов в данную сферу, формированию доходов занятых и росту прибылей строительных компаний. В результате возникает несколько эффектов [80].

С целом, согласно мультипликативной модели влияние рынка жилищного строительства на развитие региона, на локальном рынке жилищного строительства формируются импульсы роста, распространяющиеся в социально-экономической структуре региона по следующим направлениям:

- стимулирование спроса на продукцию смежных отраслей и сопутствующее развитие транспортной, инженерно-коммунальной, социальной, коммерческой инфраструктуры;
- формирование доходов населения и бюджетных доходов;
- рост занятости и повышение привлекательности региона с точки зрения возможностей трудоустройства и улучшения жилищных условий;
- рост инвестиционной привлекательности территории [64, с. 71].

Таким образом, экономическое развитие региона в условиях глобальных рисков и неустойчивости мировой конъюнктуры все более определяется эффективностью функционирования отраслевых рынков, ориентированных на стабильный внутренний спрос. В качестве таких рынков выступают локальные (региональные) рынки жилищного строительства, которые интегрируют

множество иерархических связей с участниками других рынков, оказывая мультипликативное влияние на параметры и показатели социально-экономического развития региона.

### 1.3. Управление процессом формирования и развития рынка жилищного строительства в регионе

Управление процессом роста и развития рынка жилищного строительства является одной из основных подсистем в системе управления регионом и имеет высокую социальную значимость, связанную с созданием необходимых условий для жизнедеятельности каждого человека, является обеспечением населения жильем.

Цели управления рынком жилищного строительства в системе целей социально-экономического развития региона показаны на рисунке 1.14.

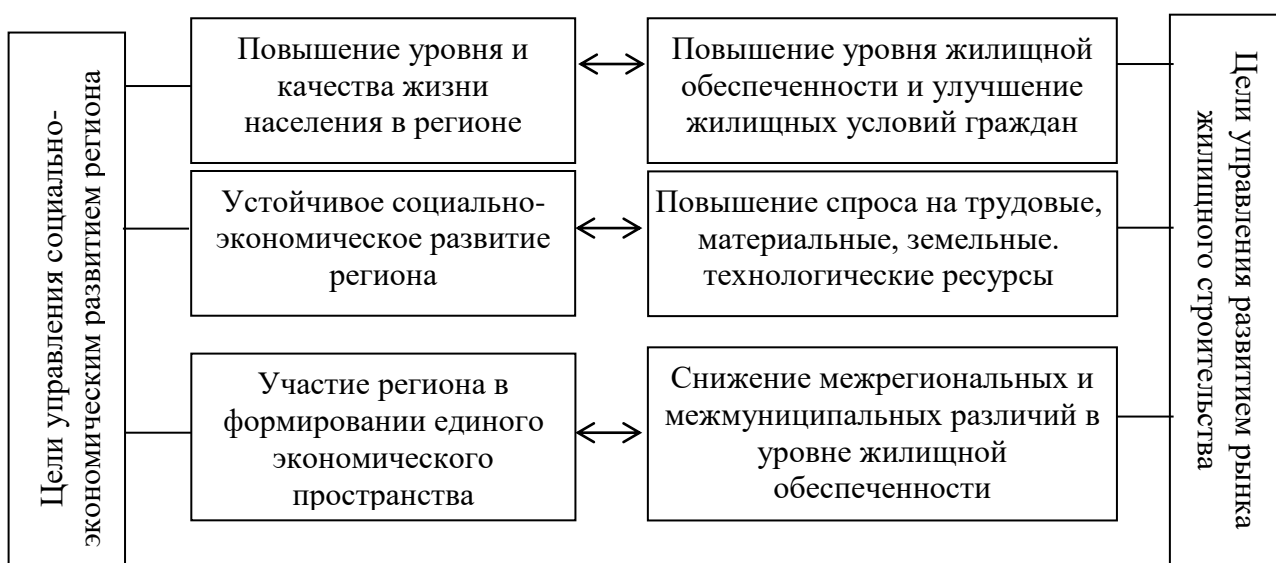


Рисунок 1.14 - Цели управления развитием рынка жилищного

строительства в системе целей социально-экономического развития региона

Источник: [23]

Из рисунка 1.14 видно, что основной целью развития рынка жилищного строительства является повышение качества жизни населения, а также создание условий для воспроизводства населения, достижения сбалансированности в развитии национальной и региональной экономики за

счет сокращения существующих межтерриториальных различий в уровне жилищной обеспеченности граждан.

Для достижения целей по формированию и развитию рынка жилищного строительства необходимо дать определение организационно-экономической модели управления регионом.

Организационно-экономическая модель управления регионом – это общий, недетализированный план управления трансформацией экономики региона, в том числе и рынка жилищного строительства, спроса и предложения на рынке жилой недвижимости [14, с. 286].

Важнейшей составной частью модели управления регионом является управление процессом формированием рынка жилищного строительства.

Управление процессом формирования рынка жилищного строительства в регионе представляет собой совокупность форм, принципов, методов и инструментов, а также правовых норм, посредством которых осуществляется целенаправленное управленческое воздействие на социально-экономические процессы.

Управление процессом развития рынка жилищного строительства на уровне регионов представляет собой совокупность направлений и реализующих их экономических, социальных, организационных, институциональных, градостроительных мероприятий, предназначенных для удовлетворения потребностей населения в жилье.

Целью системы управления процессом формирования и развития рынка жилищного строительства в регионе является повышение уровня социально-экономического развития региона, а также повышение доступности жилья для населения области [78 с. 72].

Объектом системы управления является процесс формирования и развития рынка жилищного строительства в регионе.

В качестве субъекта управления выступают строительные организации и индивидуальные застройщики.

Регулирование рынка жилищного строительства осуществляется



органами, представленными на рисунке 1.15.



Рисунок 1.15 - Органы, регулирующие рынки жилищного строительства в регионе

Источник: [63, с. 115]

Реализация механизма управления формированием и развитием рынка жилищного строительства предусматривает целенаправленное воздействие органов городского самоуправления при поддержке государственных управленческих структур на все субъекты хозяйствования вне зависимости от используемых форм собственности и находящиеся не только в границах региона, но и за его пределами, в интересах достижения стратегических целей социально-экономического развития региона [31, с. 44].

Инструменты управления рынком жилищного строительства показаны на рисунке 1.16.



Рисунок 1.16 - Инструменты управления рынком жилищного строительства  
Источник: [41, с. 46]

Административные инструменты управления рынком жилищного строительства включают запрещающие меры; разрешительные и принудительные меры.

К экономическим инструментам относятся:

- бюджетные (объемы финансирования, дотаций, субсидий на строительство жилья и его приобретение);
- налоговые (ставки налогов на недвижимость, налоги на строительство жилья и другие);
- кредитные (условия предоставления ипотечного кредита, кредитование застройщиков и другие);
- формирование программ экономического развития региона, в том числе и жилищного строительства;
- страховые (условия страхования рисков при покупке жилья, застройщиков).

Под управленческими инструментами понимаются проекты и программы, положения, регламенты, организационные методы, концептуальные подходы к воздействию на рынок жилья.

К стимулирующим инструментам относится система мер, побуждающих участников рынка добросовестно выполнять свои обязанности: субсидии, компенсации, льготы, дотации и преференции [41, с. 47].

Управление процессом формированием и развития рынка жилищного строительства должен опираться на принципы, представленные на рисунке 1.17.

Принцип комплексности заключается в необходимости гармоничного сочетания интересов, целей и потенциалов субъектов рынка.

Принцип эффективности заключается в переходе в жилищном строительстве от застройки кварталов и микрорайонов к очаговой застройке жилыми группами и отдельными домами с учетом градостроительной

ситуации, архитектурного контекста и исторического облика места.



Рисунок 1.17 - Принципы управления процессом формирования и развития рынка жилищного строительства в регионе

Источник: [39, с. 78]

Принцип субсидиарности состоит в солидарной ответственности участников рынка в процессе формирования благоприятных условий для реализации гражданами права на приобретение жилья.

Принцип научности заключается в предварительной разработке, обосновании проектов эффективного функционирования и развития регионального рынка жилищного строительства.

Принцип синергии заключается в увеличении эффекта от функционирования отдельных участников рынка жилищного строительства до величины большей, чем простая сумма эффектов, действующих независимо от участников [16, с. 22].

Управления формированием рынка жилищной недвижимости

осуществляется методами, которые можно разделить на две группы: прямые и косвенные (рисунок 1.18).

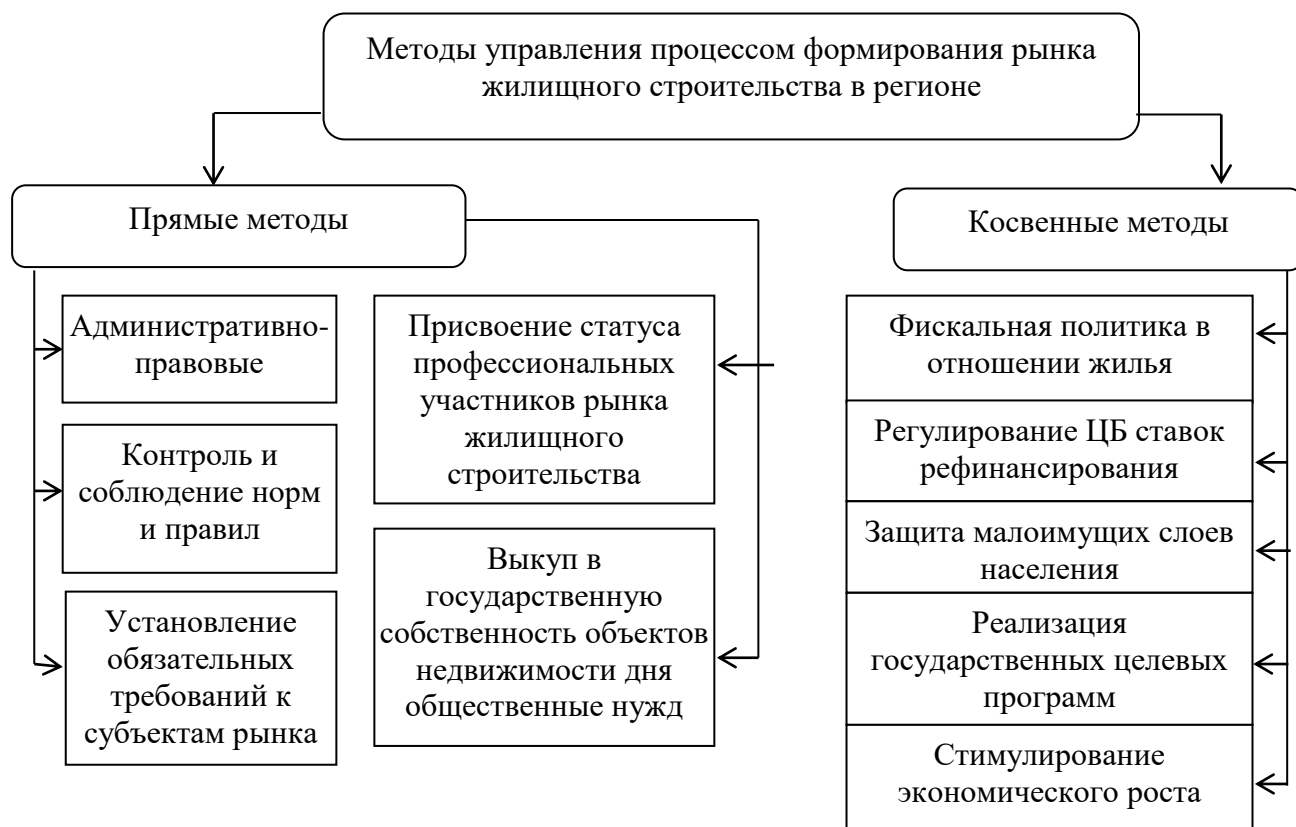


Рисунок 1.18 - Методы управления процессом формирования рынка жилищного строительства в регионе

Источник: [76, с. 11]

К прямым методам относятся административно-правовые методы, включающие: установление обязательных требований к субъектам рынка, контроль за соблюдением норм и правил, присвоение статуса профессиональных участников рынка, выкуп в государственную собственность объектов недвижимости для общественных нужд.

К косвенным методам относятся: фискальная политика в отношении жилья, регулирование Центробанком ставок рефинансирования, условий предоставления ипотечных кредитов, защита малоимущих слоев населения, реализация государственных целевых программ, стимулирование экономического роста и другие [79, с. 433].

Процесс управления региональным рынком жилищного строительства

проходит следующие этапы, представленные в таблице 1.5.

Таблица 1.5

Этапы управления формированием рынка жилищного строительства в регионе

Содержание этапа	Результат
1	2
Этап I. Определение целей и задач формирования и развития рынка жилищного строительства	
Формулирование целей развития рынка жилищного строительства	Цели сформулированы и выражены качественно и количественно
Выбор вида и масштабов функционирования и развития рынка	Определены вида и масштаб функционирования и развития рынка
Этап II. Сбор и анализ информации о рынке жилищного строительства	
Сбор и анализ информации о строительных технологиях и строительной продукции	Собрана и проанализирована информация о технологии и продукции
Сбор и анализ информации об уровне инвестиционной активности на рынке	Собрана и проанализирована информация об объеме инвестиционных вложений
Сбор и анализ информации о состоянии и перспективах рынка и потребителях	Собрана и проанализирована информация о рынке и потребителях
Сбор и анализ информации о конкуренции (конкурирующих продуктах, предприятиях)	Собрана и проанализирована информация о конкуренции (конкурирующих продуктах, предприятиях)
Анализ возможностей рынка жилищного строительства и перспектив его развития	Выявлены конкурентные преимущества рынка жилищного строительства в регионе
Обобщение результатов анализа существующей ситуации, перспектив ее развития	Определено положение рынка жилищного строительства в экономике региона. Оценена потребность в вводе жилой недвижимости
Этап III. Разработка плана развития рынка жилищного строительства	
Определение ключевых направлений развития рынка жилищного строительства	Определены ключевые направления развития рынка жилищного строительства
Разработка плана развития рынка жилищного строительства	Разработана мероприятий реализации плана развития рынка жилищной недвижимости
Определение объемов ввода строительной продукции	Составление календарного плана строительства и ввода строительной продукции на основе плановой
Определение потребностей в инвестициях и их источников	Разработка инвестиционного (финансового) плана
Этап IV. Реализация плана	
Реализация плана развития рынка жилищной недвижимости	Реализована плана развития рынка жилищной недвижимости
Этап V. Мониторинг результатов реализации плана развития рынка жилищного строительства	
Контроль за соблюдением процесса реализации плана развития рынка жилищной недвижимости	Оценен уровень реализации плана развития рынка жилищной недвижимости
Этап VI. Корректировка плана развития рынка жилищного строительства	
Внесение изменений в план развития рынка жилищного строительства на основе	Изменение отдельных элементов или пересмотр всей плана развития рынка

Источник: [49]

Использование представленного в таблице 1.5 механизма управления и развития рынка жилищного строительства в регионе позволит обеспечить повышение благоприятного инвестиционного климата и предпринимательской среды, рост благосостояния населения региона, конкурентоспособности, создание институтов социального партнерства, более эффективное использование средств предприятия для возведения жилой недвижимости.

Важнейшей составной частью плана должна быть жилищная политика региона, в которой отражаются действия по сбалансированию спроса и предложения на рынке жилищного строительства на основе государственной поддержки строительной промышленности и обеспечение равного доступа к факторам производства для участников рынка и расширения платежеспособного спроса [57].

В качестве важнейшей цели и задачи жилищной региональной политики в регионе является определение направлений развития территории городов, поселений, с целью расширения строительства жилья и инфраструктурного обеспечения. Кроме того, необходима диверсификация источников финансирования строительства, а также реализация проектов муниципального и государственного жилищного строительства по категориям специалистов, необходимых для развития территории. [75].

Таким образом, механизм управления формированием регионального рынка жилищного строительства предусматривает разработку плана его развития, в которой должны быть определены цели, приоритеты, действия, мероприятия, по достижению цели, а также источники финансовых ресурсов. После этого оценивается ресурсный потенциал, разрабатываются сценарии, этапы, программы и проекты, показатели.

## ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В СТРУКТУРЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

### 2.1. Анализ современного состояния региональной экономики Тюменской области

В настоящее время регион становится ключевым объектом экономических и политических отношений и особую актуальность приобретает формирование приоритетов развития региональной экономики, основанных на конкурентных преимуществах каждого региона, учете исторических и культурных особенностей. При этом эффективная региональная политика основывается на развитии региональной экономики, происходит смещение центра тяжести от объединенных территориальных аспектов на уровень региона с позиции результативного развития отдельных районов, не пренебрегая единого экономического пространства государства [11, с. 12].

Доля рынка жилищного строительства РФ за 2016 года представлена на рисунке 2.1.

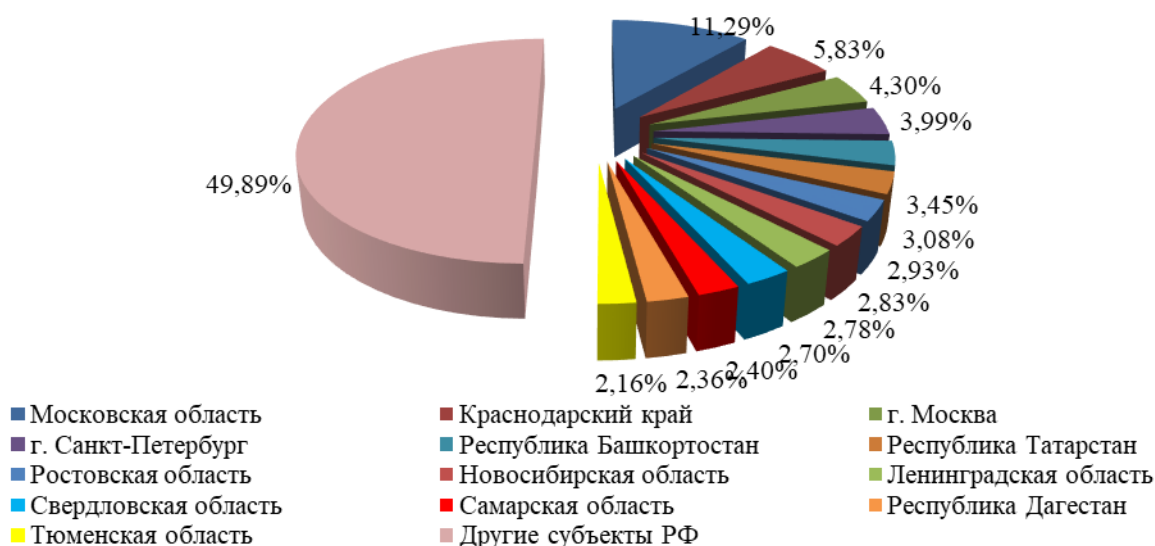


Рисунок 2.1 - Доля рынка жилищного строительства РФ за 2016 года

Источник: составлено автором по [53]

Из рисунка 2.1 видно, что в 2016 году наибольшие объемы жилья были построены в Московской области, где введено 11,3% от сданной в

эксплуатацию общей площади жилья по России в целом. Тюменская область в общей рейтинге городов по объему ввода жилья занимает 13 место – 2,16%.

Одним из основных и традиционных методов региональной экономики, как и экономической географии, является анализ достигнутого уровня и тенденций экономического развития и размещения производительных сил конкретной территории. На основе анализа современного уровня экономического развития вскрываются особенности участия региона в территориальном разделении труда, выявляются недостатки и диспропорции в развитии и их влияние на совершенствование хозяйственного комплекса региона, оцениваются сложившиеся транспортно-экономические связи.

Результатом анализа служит формирование взаимоувязанной системы проблем, направления, решения которых должны просматриваться в специфических для каждого региона задачах развития [23].

Для оценки динамики развития целесообразно использовать показатели, оценивающие темпы экономического роста в регионе: темпы роста душевого дохода, производительность труда, а также темпы структурной трансформации производства и общества. Воздействие на темпы экономического роста – жизненно важный вопрос для экономической политики как страны в целом, так и отдельного региона [32, с. 14].

Доля территории РФ по субъектам представлена на рисунке 2.2.

Из рисунка 2.2 видно, что среди всех регионов Российской Федерации по душевым объемам инвестиций в основной капитал (165 % к уровню РФ) Западная Сибирь находится на первом месте, а налоговых платежей (145 %) – на втором (после Центра). В Западной Сибири находится один из важнейших для экономики страны регионов — Тюменская область. Тюменская область (с ХМАО и ЯНАО) находится в юго-западной части Западно-Сибирской низменной равнины и по площади занимает 3-е место среди субъектов РФ, уступая лишь Якутии и Красноярскому краю, и 1-е место среди Уральского федерального округа.



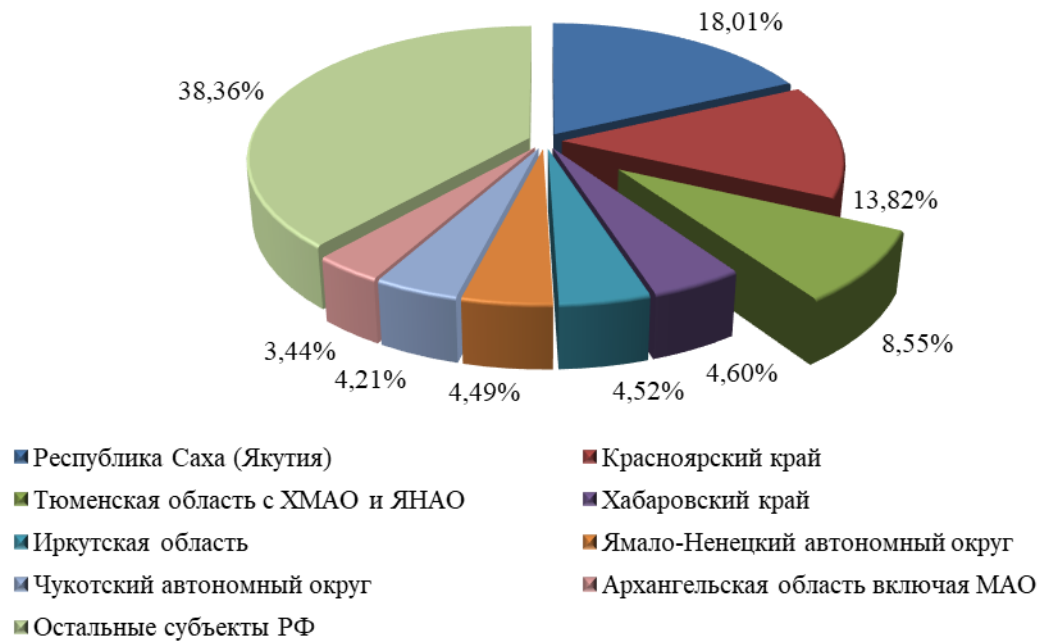


Рисунок 2.2 - Доля территории РФ по субъектам, %

Источник: составлено автором по [55]

Для целей диссертационного исследования, при рассмотрении экономики Тюменской области, а также рынка жилищного строительства будет рассматриваться Тюменская область без автономных округов, что обусловлено особенностями и специфичностью экономики округов.

Основными характеристиками развития муниципального образования, как было отмечено ранее, являются социальные и экономические показатели.

К экономическим характеристикам развития относится группа показателей, отражающих масштабный фактор региона.

Социальные характеристики представлены показателями развития здравоохранения как одного из важнейших элементов, отражающих социальную политику региона, а также показателем, характеризующим жилищные условия населения региона, как одного из индикаторов уровня жизни и наличия проблем в данной сфере [38, с. 87].

Социальные показатели уровня жизни населения Тюменской области, наряду с демографическими показателями, оказывающие влияние на развитие региональной экономики и на развитие рынка жилищного, представлены в таблице 2.1.

## Социальные показатели Тюменской области (без автономных округов)

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Численность рабочей силы	тыс.чел.	698,2	698,3	700,9	716,9
Количество официально зарегистрированных безработных	тыс. чел.	36,4	38,3	43,2	40,2
Среднегодовая численность занятых в экономике (по данным баланса трудовых ресурсов)	тыс. чел.	676,3	681,5	685,1	682,8
Денежные доходы населения всего,	млн. руб.	414659,2	451494,6	494714,7	500706,2
- на душу населения в месяц	руб.	24517,5	26325,6	27895,1	28685,2
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника	руб.	28577,7	31619,5	34124,9	35868,7
Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения	руб.	7429	8161	9815	10101
Покупательная способность населения	раз	3,30	3,23	2,92	2,76
Реальные располагаемые доходы	в % к предыдущему году	102,6	102,0	99,1	91,5
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума	% от всего населения	11,1	11,4	13,9	15,1

Источник: [69]

Из данных таблицы 2.2 видно, что в 2017 году численность рабочей силы Тюменской области увеличилась до 716,9 тыс.чел., а среднегодовая численность занятых в экономике (по данным баланса трудовых ресурсов) до 682,8 тыс.чел., что отразилось на снижении количества официально зарегистрированных безработных до 40,2 тыс.чел.

Ежегодная индексация заработной платы работников предприятия компенсирующая рост инфляции в стране, привела к увеличению среднемесячной номинально начисленной заработной платы одного работника до 35868,7 руб. и росту денежных доходов населения в год до 500706,2 млн.руб.

В расчете на душу населения, денежные доходы также увеличились до 28685,2 руб.

К негативным показателям развития Тюменской области можно отнести снижение покупательной способности населения до 2,76 раз, снижение величины реально располагаемых доходов (в процентных к предыдущему году) до 91,5% и рост численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума до 15,1%.

Доля численности занятого населения Тюменской области и уровень безработицы представлены на рисунке 2.3.

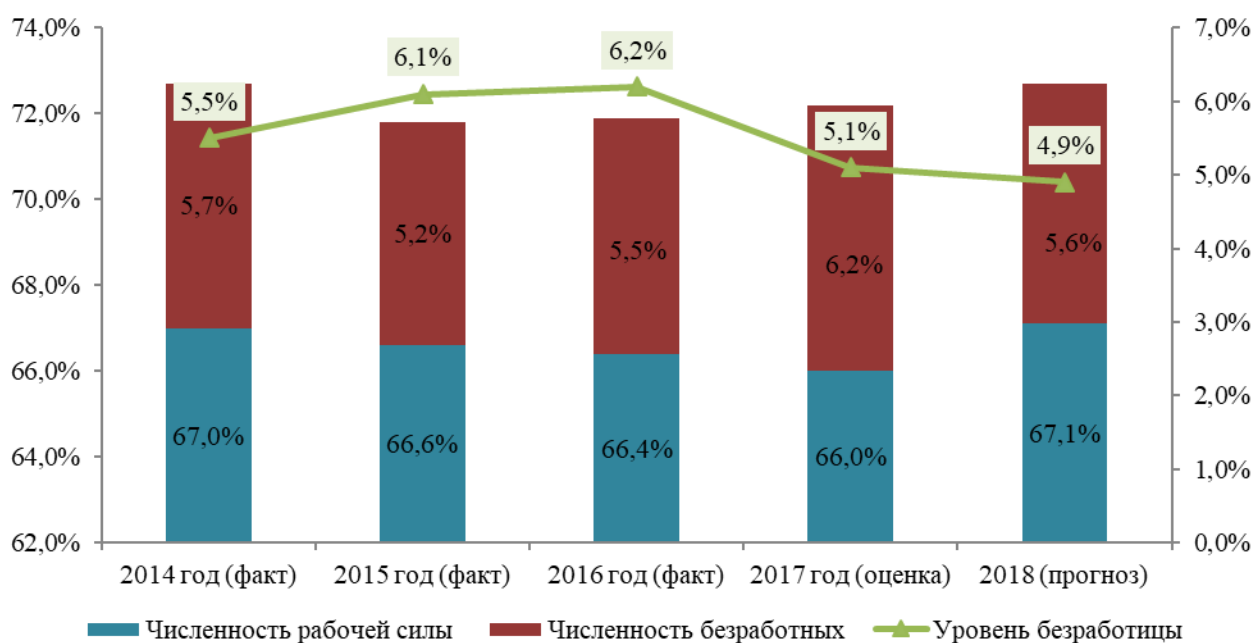


Рисунок 2.3 - Доля занятого населения города и уровень безработицы

Источник: составлено автором

Как видно из рисунка 2.3, всего занято на предприятиях и в организациях области (без учета малых предприятий и индивидуальных предпринимателей) 47,1% от всей численности населения, при этом данное процентное соотношение остается относительно стабильным на протяжении ряда лет.

Уровень зарегистрированной безработицы в Тюменской области по состоянию на 01.11.2017 год составил 5,1 процент, что на 1,1 процентов меньше, чем за аналогичный период прошлого года, при этом по прогнозу ожидается дальнейшее снижение уровня безработицы (в 2018 году до 4,9%).

Экономические показатели региональной экономики Тюменской области

представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2

### Экономические показатели Тюменской области

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Валовой региональный продукт	млн.руб.	801015	851983	893239	955668
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, всего,	млн.руб.	703125,3	806749,4	863778,9	892600,0
- на душу населения	руб.	498883	564476	593826	603965
Оборот розничной торговли, всего	млн.руб.	309032,6	326642,1	333808,4	353266,8
- на душу населения	руб.	219265	228549	229485	239033
Объем платных услуг населения, всего	млн.руб.	66577,2	75654,4	76158,6	78654,4
- на душу населения	руб.	47238	52935	52357	53220
Объем инвестиций (в основной капитал) за счет всех источников финансирования, всего	млн.руб.	248190,7	217380,9	261536,5	296736,4
- на душу населения	руб.	176097	152100	179800	200782
Ввод в действие общей площади жилых домов всего,	тыс.м <sup>2</sup>	1774,6	2131,5	1687,5	1463,2
- на 1000 населения	м <sup>2</sup>	1250,3	1478,2	1150,9	1047,2
Уровень инфляции	%				

Источник: [68]

Из данных таблицы 2.2 видно, что в последние четыре года в области наблюдался рост промышленного производства и осуществлялась реализация перспективных инвестиционных проектов.

Так, в сравнении с предыдущими годами в 2017 году (по итогам за 9 месяцев 2017 года) произошло увеличение валового регионального продукта до 955668 млн.руб. и объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами до 892600 млн.руб.

Основной фактор роста Тюменской экономики – развитие промышленности, формирующий более трети валового регионального продукта. В 2017 году в промышленном производстве обеспечен прирост на 4,6 процента. Основные точки роста – крупные промышленные и отдельные новые индустриальные и строительные проекты, реализуемые на территории региона.

Индексы развития региональной экономики Тюменской области показаны на рисунке 2.4.

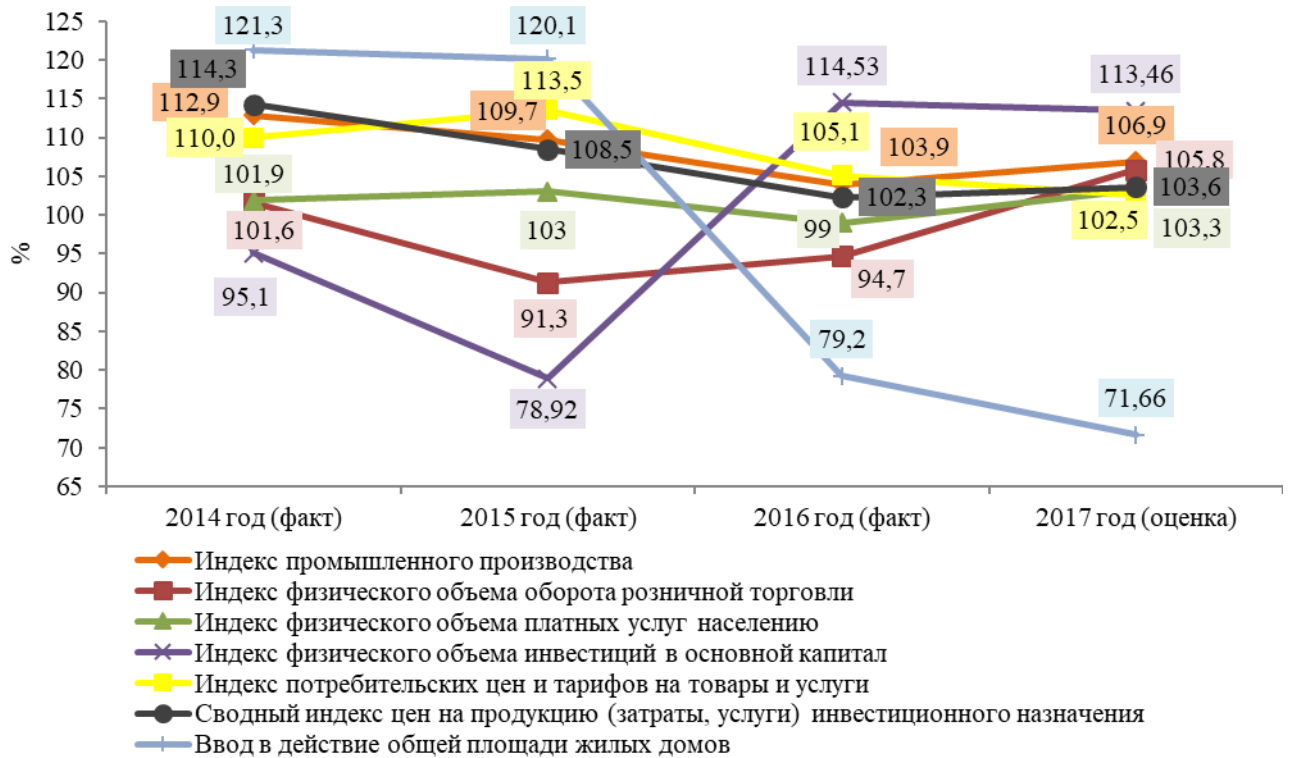


Рисунок 2.4 - Индексы развития региональной экономики Тюменской области

Источник: составлено автором по [70]

Из данных рисунка 2.4 видно, что в 2017 году оборот розничной торговли области и объем платёжных услуг, оказанных населению увеличился на 105,8% и 103,3% к предыдущему году и составил 353266,8 млн.руб. (в сопоставимых ценах), в результате роста количества магазинов и предприятий сферы услуг.

Также в 2017 году произошло увеличение объема инвестиций (в основной капитал) за счет всех источников финансирования на 113,46%, однако снизилась площадь вводимых домов до 1209,2 тыс.м<sup>2</sup> (индекс ввода жилья составил 71,66%).

Доля оборота организаций Тюменской области по видам экономической деятельности показана на рисунке 2.5.

Из рисунка 2.5 видно, что в структуре оборота организаций по видам экономической деятельности, формирующих основной экономический показатель развития области – валовый региональный продукт, преобладающую долю занимает оборот организаций обрабатывающих производств, при этом в сравнении с 2014 годом доля оборота снизилась с

63,59% до 45,38%.

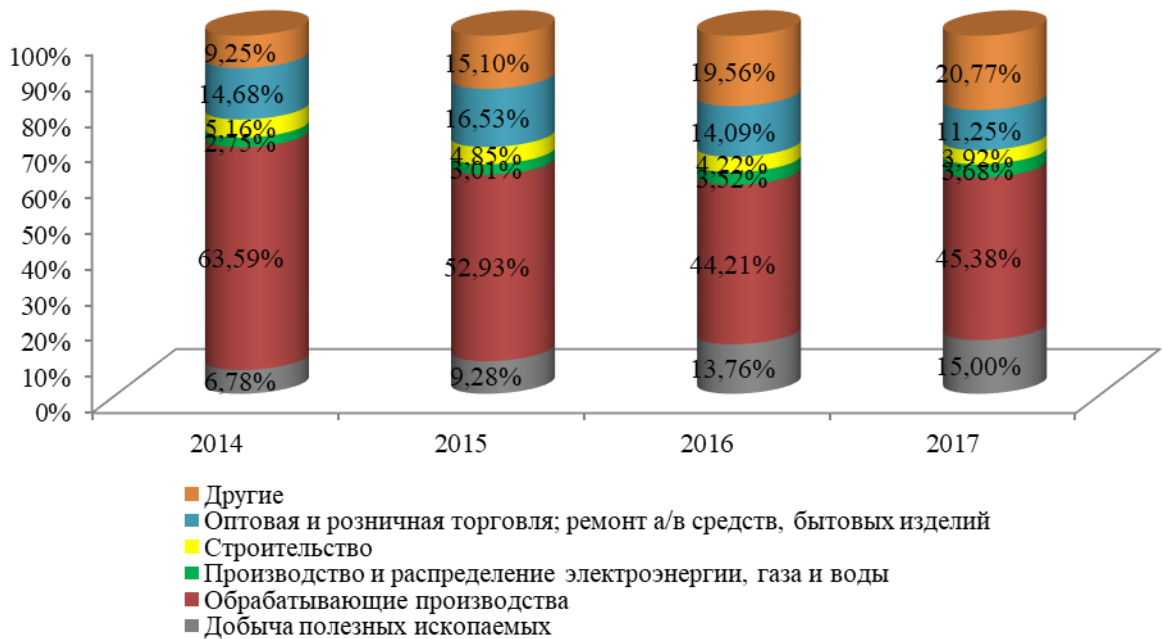


Рисунок 2.5 - Доля оборота организаций Тюменской области по видам экономической деятельности

Источник: составлено автором

Из рисунка 2.5 видно, что доля оборота организаций по виду деятельности «Строительство» относительно предыдущих годов снизилась до 3,92%. Основными причинами снижения оборота организаций по виду деятельности «Строительство» явились последствия мирового финансового кризиса, оказавшие отрицательное влияние на рынок жилищного строительства (банкротство предприятий, заморозка или отказ от реализации строительных инвестиционных проектов и другие).

Для оценки уровня социально-экономического развития Тюменской области можно воспользоваться двумя методами:

а) методикой комплексной оценки (основанная на нормировании социально-экономических показателей, построении сводных и интегральных оценок социально-экономического развития регионов), поскольку данный метод позволяет оценить уровень социально-экономического развития региона со всех сторон;

б) методикой оценки неравенства социально-экономического положения региона, позволяющей сравнить уровень развития области с уровнями развития других областей.

При использовании методики оценки неравенства социально-экономического положения региона сравнение будет производиться на основе показателей трех схожих областей (по данным рисунка 2.1 и 2.2): Тюменская область, Свердловская область, Челябинская область.

Оценка уровня социального развития субъектов Уральского Федерального округа представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3

## Оценка социальных показателей субъектов УФО

Показатель	Ед. измер.	Тюменская область	Свердловская область	Челябинская область
Численность рабочей силы	тыс.чел.	716,9	1162,1	1661,0
Количество официально зарегистрированных безработных	тыс. чел.	40,2	52,0	34,6
Уровень безработицы	%	4,9	5,56	4,7
Среднегодовая численность занятых в экономике	тыс. чел.	682,8	1110,1	1617,1
Денежные доходы населения всего,	млн. руб.	500706,2	529992,4	1027194,0
- на душу населения в месяц	руб.	28685,2	30141,1	24464,07
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника	руб.	35868,7	25171,8	29640,6
Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения	руб.	10101	8884	9397
Покупательная способность населения	раз	2,76	3,39	2,6
Реальные располагаемые доходы	в % к пред. году	91,5	101,6	93,0
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума	% от всего населения	15,1	9,2	14,0

Источник: [44, 69, 72]

Оценка уровня социального развития субъектов РФ, показывает, что в 2017 году Тюменская область лидировала по таким показателям, как среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника и величина прожиточного минимума в среднем на душу населения, что является

положительными моментами развития области. Однако лидерство по такому показателю, как численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума показывает необходимость повышения уровня занятого населения.

Сравнение экономических показателей региональной экономики Тюменской, Челябинской и Свердловской области, представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4

## Оценка экономических показателей субъектов УФО

Показатель	Ед. измер.	Тюменская область	Свердловская область	Челябинская область
Валовой региональный продукт	млн.руб.	955668	709117	992866,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, всего,	млн.руб.	892600,0	408332,59	769124
- на душу населения	руб.	603965	17498	219919
Оборот розничной торговли, всего	млн.руб.	353266,8	463696,3	513078,5
- на душу населения	руб.	239033	198713	146636
Объем платных услуг населения, всего	млн.руб.	78654,4	109634,6	134366,9
- на душу населения	руб.	53220	46983	38420
Объем инвестиций (в основной капитал) за счет всех источников финансирования, всего	млн.руб.	296736,4	263630,2	212793,0
- на душу населения	руб.	200782	112976	251920
Ввод в действие общей площади жилых домов всего,	тыс.м <sup>2</sup>	1463,2	1626,9	1781,9
- на 1000 населения	м <sup>2</sup>	1047,2	697	510
Уровень инфляции	%			

Источник: [44, 69, 72]

Как видно из данных таблицы 2.4 по показателям экономической сферы Тюменская область находится на первом месте, о чем свидетельствует значение представленных показателей.

Индексы развития региональной экономики субъектов РФ показаны на рисунке 2.6.

Динамика индексов развития региональной экономики субъектов Уральского Федерального округа показывает, что Тюменская область практически по всем показателям (за исключение индекса физического объема оборота розничной торговли) опережает другие области.



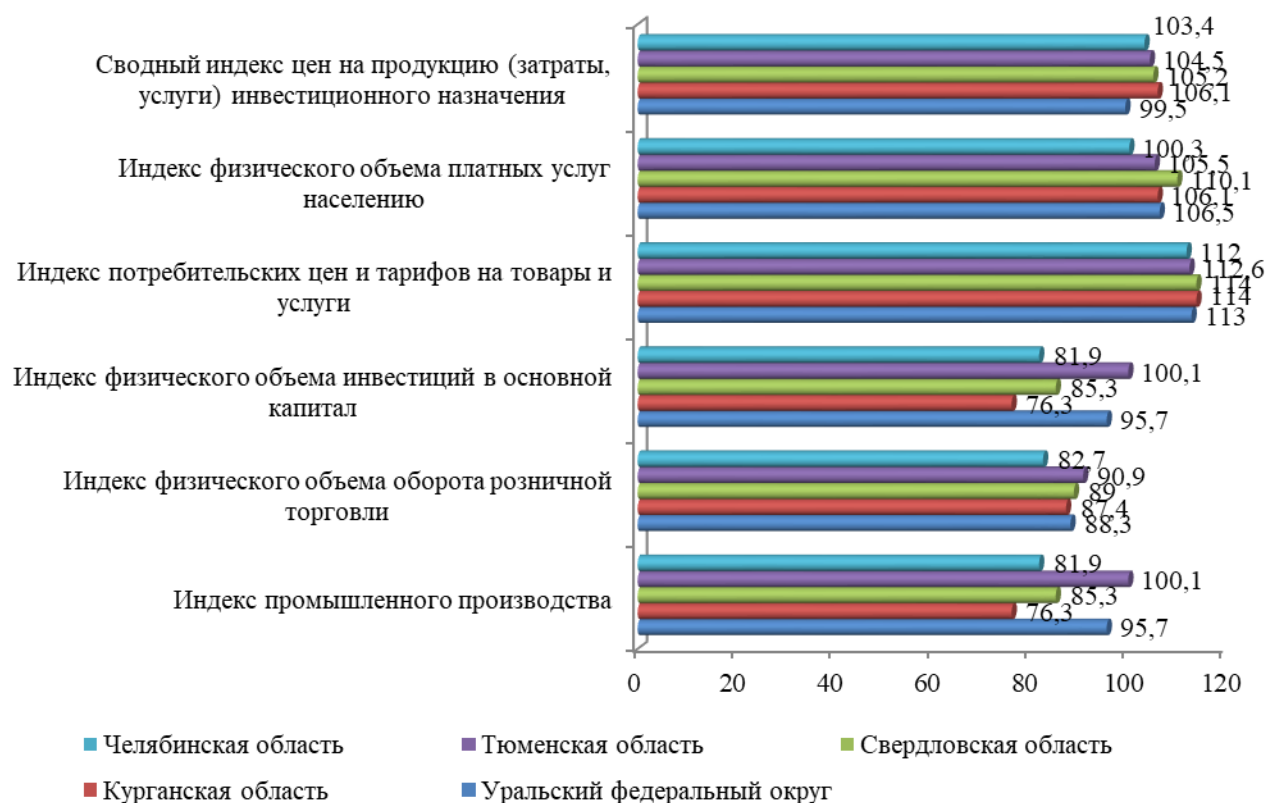


Рисунок 2.6 - Индексы развития региональной экономики субъектов УФО

Источник: составлено автором по [53]

В целом, по итогам 2016 года и девяти месяцев 2017 года экономика Тюменской области продемонстрировала положительную динамику. Также удалось сохранить и даже улучшить социально-экономическое положение региона. Основной фактор, характеризующий рост районной экономики – это развитие промышленности. Определяющую роль в динамичном развитии экономики Тюменской области занимает отрасль строительства.

## 2.2. Анализ качественных характеристик структуры рынка жилищного строительства

Строительный комплекс Тюменской области относится к числу ключевых секторов экономики области и во многом определяет решение важнейших задач в реализации долгосрочной программы социально-экономического развития области, поскольку динамика строительства является одним из ключевых

индикаторов, по которым можно судить об общем прогрессе экономики области.

Строительный комплекс Тюменской области выступает одним из основных направлений роста социально-экономической структуры области поскольку выступает в роли «социального стабилизатора» [49].

Среди субъектов РФ по объему ввода жилья Тюменской область занимает одно из лидирующих мест. Рейтинг регионов России по объемам жилищного строительства за 2014-2016 год, составленный аналитиками аудиторско-консалтинговая фирмы «ФинЭкспертиза», представлен в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Рейтинг регионов РФ по объемам ввода жилой недвижимости в расчете на одного жителя (%)

Субъект РФ		2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)	За три года
1	Тюменская область (без авт. округов)	1,46	1,24	1,04	3,74
2	Московская область	1,16	1,14	0,97	3,27
3	Калининградская область	1,23	1,16	0,65	3,05
4	Ленинградская область	1,31	0,90	0,73	2,94
5	Белгородская область	1,00	0,95	0,84	2,79
6	Тюменская область	0,90	0,88	0,76	2,53
...	...	...	...	...	...
19	Ханты -Мансийский авт.округ - Югра	0,54	0,68	0,61	1,83
...	...	...	...	...	...
43	Ямало -Ненецкий авт.округ	0,50	0,51	0,44	1,45

Источник: [52]

Из представленных в таблице 2.5 данных видно, что суммарно за последние три года больше всего жилья было построено в Тюменской области (без автономных округов) – 3,74 квадратных метров на каждого жителя. Сопоставимые темпы строительства жилья наблюдаются еще в 2 регионах РФ – Московская область (3,27 квадратных метров жилой недвижимости за 3 года на каждого жителя) и Калининградская область (3,05 квадратных метра). Данное значение почти вдвое меньше ориентира, озвученного президентом России В. Путиным – выйти на 1,5 квадратный метр на человека в год [52].

С учетом автономных округов показатель ввода жилья в Тюменской

области за три года составил 2,53 квадратных метра, что определило 6 место Тюменской области (с учетом автономных округов) в общем рейтинге РФ по объему построенного жилья.

Ввод в действие жилых домов по субъектам Уральского Федерального округа, представлен на рисунке 2.7.

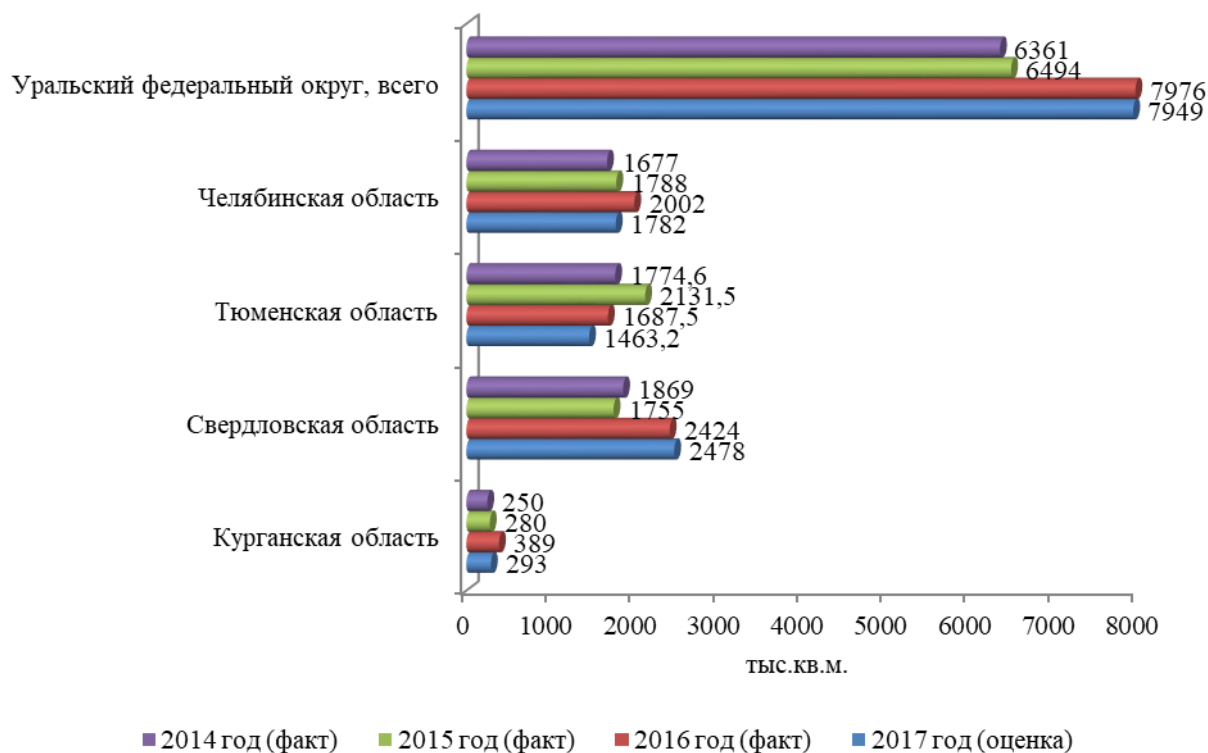


Рисунок 2.7 - Ввод в действие жилых домов по субъектам Уральского Федерального округа

Источник: составлено автором по [54]

Рисунка 2.7 показывает, что в целом среди представленных годов, 2015 год стал годом с наибольшими объемами ввода в эксплуатацию жилых домов за последние 30 лет (сопоставимые объемы строительства были лишь в 1987 году). Темпы жилищного строительства росли ежегодно, и большой вклад здесь оказала господдержка как застройщиков (упрощение и уменьшение сроков согласования документации), так и граждан (субсидирование ипотечной ставки). При этом после 2015 года наблюдается снижение объема ввода жилья.

Среди всех показателей – основными показателями, характеризующими рынок жилищного строительства, является объем ежегодного ввода нового

жилья в эксплуатацию и доступность жилья для граждан (таблица 2.6).

Таблица 2.6

## Показатели рынка жилищного строительства Тюменской области

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Ввод жилых домов всего,	тыс.м <sup>2</sup>	1774,6	2131,5	1687,5	1463,2
- на 1000 населения	м <sup>2</sup>	1250,3	1478,2	1150,9	1047,2
Объем работ по виду деятельности «Строительство», всего	млн.руб.	40672	45493	41893	34990
- на душу населения	руб.	14667,2	17837,3	28800,4	23675,5

Источник: [69]

Из таблицы 2.6 видно, что в 2017 году ввод в действие общей площади жилых домов снизился до 1463,2 тыс. квадратных метров, что ниже уровня ввода жилых домов за последние четыре года. Снижение ввода общей площади и ежегодный рост численности населения области, привели к тому, что ввод в действие жилой площади в расчете на 1000 населения составил 1047,2 квадратных метра, или 1,05 метра на человека, что немного ниже показателя, озвученного президентом России и норматива, установленного Гос.программой Тюменской области «Развитие жилищного строительства» до 2030 года.

Показатели ввода жилых домов по группам застройщиков представлены в таблице 2.7.

Таблица 2.7

## Показатели ввода жилых домов по группам застройщиков

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Введено в действие – всего в том числе:	тыс.м <sup>2</sup>	1774,6	2131,5	1687,5	1463,2
- организациями	тыс.м <sup>2</sup>	1082,0	1350,7	1142,1	1007,2
- индивидуальное строительство	тыс.м <sup>2</sup>	692,6	780,8	545,4	338,2
Введено в действие – всего в том числе:	в % к предыдущему году	121,3	120,1	79,2	86,7
- организациями	в % к предыдущему году	117,6	124,8	84,6	88,2
- индивидуальное строительство	в % к предыдущему году	127,6	112,7	69,9	62,0

Источник: [68]

На снижение общего ввода жилья в 2017 году оказало влияние, как снижение ввода жилья организациями, так и индивидуальное строительство за счет собственных и привлеченных средств. В процентах к предыдущему году, видно снижение ввода жилья по всем группам застройщиков.

Доля ввода домов по группам застройщиков показана на рисунке 2.8

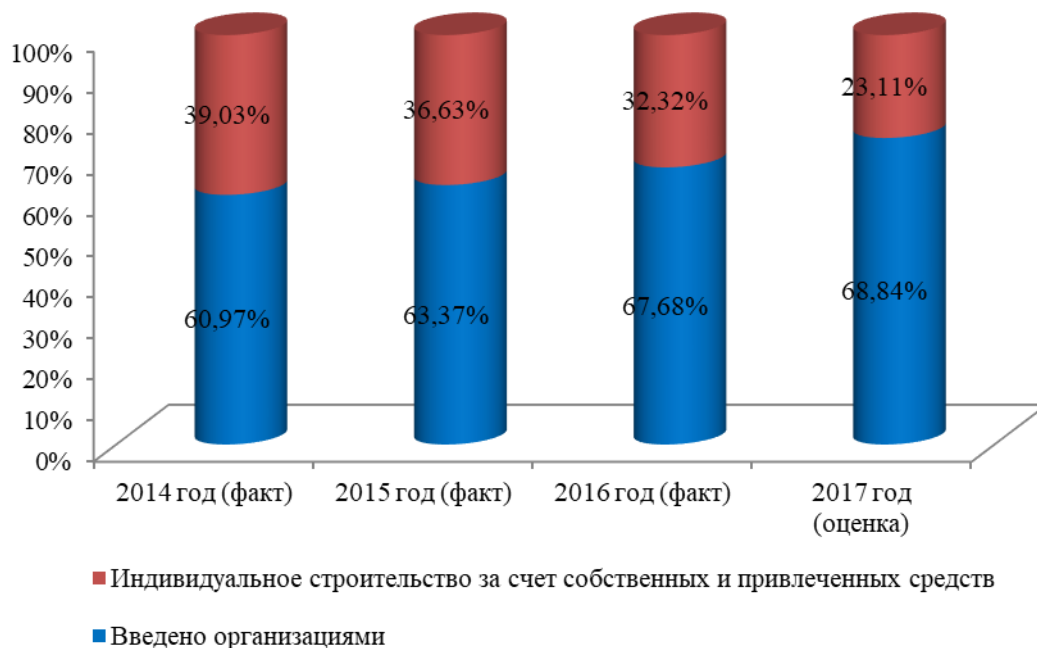


Рисунок 2.8 - Доля ввода жилых домов по группам застройщиков

Источник: составлено автором

Анализ структуры ввода жилых домов по группам застройщиков, показал, что наибольший объем ввода жилья приходится на организации – 68,84%, при этом в тенденции последних лет наблюдается снижение доли индивидуального строительства за счет собственных и привлеченных средств.

Основной объём строительства (около 50%) обеспечил Юг Тюменской области, где лидером стал Тюменский район. В столице региона и Тюменском районе населением построено жилья больше, чем во всех остальных муниципалитетах области, что подтверждает хороший инвестиционный климат территории.

Доля введённого жилья в Тюменской области по формам собственности представлена на рисунке 2.9.

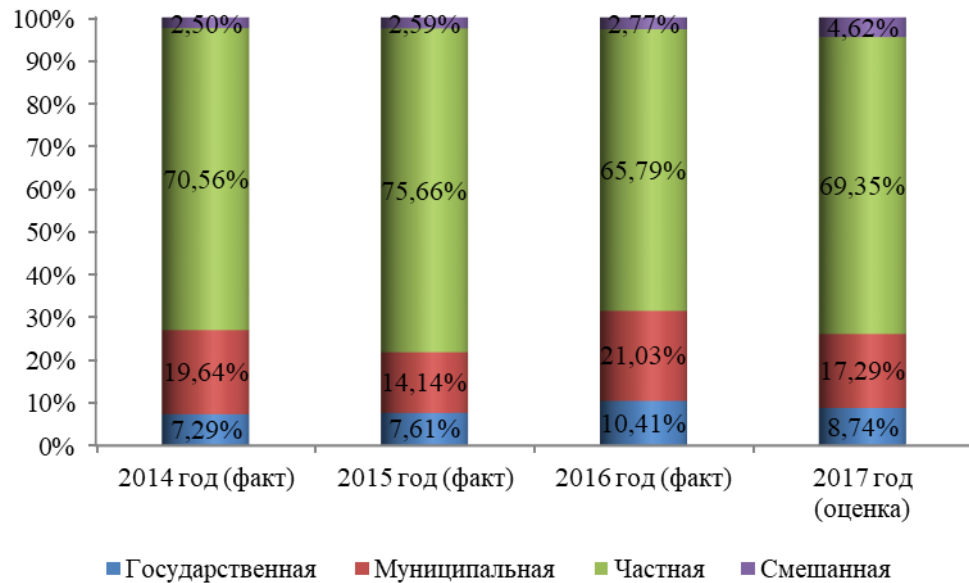


Рисунок 2.9 - Доля введённых домов по формам собственности

Источник: составлено автором

По формам собственности, на рынке жилищного строительства преобладает частная форма строительства, однако в результате увеличения числа обанкротившихся предприятий, а также увеличения процентных ставок по привлекаемым для строительства денежным средствам и других последствий финансового кризиса, доля частного строительства снизилась относительно 2015 года до 69,35%.

Доля введённого в 2017 году жилья по типу недвижимости показана на рисунке 2.10.

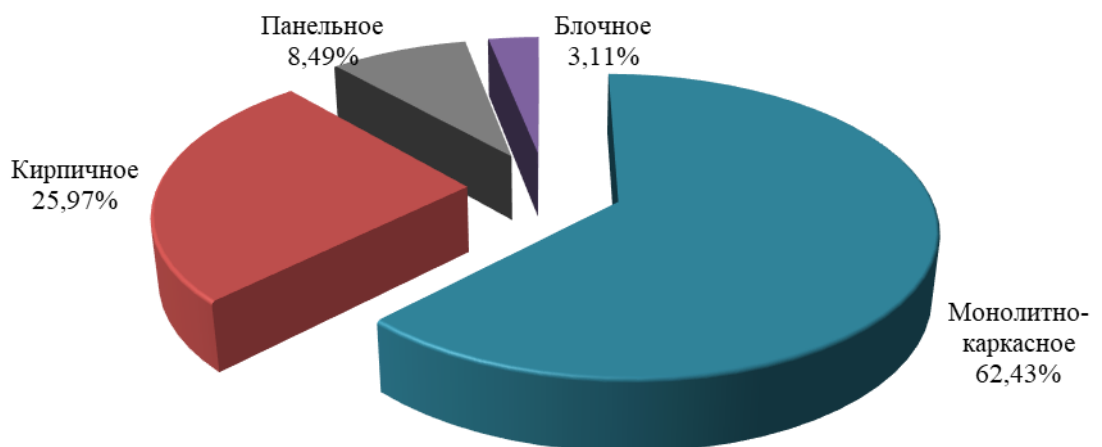


Рисунок 2.10 - Доля введённого в 2017 году жилья по типу недвижимости

Источник: составлено автором

По итогам десяти месяцев (и с учетом прогнозных значений остальных двух месяцев) в 2017 году преобладает монолитно-каркасное строительство – 6,43%, что обусловлено имеющимися преимуществами монолитно-каркасного строительства (быстрота проведения строительных мероприятий, высокий уровень прочности и надежности жилого объекта, МКС приблизительно на треть дешевле, по сравнению с домами из блоков, кирпичей и другие).

Доля введенного жилья по классам объектов строительства показана на рисунке 2.11.

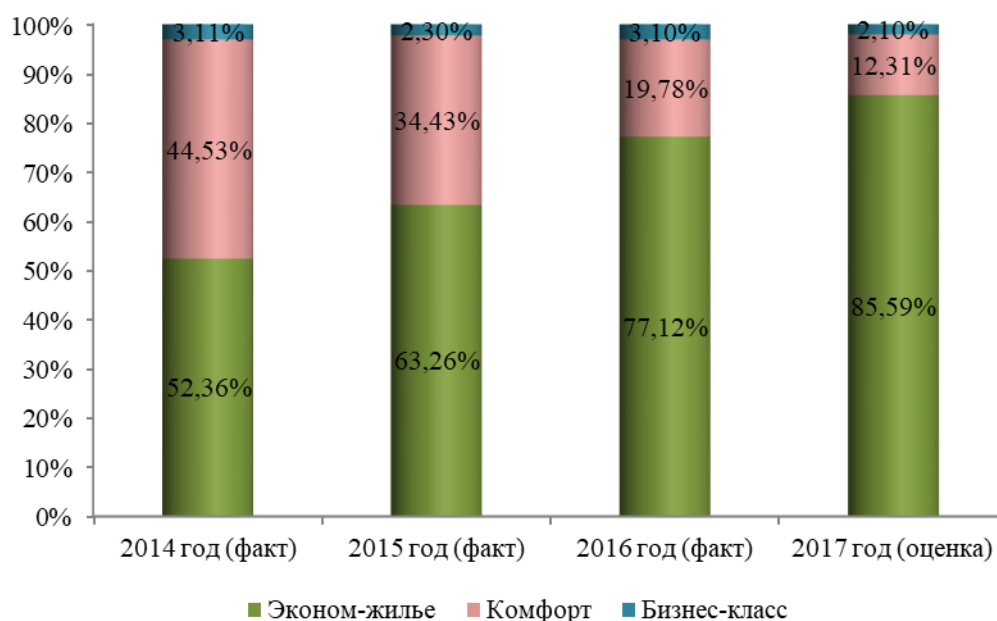


Рисунок 2.11 - Доля введенного жилья по классам объектов строительства

Источник: составлено автором

Следствием снижения покупательной способности населения и величины реальных располагаемых доходов явилось увеличение доли строительства эконом-жилья (с 52,36% в 2014 году до 85,59% в 2017 году), что отразилось на снижении доли строительства жилья комфорт и бизнес-класса. При этом по данным специалистов АП «Консалт» в Тюменской области в 2016-2017 годах присутствовал дефицит жилья бизнес-класса.

Количество сданных домов и построенных квартир представлены в таблице 2.8.

## Показатели построенных квартир в Тюменской области

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Введено квартир	шт.	39013	42022	47193	51759
Средний размер построенных квартир	м <sup>2</sup>	66	66	63	59
Средняя стоимость строительства для застройщика одного метра <sup>2</sup> без надстроек	руб.	35838	38503	43982	44044
Введено в действие зданий – всего в том числе:	шт.	5384	8216	8991	9886
- жилого назначения	шт.	4565	7343	8199	9033
- нежилого назначения	шт.	819	873	792	853
Введено в действие зданий – всего в том числе:	тыс.м <sup>2</sup>	1774,6	2131,5	1687,5	1463,2
- жилого назначения	тыс.м <sup>2</sup>	1290,3	1484,3	1329,8	1226,1
- нежилого назначения – всего	тыс.м <sup>2</sup>	484,3	647,2	357,7	237,1

Источник: [68]

Несмотря на общее снижение объемов ввода жилья, количество квартир, сданных в эксплуатацию увеличилось до 51759 квартир, в результате увеличения объемов ввода жилья эконом-класса. Увеличения объемов ввода жилья эконом-класса и малогабаритных квартир отразилось на уменьшении среднего размера построенных квартир до 59 квадратных метров.

Доля построенных и сданных квартир в зависимости от количества комнат показана на рисунке 2.12.

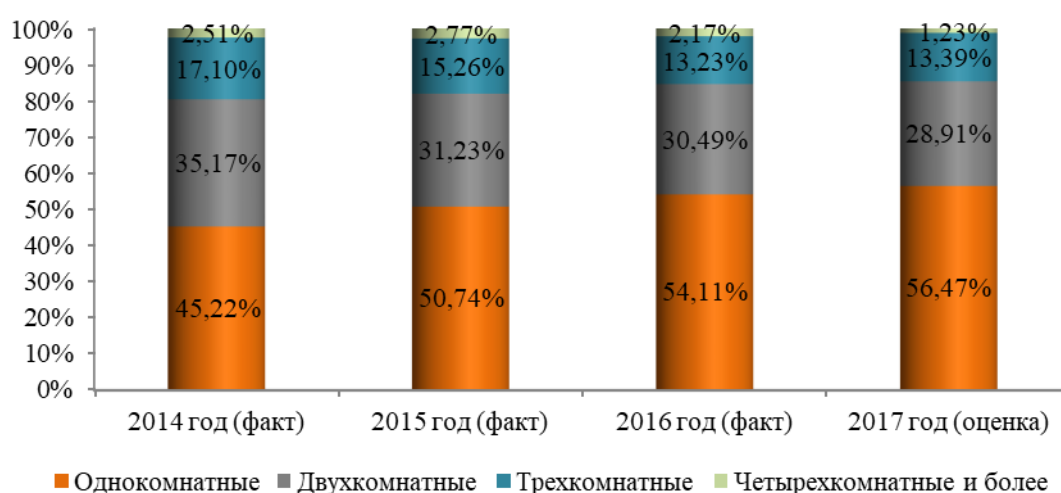


Рисунок 2.12 - Доля вводимых в эксплуатацию квартир в зависимости от количества комнат

Источник: составлено автором



В структуре вводимых в эксплуатацию квартир в зависимости от количества комнат, преобладают однокомнатные квартиры, доля которых увеличилась к 2017 году до 56,47% (отчасти это связано с ростом спроса на квартиры формата «1+»). Второе место по объему ввода занимают двухкомнатные квартиры, доля которых в результате увеличения доли ввода однокомнатных и трехкомнатных квартир, снизилась до 28,91%.

Доля вводимых в эксплуатацию квартир в разрезе размеров квартир показана на рисунке 2.13.

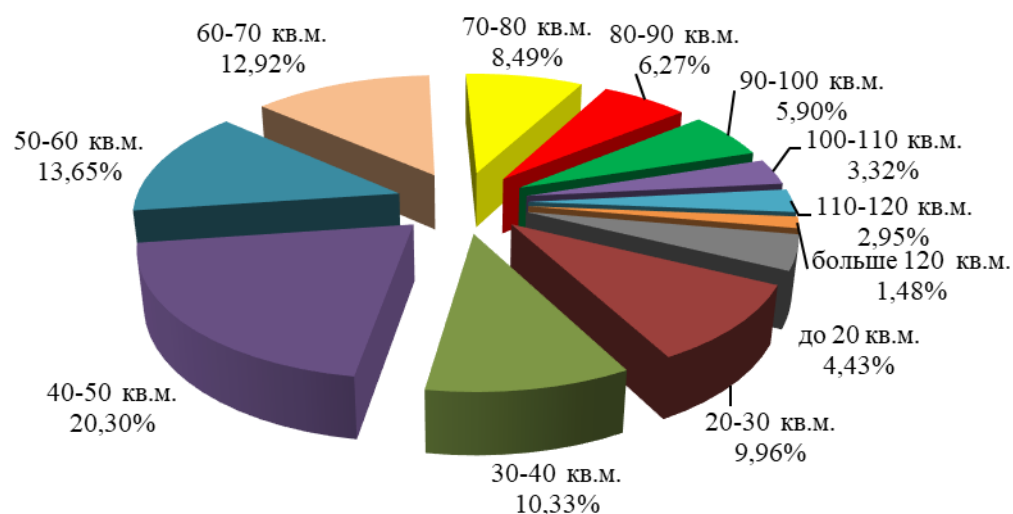


Рисунок 2.13 - Доля вводимых в эксплуатацию квартир в разрезе размеров квартир

Источник: составлено автором

Превалирующий объем введенных в эксплуатацию в 2017 году квартир пришелся на квартиры площадью 40-50 квадратных метров – 20,30%, 50-60 квадратных метров – 13,65% и 60-70 квадратных метров – 12,92%, это связано с тем, что наиболее рентабельными в современных условиях являются одно- и двухкомнатные квартиры.

К характеристикам рынка жилищного строительства также относятся такие показатели: индекс стоимости жилья (средний уровень цен на жилье) и индекс ценового ожидания (темп изменения цен на жилье) [34, с. 12].

Динамика среднего уровня цен одного квадратного метра жилья в Тюменской области показана на рисунке 2.14.

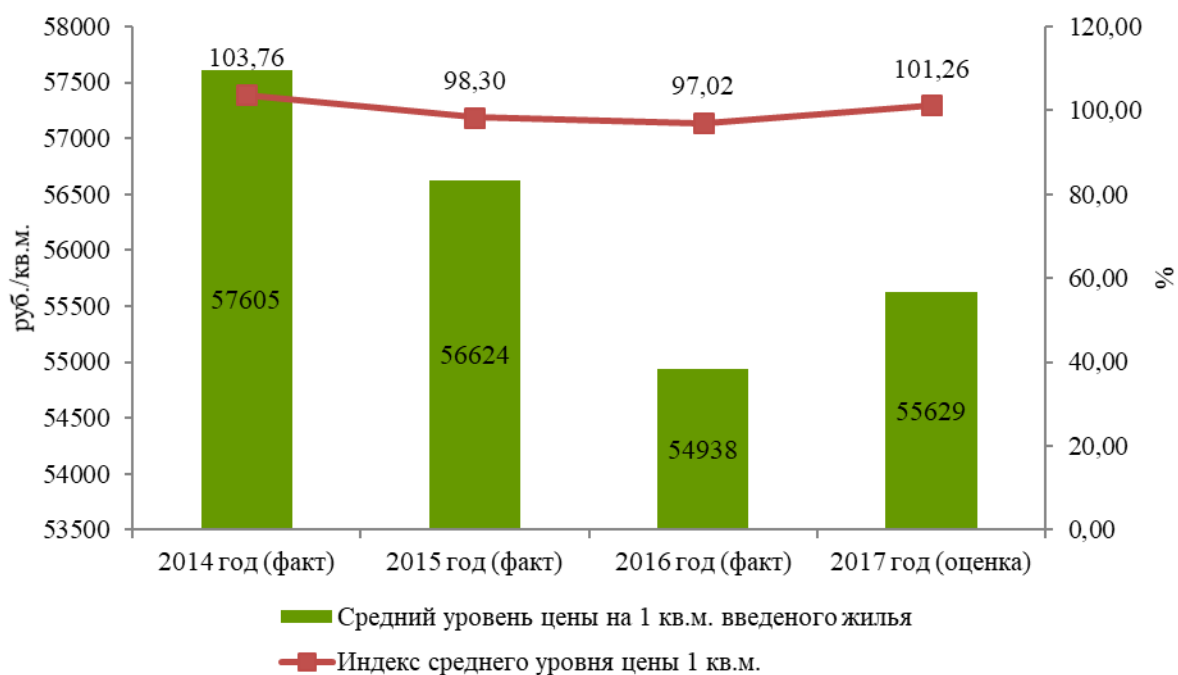


Рисунок 2.14 - Средний уровень цены одного квадратного метра жилой площади

Источник: составлено автором по [70]

В 2017 году средний уровень стоимости одного квадратного метра жилой площади находился на уровне 55629 руб. Индекс роста цены относительно 2016 года составил 101,26%.

В сравнении с 2014 и 2015 годом, уровень цен 2017 года снизился, что связано с увеличением строительства жилья эконом-класса, а также однокомнатных (малогабаритных) квартир.

Динамика уровня и индекса цен на жилую площадь по классу объектов строительства показана на рисунке 2.15.

В разрезе по классам недвижимости наибольшее изменение удельной цены было по квартирам комфорт класса – по сравнению с предыдущим годом индекс роста цены составил 110,68%.

Квартиры эконом класса в 2017 году в среднем предлагались по цене 51851 руб./кв.м, а бизнес-класса – 97478 руб.

Таким образом, в 2017 году зафиксирован рост уровня цен одного квадратного метра по всем класса недвижимости.

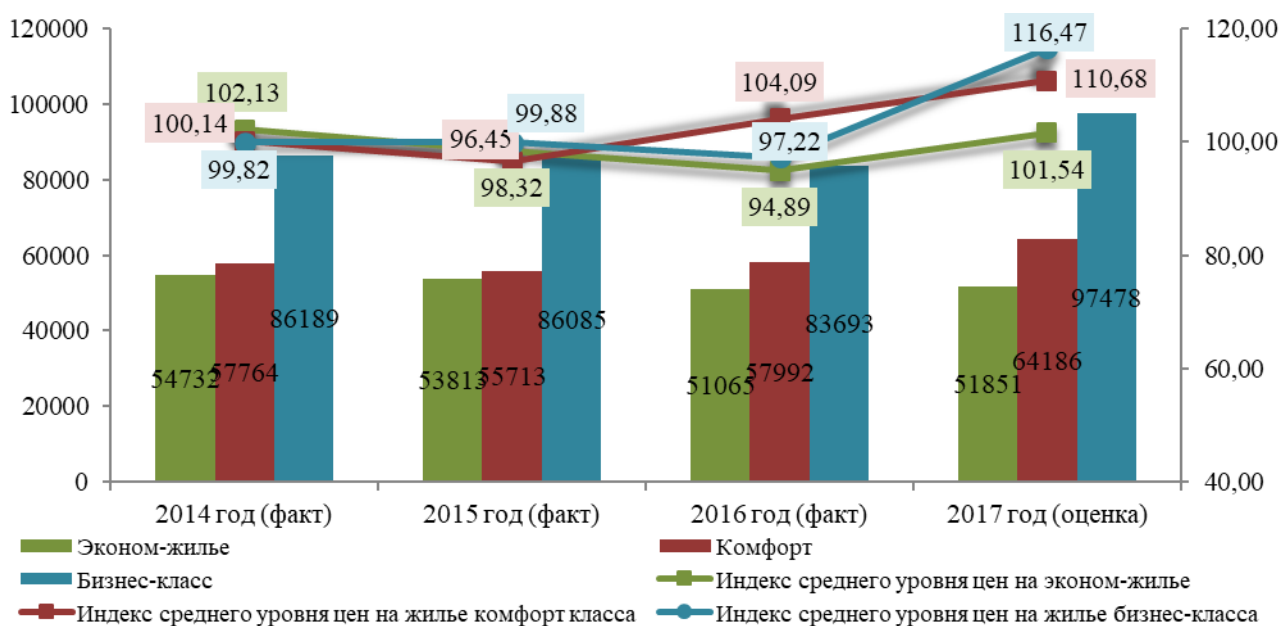


Рисунок 2.15 - Средний уровень цены одного квадратного метра жилой площади в зависимости от класса объектов строительства

Источник: составлено автором по [70]

Динамика среднего уровня цены одного квадратного метра жилой площади в зависимости от типа недвижимости представлена на рисунке 2.16.

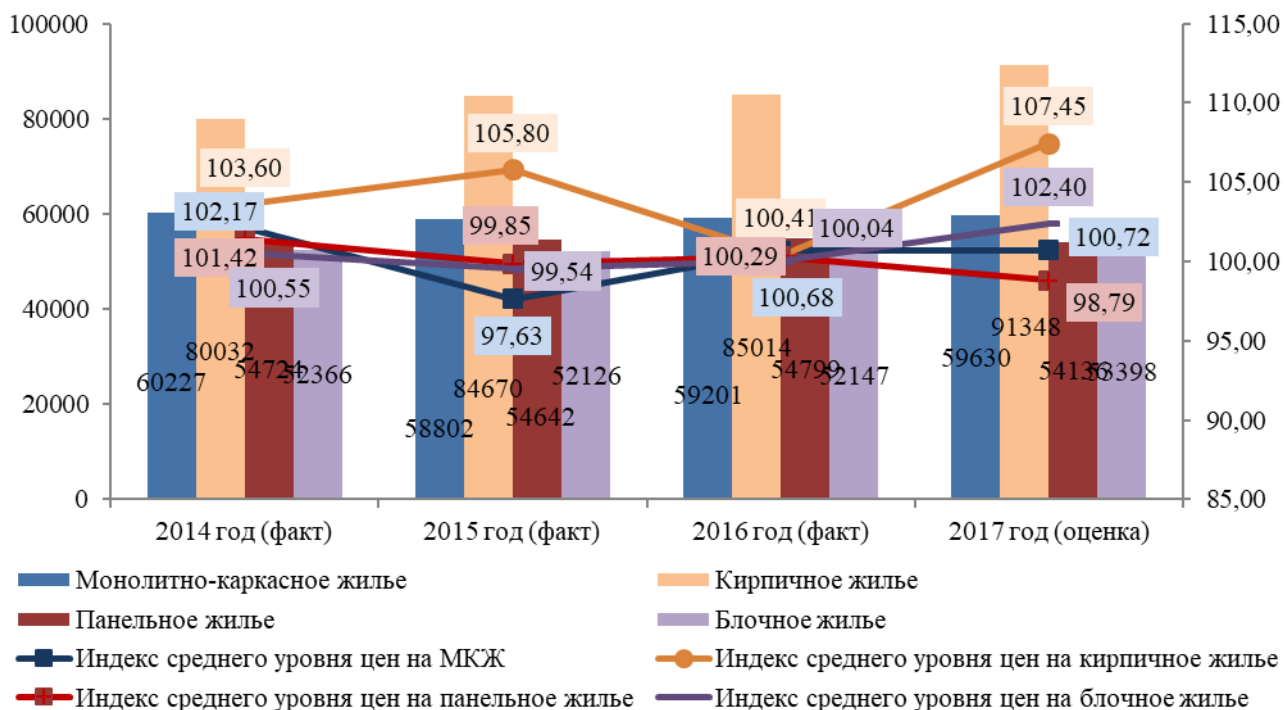


Рисунок 2.16 - Средний уровень цены одного квадратного метра жилой площади в зависимости от типа недвижимости

Источник: составлено автором по [70]

В течение последних четырех лет, как видно из рисунка 2.16 происходили колебания уровня цен, как в сторону роста, так и в сторону уменьшения, при этом на протяжении всех четырех лет цена одного квадратного метра кирпичного жилья увеличивалась, что связано с ростом цен на строительные материалы и ресурсы.

Показатели жилищного фонда области приведены в таблице 2.9.

Таблица 2.9

## Показатели жилищного фонда Тюменской области

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Обеспеченность жильем, в расчете на 1 жителя	м <sup>2</sup>	26,2	26,8	25,4	24,5
Число семей состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, всего	тыс. чел.	31,8	29,9	49,6	42,9
- от общего числа семей	%	7,3	7,2	6,9	6,7
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, всего	тыс. чел.	4,1	3,5	2,5	1,9
- от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на начало года	%	12,6	11,1	8,3	7,3
Ветхий жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	732,5	523,6	654,0	632,3
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	%	3,2	2,8	2,7	1,7

Источник: [68]

В 2017 году в результате снижения объема ввода жилья сократилось и число семей улучшивших жилищные условия до 1,9%; обеспеченность жильем, в расчете на 1 жителя также снизилась, что показывает необходимость увеличения объемов строительства и ввода жилья.

Показатели рынка жилищного строительства субъектов Уральского Федерального округа, представлены в таблице 2.10.

Из данных таблицы 2.10 видно, Тюменская область отстает от других областей по вводу жилых домов (всего) и объему работ по виду деятельности «Строительство».

## Показатели рынка жилищного строительства субъектов УФО

Показатель	Ед. измер.	Тюменская область	Свердловская область	Челябинская область
Ввод жилых домов всего,	тыс.м <sup>2</sup>	1463,2	1626,9	1781,9
- на 1000 населения	м <sup>2</sup>	1047,2	697,19	509,0
Объем работ по виду деятельности «Строительство», всего	млн.руб.	34990	66980	80410,2
- на душу населения	руб.	23675,5	28703,6	22969,7
Введено в действие – всего в том числе:	тыс.м <sup>2</sup>	1463,2	1626,9	1781,9
- организациями	тыс.м <sup>2</sup>	1007,2	1163,4	1011
- индивидуальное строительство	тыс.м <sup>2</sup>	338,2	463,5	770,9
Введено в действие – всего в том числе:	в % к предыдущему году	86,7	103,4	89,0
- организациями	в % к предыдущему году	88,2	100,3	82,26
- индивидуальное строительство	в % к предыдущему году	62,0	105,9	99,73

Источник: [44, 69, 72]

Показатели сданных домов и построенных квартир субъектов УФО представлены в таблице 2.11.

Таблица 2.11

## Показатели построенных квартир субъектов УФО

Показатель	Ед. измер.	Тюменская область	Свердловская область	Челябинская область
Введено квартир	шт.	51759	43970	55753
Средний размер построенных квартир	м <sup>2</sup>	59	67	69
Средняя фактическая стоимость строительства для застройщика одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек, встроенных помещений	руб.	44044	42550	33302
Введено в действие зданий – всего в том числе:	шт.	9886	11104	10787
- жилого назначения	шт.	9033	9895	9638
- нежилого назначения	шт.	853	1209	1149
Введено в действие зданий – всего в том числе:	тыс.м <sup>2</sup>	1463,2	1626,9	1781,9
- жилого назначения	тыс.м <sup>2</sup>	1226,1	1342,4	1479,2
- нежилого назначения – всего	тыс.м <sup>2</sup>	237,1	284,5	302,7

Источник: [44, 69, 72]

В 2017 году Тюменская область опережала другие области по такому показателю, как средняя фактическая стоимость строительства для застройщика одного квадратного метра общей площади, однако по другим показателям, Тюменская область отставала.

Увеличение объемов ввода жилья эконом-класса и малогабаритных квартир отразилось на том, что средний размер построенных квартир в Тюменской области меньше среднего размера построенных квартир в других областях.

Динамика среднего уровня цен одного квадратного метра жилья субъектов УФО показана на рисунке 2.14.



Рисунок 2.14 - Средний уровень цены одного квадратного метра жилой площади субъектов УФО

Источник: составлено автором по [55]

По субъектам Уральского Федерального округа, наибольшая стоимость одного квадратного метра введенного жилья приходится на Свердловскую и Тюменскую область, при этом цена одного квадратного метра введенного жилья в Тюменской области меньше среднего значения по УФО.

Показатели жилищного фонда субъектов УФО приведены в таблице 2.12.

Таблица 2.12

## Показатели жилищного фонда субъектов УФО

Показатель	Ед. измер.	Тюменская область	Свердловская область	Челябинская область
Обеспеченность жильем, в расчете на 1 жителя	м <sup>2</sup>	24,5	28,3	27,7
Число семей состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, всего	тыс. чел.	42,9	47,2	40,3
- от общего числа семей	%	6,7	4,3	2,9
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, всего	тыс. чел.	1,9	2,46	1,75
- от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на начало года	%	7,3	3,1	4,0
Ветхий жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	632,3	602,9	1200,9
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	%	1,7	1,6	1,4

Источник: [44, 69, 72]

Анализ показателей жилищного фонда субъектов Уральского Федерального округа выявил у Тюменской области ряд недостатков, в частности:

- показатель обеспеченности жильем в Тюменской области ниже данного показателя Свердловской и Челябинской областей;
- число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях выше значения данного показателя Челябинской области;
- число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия ниже данного показателя Свердловской области;
- удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда превышает долю ветхого жилого фонда Свердловской и Челябинской областей.

Наличие данных проблем требует дальнейшего развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

Таким образом, проведенный анализ рынка жилищного строительства Тюменской области показал, что экономический кризис неизбежно повлиял на

рынок жилищного строительства и внес в него большие изменения.

Рост курса национальной валюты и нестабильность поставок в производственной сфере замедлили развитие строительных компаний, которые вынуждены ограничивать или завершать деятельность. Некоторые строительные предприятия Тюменской области с целью выживания заморозили свои объекты.

Следует отметить, что одной из основных причин кризиса и приостановки развития является свертывание инвестиций в строительство, остановка или ограничение производства стройматериалов, снижение платежеспособности потенциальных потребителей жилья.

### 2.3. Инвестиционно-инновационная деятельности строительных предприятий Тюменской области.

В настоящее время рынок жилищного строительства Тюменской области находится в центре инвестиционного процесса и представляет собой сумму работающих на ее территории строительных предприятий, которые существенно различаются по величине, факторам спроса и характеру предложения.

Инвестиционно-строительный комплекс представляет по своей структуре совокупность организационно-экономических образований (организаций, предприятий, отраслей), а по функциям – методы хозяйствования, с помощью которых реализуются инвестиции.

Улучшение или ухудшение условий для инвестиций, иностранных и национальных непосредственно связано с инвестиционно-строительным комплексом.

Инвестиционно-строительный комплекс рассматривается как фактор развития экономики региона. В его рамках осуществляется организационная, финансовая, экономическая, производственная, инновационная деятельность физических и юридических лиц по накоплению финансов с целью их эффективного использования в процессе воспроизводства основных фондов



[75].

Инновационная способность для развития региона играет доминирующую, а порой, и решающую роль. Для компаний инновации создают стратегические преимущества в наиболее конкурентных областях, для региона – способность эффективно использовать инновации не только для достижения национальных целей (здравоохранение и защита окружающей среды), но и для повышения производительности труда и привлечения международных инвестиций, ключ к постоянному улучшению уровня и качества жизни [62].

Схема инвестиционно-производственного цикла рынка жилищного строительства Тюменской области представлена на рисунке 2.15.

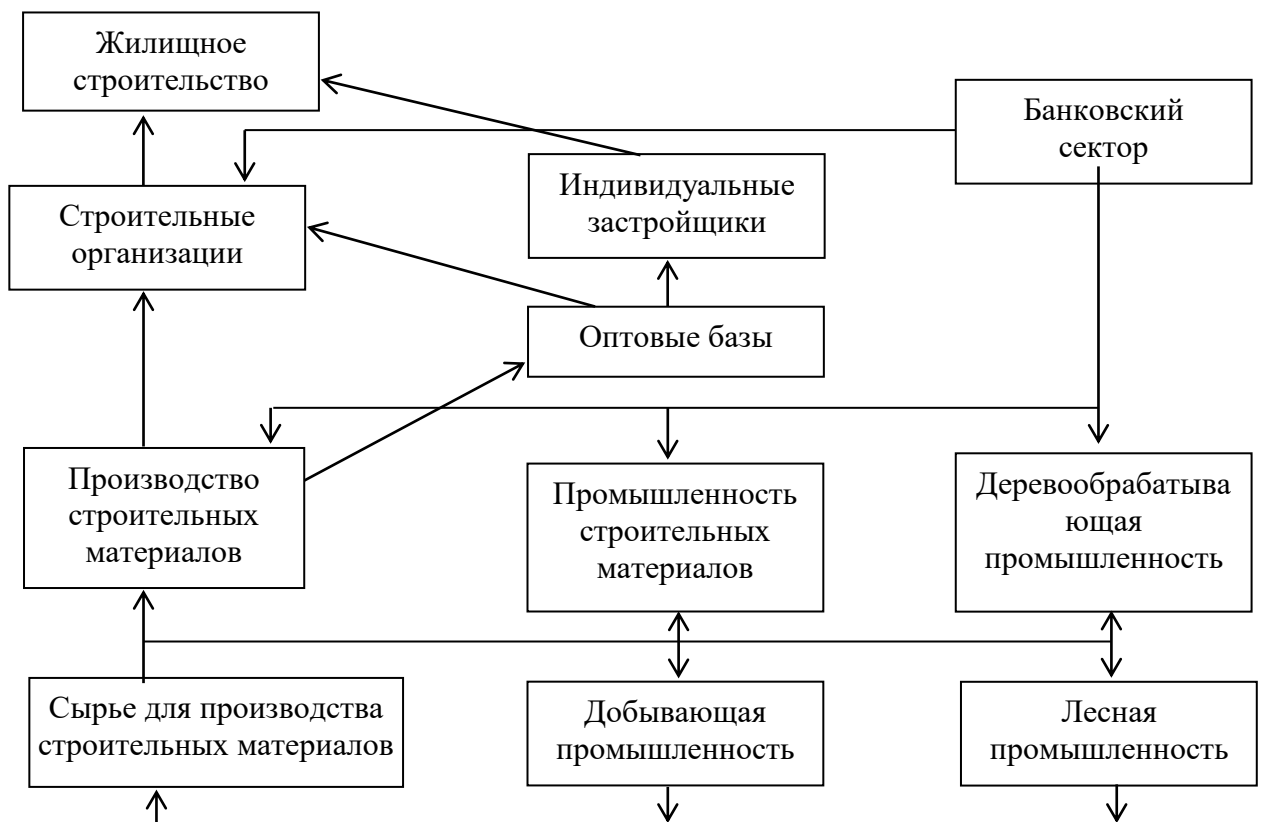


Рисунок 2.15 - Схема инвестиционно-производственного цикла рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: [57]

На современном этапе развития инвестиционный процесс на рынке жилищного строительства Тюменской области характеризуется следующими

важнейшими особенностями:

- устойчивый рост спроса на эконом-жилье определяет динамику и структуру инвестиций в систему жилищного строительства;

- рынок первичного жилья в настоящий момент развивается медленными темпами, что отражается на инвестиционной привлекательности рынка.

Основные показатели деятельности организаций по виду экономической деятельности «строительство» представлены в таблице 2.13.

Таблица 2.13

Основные показатели деятельности организаций по виду экономической деятельности «строительство»

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Число действующих организаций на конец года	ед.	12908	12685	11834	12322
Объем выполненных работ	млн. руб.	40672	45493	41893	34990
Среднесписочная численность работников	тыс. чел.	179,8	178,3	172,6	170,3
Сальдированный финансовый результат организаций.	млн. руб.	18381,8	20504,7	12359,0	-
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг)	%	4,4	4,8	3,5	-
Удельный вес в общем числе организаций					-
- убыточных	%	23,8	20,5	21,1	-
- прибыльных	%	76,2	79,5	78,9	-

Источник: [69]

Из данных таблицы 2.13 видно, что к концу 2017 года число действующих строительных организаций снизилось до 12322 единиц или на 2,9%, что отразилось на снижении объемов жилищного строительства.

В 2016 году результатом сокращения числа действующих строительных организаций явилось снижение численности строительных рабочих и уменьшения сальдированного финансового результата и рентабельности строительной продукции до 3,5%.

Также, к отрицательным моментам развития рынка жилищного строительства Тюменской области относится снижение доли прибыльных

компаний до 78,9% и рост убыточных до 21,1%.

Доля рынка жилищного строительства Тюменской области по основным застройщикам показана на рисунке 2.16.

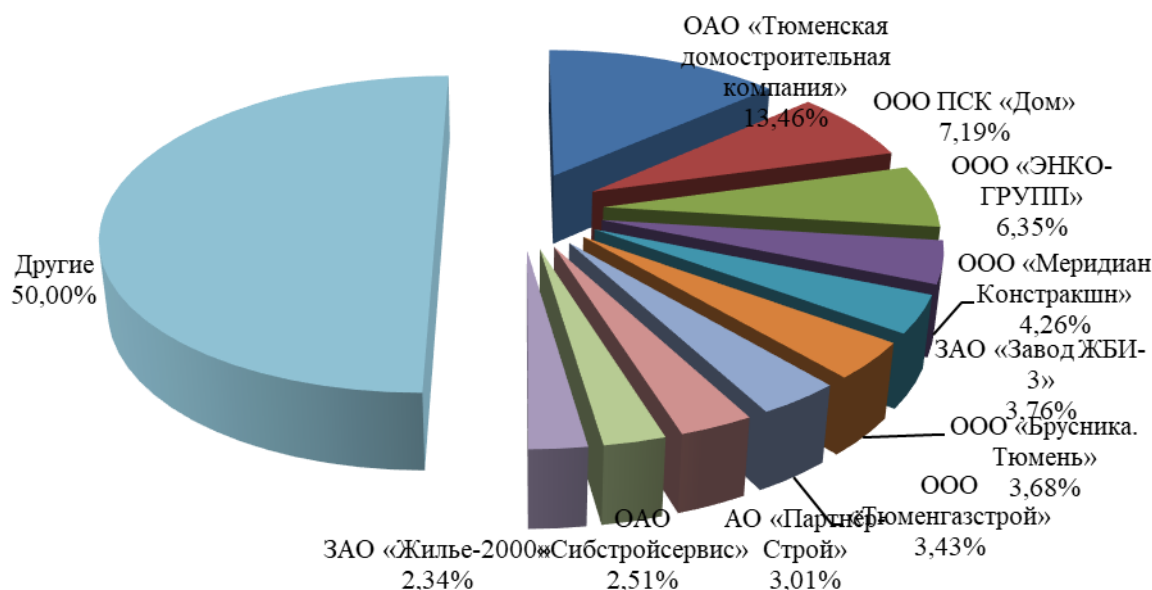


Рисунок 2.16 - Доля рынка жилищного строительства Тюменской области по основным застройщикам

Источник: составлено автором

Среди лидеров отрасли такие компании, как ОАО «Тюменская домостроительная компания» (161 тыс. кв.м), ООО ПСК «Дом» (86 тыс. кв.м), ООО «ЭНКО-ГРУПП» (76 тыс. кв.м), ООО «Меридиан Констракшн» (51 тыс. кв.м), ЗАО «Завод ЖБИ-3» (45 тыс. кв.м), ООО «Брусника. Тюмень» (44 тыс. кв.м), ООО «Тюменгазстрой» (41 тыс. кв.), АО «Партнёр-Строй» (36 тыс. кв.м), ОАО «Сибстройсервис» (30 тыс. кв.м), ЗАО «Жилье-2000» (28 тыс. кв.м). Эта десятка обеспечила больше половины ввода многоквартирных домов в регионе.

Одним из основных факторов обеспечения нормального функционирования любых экономических систем, к числу которых относится и рынок жилищного строительства является инвестиционный процесс.

В процессе трансформации российской экономики и развития рынка жилищного строительства потоки инвестиций играют не менее значительную роль, чем в других отраслях народного хозяйства, а объем и оборот инвестиционных средств с развитием рынка жилищного строительства

становятся все более масштабными.

Необходимость расширения инвестиционной деятельности в данной области диктуется:

- с одной стороны, актуальностью жилищного вопроса для огромного количества граждан и плачевным состоянием жилого фонда страны;

- с другой стороны – возможностями получения значительной прибыли от инвестиционных операций на рынке недвижимости для различных инвесторов. В этой связи актуальной становится задача формирования механизма управления инвестиционным процессом на региональном рынке [20, с. 71].

Инвестиции в капитал организаций, осуществляющих строительную деятельность в Тюменской области, представлены в таблице 2.14.

Таблица 2.14

Инвестиции в основной капитал организаций, осуществляющих строительную деятельность

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Инвестиции в основной капитал организаций всего	млн. руб.	163219,4	105287,0	123816,0	79549,1
- в процентах от общего объема инвестиции	%	12,1	7,3	7,7	4,8
Инвестиции в основной капитал	%	161334,9	103565,8	112418,2	79241,2
Инвестиции в произведенные нефинансовые активы	%	1884,5	1721,2	11397,8	307,9

Источник: [69]

В 2017 году, как видно из данных таблицы 2.10, величина инвестиций в основной капитал строительных предприятий снизилась до 79549,1 млн.руб (снижение относительно 2016 года составило 26%). В процентах от общего объема инвестиций в основной капитал предприятий области также наблюдается снижение до 4,8%. По направлениям инвестирования в 2017 году в сравнении с 2016 произошло снижение величины инвестиций в основной капитал на 29,5% и в произведенные нефинансовые активы на 97,3%.

Доля инвестиций строительных предприятий по направлениям показана

на рисунке 2.17.

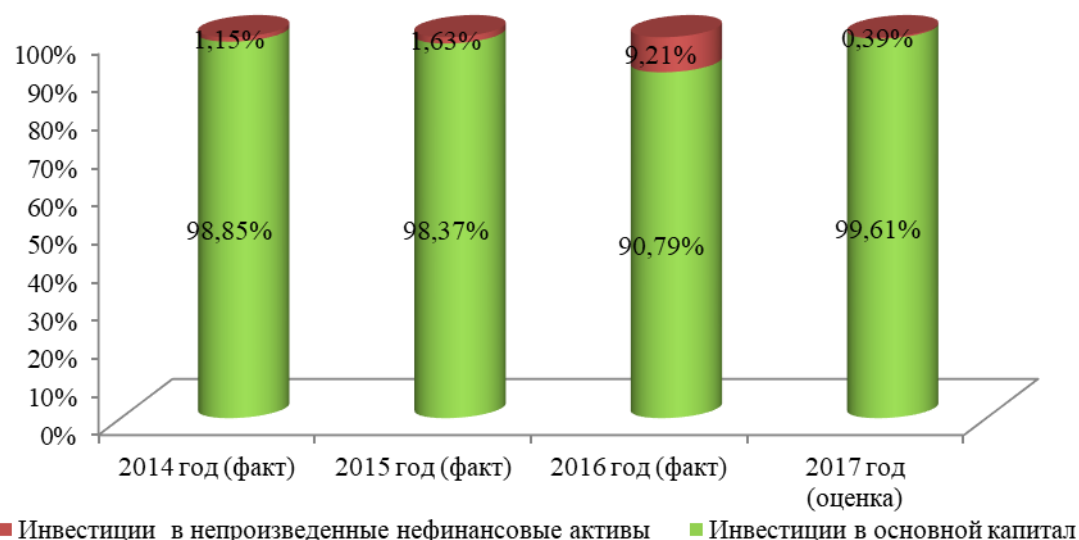


Рисунок 2.17 - Доля инвестиций строительных предприятий по направлениям

Источник: составлено автором

Из рисунка 2.17 видно, что структуре инвестиций строительных предприятий Тюменской области более 90% приходится на инвестиции в основной капитал.

Величина инвестиции в основной капитал организаций, осуществляющих строительную деятельность по субъектам УФО, представлена в таблице 2.15.

Таблица 2.15

Величина инвестиции в основной капитал организаций, осуществляющих строительную деятельность по субъектам УФО

Показатель	Ед. измер.	Тюменская область	Свердловская область	Челябинская область
Инвестиции в основной капитал организаций всего	млн. руб.	79549,1	76886,5	11118,6
- в процентах от общего объема инвестиции	%	4,8	4,6	5,2
Инвестиции в основной капитал	%	79241,2	76094,7	10171,2
Инвестиции в произведенные нефинансовые активы	%	307,9	791,8	947,4

Источник: [44, 69, 72]

По показателям инвестиций в основной капитал организаций,

осуществляющих строительную деятельность по субъектам УФО, Тюменская область занимает второе место (первое место Челябинская область).

Количество жилых домов, находящихся в незавершенном строительстве (по данным на конец года), представлено в таблице 2.16.

Таблица 2.16

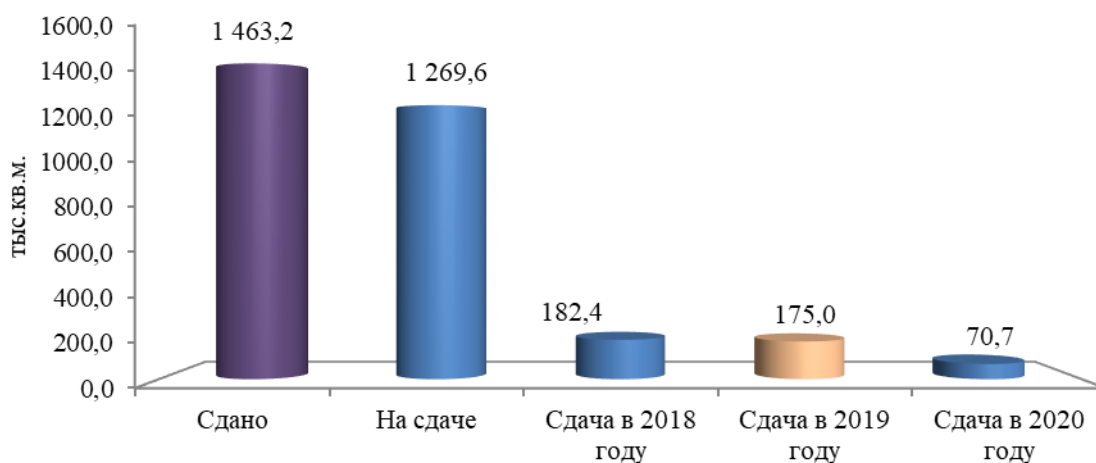
Жилые дома, находящиеся в незавершенном строительстве

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Число не завершённых строительством жилых домов (без учета индив. застройщиков)	единиц	341	370	333	253
Общая площадь незавершённых строительством домов	тыс. м <sup>2</sup>	1650,5	2531,1	2106,5	1590,0

Источник: [69]

Снижение темпов строительства жилья, отразилось и на сокращении количества не завершённых строительством жилых домов, что также повлияло на уменьшение площади незавершённых строительством домов.

Ввода жилья в 2017 году, начало строительство которых пришлось на 2016-2017 год, представлена на рисунке 2.18.



Сдача жилья в Тюменской области в 2017 году

Рисунок 2.18 - Ввод жилья в 2017 году

Источник: составлено автором

Из рисунка 2.18 видно, что большинство объектов со сроком сдачи в 2017 году были введены в эксплуатацию, при этом 1269,6 квадратных метров жилья

по решению застройщиков, которые не стали официально переносить сроки, готовы в ближайшие сроки получить разрешение

Как было отмечено ранее, более 90% инвестиций строительных организаций приходится на инвестиции в основной капитал. Инвестиции в основные фонды строительных организаций представлены в таблице 2.17.

Таблица 2.17

## Инвестиции в основные фонды строительных организаций

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Инвестиции в основные фонды	млн.руб.	35862,6	40190,0	37495,1	40021,9
Степень износа основных фондов	%	49,6	53,5	53,9	57,2
Коэффициенты обновления основных фондов	%	20,8	13,4	34,7	11,3
Коэффициенты ликвидации основных фондов	%	1,9	2,0	1,7	1,5

Источник: [69]

Данные таблицы 2.17 показывают, что рост инвестиций в основные фонды строительных организаций обусловлены увеличением износа основных фондов в 2017 году до 57,2%.

Наличие строительных машин с истекшим сроком службы в строительных организациях показано на рисунке 2.19.

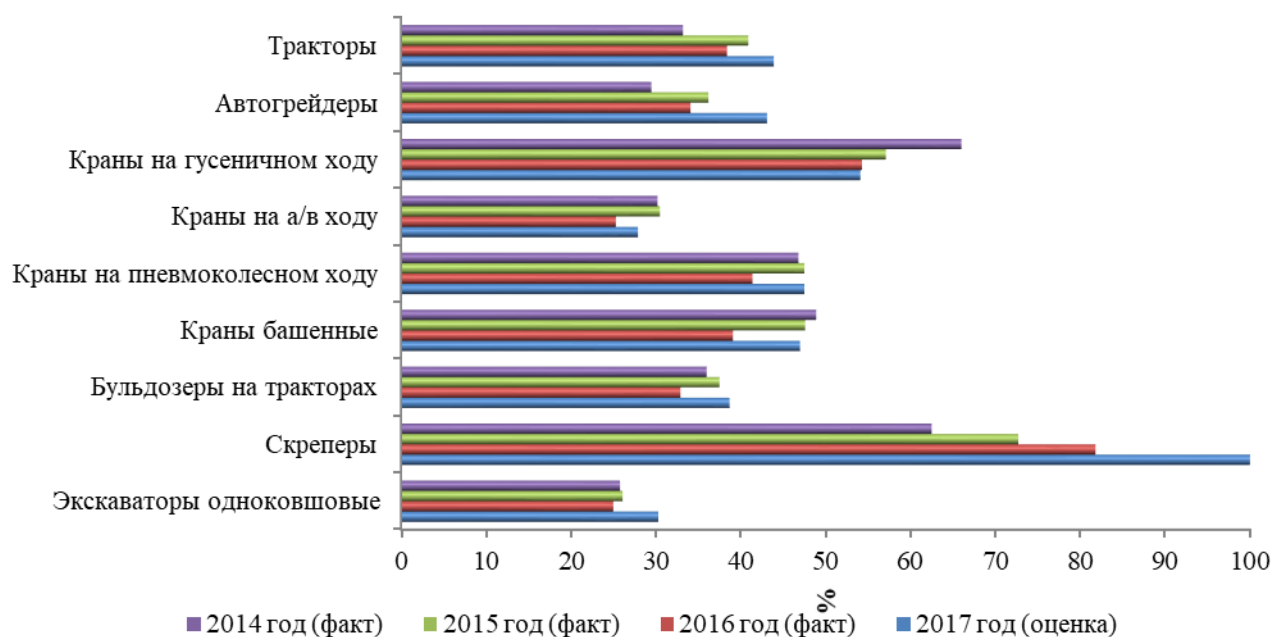


Рисунок 2.19 - Процент строительных машин с истекшим сроком службы в

## строительных организациях

Источник: составлено автором по [69]

Из рисунка 2.19 видно увеличение строительных машин с истекшим сроком службы в строительных организациях, что обуславливает увеличение инвестиций в основные фонды строительных организаций.

Инвестиции в строительство по источникам финансирования представлены в таблице 2.18.

Таблица 2.18

## Инвестиции в строительство по источникам финансирования

Показатель	Ед. измер.	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Инвестиции в строительство всего	млн. руб.	163219,4	105287,0	123816,0	79549,1
в том числе по источникам:					
- собственные средства	млн. руб.	89657,8	79591,7	83371,6	51190,5
- привлеченные средства	млн. руб.	73561,6	25695,3	40444,4	28358,6

Источник: [69]

По источникам финансирования в 2017 году, как видно из таблицы 2.18 наблюдается снижение величины инвестиций в строительство за счет собственных средств на 38%, а за счет привлеченных на 29%.

Доля инвестиции в строительство по источникам финансирования представлена на рисунке 2.20.

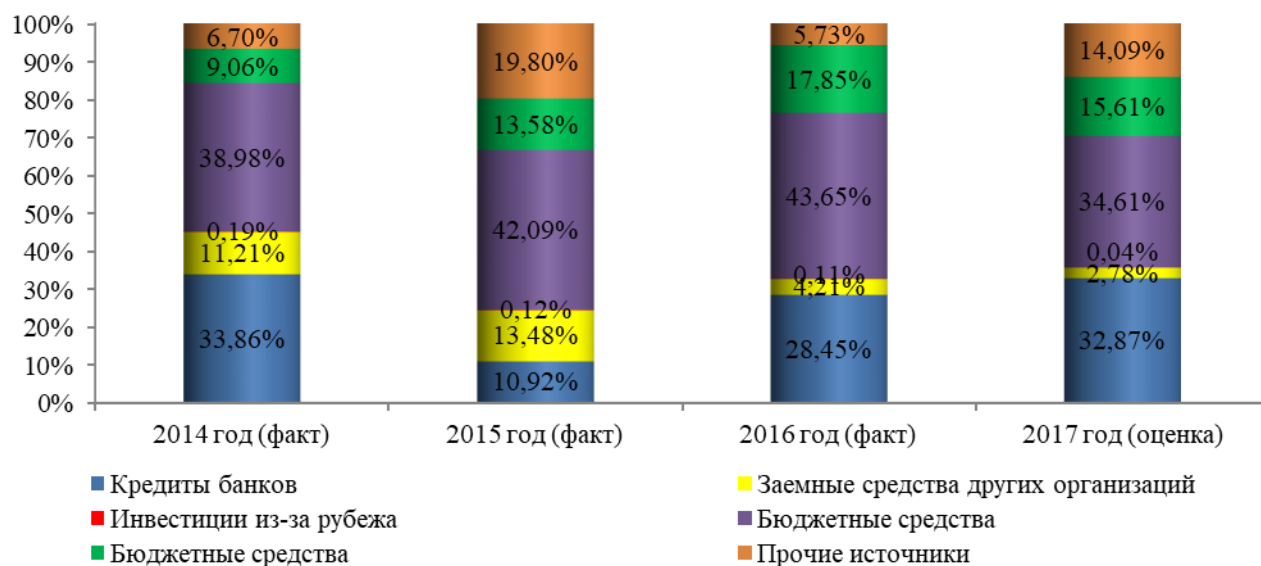




Рисунок 2.20 - Доля инвестиции в строительство по источникам  
финансирования

Источник: составлено автором

Из рисунка 2.20 видно, что в структуре инвестиции в строительство по источникам финансирования, преобладающую долю занимают кредиты банков, удельный вес которых увеличился в 2017 году до 32,87% и средства организаций и населения – 34,61%. Доля инвестирования за счет бюджетных средств в 2017 году снизилась до 15,61%.

Индексы цен на строительную продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения показаны в таблице 2.19.

Таблица 2.19

Индексы цен на строительную продукцию (затраты, услуги) инвестиционного  
назначения

Показатель	Ед. измер	2014 год (факт)	2015 год (факт)	2016 год (факт)	2017 год (оценка)
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, всего в том числе:	%	100,8	114,3	108,5	102,3
- индекс цен производителей на строительную продукцию	%	100,5	115,2	106,3	103,4
- индекс цен приобретения строительных машин и механизмов инвестиционного назначения	%	97,8	102,4	111,5	120,1
- индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги инвестиционного назначения)	%	92,5	114,5	87,0	104,1

Источник: [69]

Из таблицы 2.19 видно, что в 2017 году произошло увеличение цен на строительную продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по всем направлениям, при этом наибольшему росту подверглись цены на приобретение строительных машин и механизмов инвестиционного назначения.

В целом, к положительным тенденциям развития рынка жилищного строительства Тюменской области можно отнести:

- объёмы строительных работ в регионе на протяжении последних лет существенно опережают среднероссийские показатели в расчете на душу населения;

- увеличение объёма инвестиций в основной капитал строительной отрасли (в 2016), что свидетельствует о развитии и совершенствовании ее материально-технической базы.

К недостаткам рынка жилищного строительства относятся:

- снижение темпов ввода жилья;
- снижение объёма ввода жилья бизнес-класса и комфорт класса;
- увеличение процента строительных машин с истекшим сроком службы в строительных организациях;

- снижение объёма инвестиций в основной капитал строительной отрасли в 2017 году и доли инвестиций в строительство в общем объёме инвестирования области.

Оценить влияния величины инвестиции и инновации на уровень развития региона и экономики, можно оценив изменение величины доходов бюджета Тюменской области (таблица 2.20).

Таблица 2.20

Исполнение консолидированного бюджета Тюменской области, млн.руб.

Показатели	План на 2016 год	Исполнено за 2016 год	% исполнения	2017 год			
				план	исполнено	% исполнения	% исполнения к 2016 году
Всего доходов, в том числе:	149740	151491	101,2	131842	142508	108,1	94,1
Налоговые доходы	133382	134836	101,1	117271	125670	107,2	93,2
Неналоговые доходы	8518	8916	104,7	6986	8973	128,4	100,6
Безвозмездные поступления	7840	7739	98,7	7585	7864	103,7	101,6
Расходы	154909	139703	90,2	155083	138061	89,0	98,8
Дефицит/профицит (+/-)	-5169	11788	-	-23241	4447	-	-

Источник: [70]

Из данных таблицы 2.20 видно, что исполнение доходной части бюджета Тюменской области за 2017 год (с учетом безвозмездных поступлений) составило 142508 млн.рублей или 108,1% к годовым плановым показателям.

Расходы консолидированного бюджета в 2017 году составили 138061,10 млн. рублей, или 89,0 % к уточненному плану на год. По сравнению с 2016 годом расходы консолидированного бюджета области уменьшены на 1641,40 млн. рублей, или на 1,2 %.

Профицит консолидированного бюджета составил 4447,01 млн. рублей.

Доля доходов консолидированного бюджета Тюменской области показана на рисунке 2.21.

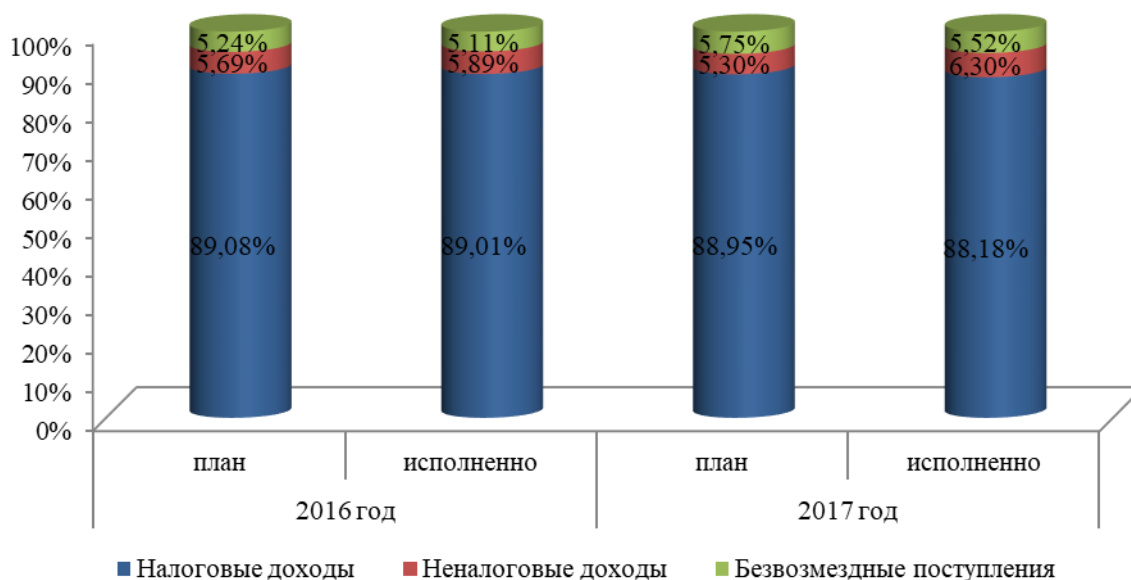


Рисунок 2.21 - Доля доходов консолидированного бюджета Тюменской области

Источник: составлено автором

Из рисунка 2.21 видно, что в структуре доходов консолидированного бюджета основную долю составляют налоговые доходы – 88,18%.

Динамика инвестиций в строительство и уровень налоговых доходов (поступления по налогу на прибыль организаций составляют более 52 % всех налоговых доходов) представлена на рисунке 2.22.

Из рисунка 2.22 можно проследить зависимость между величиной налоговых доходов, инвестиций в основной капитал организаций строительной отрасли и объема работ по виду деятельности «Строительство», поэтому для повышения уровня социально-экономического развития Тюменской области, необходимо в первую очередь развивать рынок жилищного строительства.

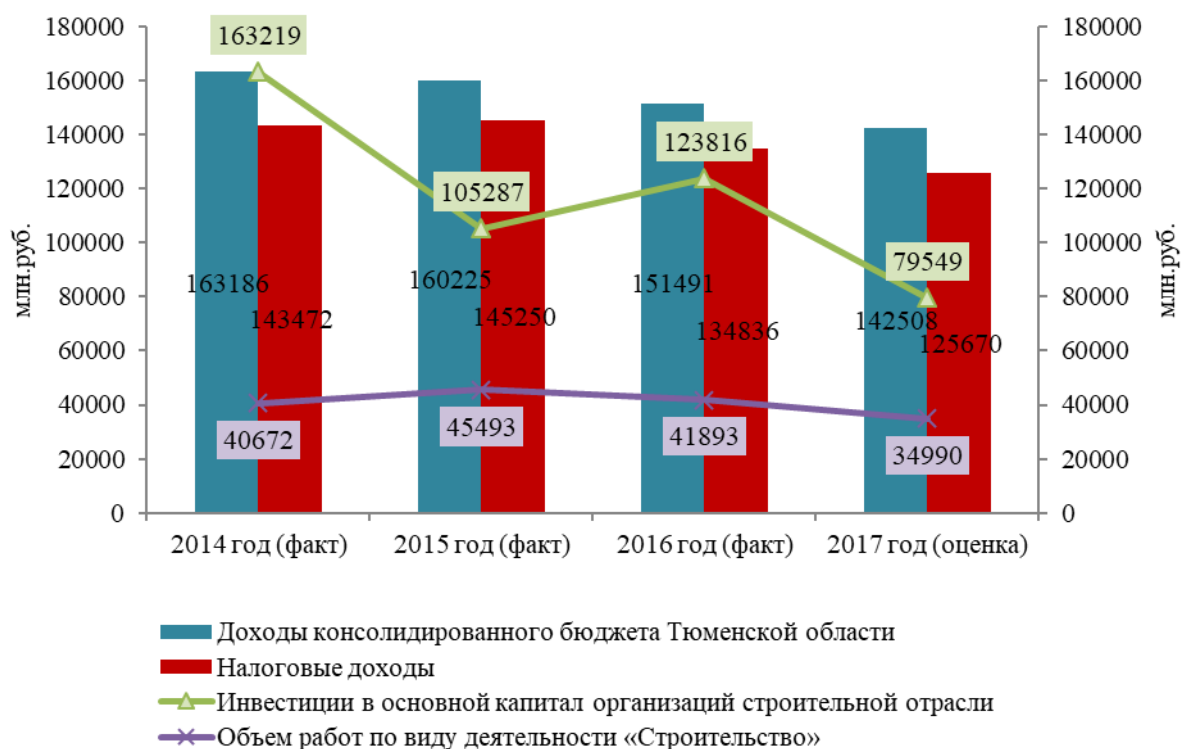


Рисунок 2.22 - Динамика инвестиций в строительство и уровень доходов консолидированного бюджета Тюменской области

Источник: составлено автором по [68]

Таким образом, дальнейшее развитие рынка жилищного строительства во многом будет зависеть от общего макроэкономического фона, но по оценкам аналитиков постепенная активизация покупателей будет происходить за счет высокой потенциальной потребности в жилье и необходимости в улучшении жилищных условий. Следовательно, впоследствии рынку жилищного строительства Тюменской области будет обеспечен новый период подъема.

## ГЛАВА 3. ФОРМИРОВАНИЕ ИННОВАЦИОННОГО ПЛАНА РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ

### 3.1. Перспективные направления развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Как было отмечено ранее, рынок жилищного строительства Тюменской области имеет ряд проблем, для устранения имеющихся проблем необходимо реализация плана инновационного развития строительной отрасли Тюменской области.

Основание для разработки плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области, являются:

1. План инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года.

2. Постановление 21 ноября 2016 г. г. Тюмень «Об утверждении Прогноза социально-экономического развития Тюменской области на долгосрочный период до 2030 года»

План инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года определяет цель и основные задачи инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации, устанавливает принципы, ключевые направления и описывает механизмы реализации государственной политики, а также ее результаты, обеспечивающие устойчивое, динамичное инновационное развитие строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года [20, с. 82].

Анализ имеющихся стратегий развития рынка жилищного строительства Тюменской области и результаты долгосрочной целевой программы «Развитие жилищного строительства в Тюменской области» на 2011-2015 годы, показали необходимость их изменения, в соответствии с проведенным анализом рынка жилищного строительства Тюменской области с 2014 по 2017 года.

Основные направления инновационного развития рынка жилищного

строительства Тюменской области должны обеспечивать гармоничное развитие рынка жилищного строительства и способствовать повышению качества среды жизни и деятельности граждан различных социальных слоев (с различным уровнем доходов и потребностей).

Причиной разработки плана инновационного развития является:

- необходимость увеличения объемов строительства и ввода жилья;
- стимулирование развития секторов жилья комфорт и бизнес-класса;
- необходимость решения социально-значимой проблемы переселения граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде;
- создание перспектив улучшения жилищных условий для различных групп населения, включая дифференциацию мер по удовлетворению жилищных потребностей граждан в зависимости от доходов и территории проживания [8, с. 378].

Принципы реализации плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области включают:

- пропорциональность развития строительного комплекса соответственно развитию всех сфер экономики региона;
- обеспечение и повышение уровня надежности функционирования строительного комплекса;
- обеспечение надежности функционирования и рентабельности эксплуатации зданий и сооружений;
- интенсификация использования информационных и коммуникационных технологии (ИТК) в сфере строительства [54].

Целью инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области является перевод к 2023 году строительной отрасли на инновационный путь развития, характеризующийся следующими значениями основных показателей:

- увеличение доли строительной отрасли в валовом внутреннем продукте (ВВП) Тюменской области к 2023 году до 6,8%;
- увеличение доли организаций, осуществляющих инновационную

деятельность, в общем числе обследованных организаций, до 7% к 2023 году;

- увеличение затрат на технологические инновации в строительной отрасли за счет частного сектора отрасли до 2%;

- увеличение производительности труда работников строительной отрасли до 110%.

Цели плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области представлены на рисунке 3.1.

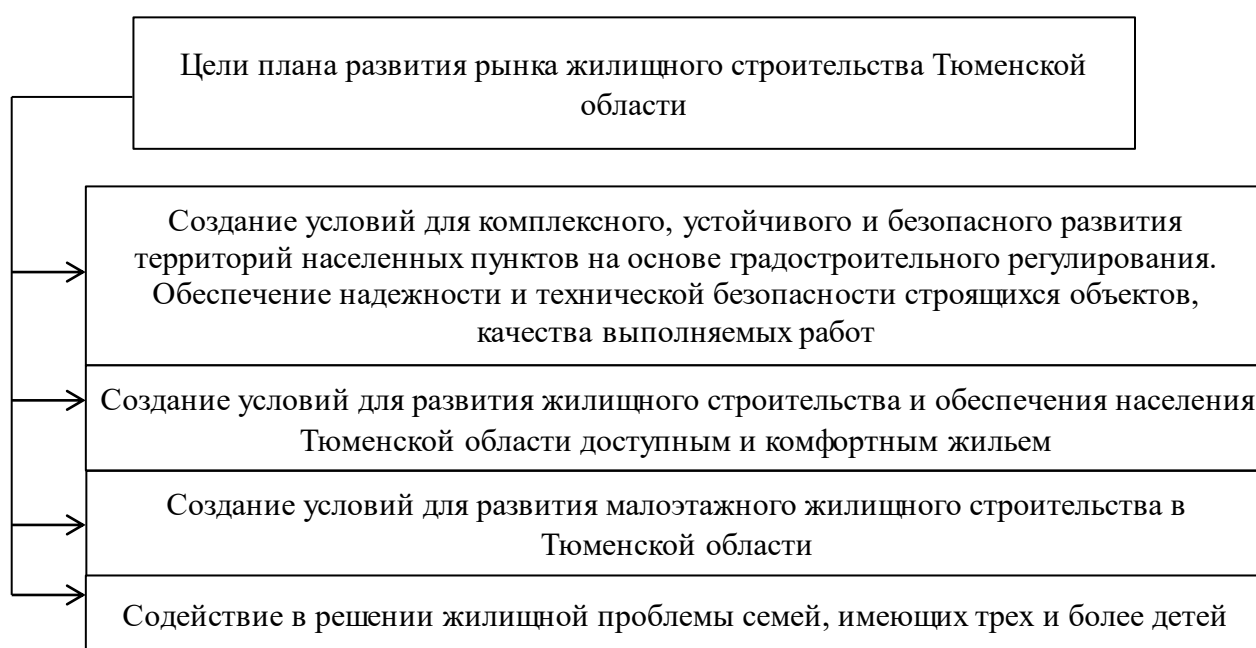


Рисунок 3.1 - Цели плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором по [69]

Среди всех целей главной является -создание условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения Тюменской области доступным и комфортным жильем

Задачи План инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области представлены на рисунке 3.2.

Сроки реализации плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области – 2018-2023 год.

Для достижения представленных целей и задач необходимо развитие кадрового потенциала, формирование нормативной базы, гармонизированной с

международными стандартами, стимулирование роста инвестиций и спроса на инновационную продукцию строительной отрасли, развитие инновационной инфраструктуры и содействие созданию системы трансфера разработок, решение следующих задачи инновационного перевооружения строительной отрасли, формирования и синхронизации отраслевого инновационного цикла



Рисунок 3.2 - Задачи плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором

Общий план инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области формируют четыре подпрограммы, разработанные с



учетом анализа рынка жилищного строительства Тюменской области с 2014 по 2017 года.

Перечень подпрограмм, образующих план инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области, представлен на рисунке 3.3.



Рисунок 3.3 - Перечень подпрограмм плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором

Цели и задачи подпрограмм плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области представлены в таблице 3.1.

Таким образом, общей целью плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области является создание условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения Тюменской области (отдельных категорий граждан, в том числе граждан, имеющих трех и более детей) доступным и комфортным жильем.

Таблица 3.1

Цели и задачи подпрограмм плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Подпрограмма	Цель подпрограммы	Задачи подпрограммы
Подпрограмма 1.	Поддержка и стимулирование жилищного строительства в Тюменской области» состоит в создании условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения Тюменской области доступным и комфортным жильем	1. Повышение доступности жилья. 2. Вовлечение в жилищное строительство земельных участков, находящихся в федеральной собственности. 3. Обеспечение жильем отдельных категорий граждан. 4. Ликвидация аварийного жилищного фонда.
Подпрограмма 2.	Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области	Формирование и предоставление земельных участков населению и частным застройщикам для целей малоэтажного строительства.
Подпрограмма 3.	Формирование нового сегмента интеллектуального жилья миддл-класса	1. Строительство жилья, обеспечивающего максимальный комфорт, контроль и управление жильем. 2. Внедрение ИТК в строительство. 3. Привлечение ИТ-компаний в строительную сферу.
Подпрограмма 4.	Содействие в решении жилищной проблемы семей имеющих трех и более детей, а также предоставление муниципального жилья нуждающимся семьям, имеющим менее 3 детей	1. Предоставление земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей. 2. Обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей. 3. Оказание содействия многодетным семьям при строительстве жилья. 4. Предоставление муниципального жилья нуждающимся семьям/одиночкам, имеющим менее 3 детей. 5. Предоставление ипотеки на льготных условиях нуждающимся семьям/одиночкам

Источник: [73]

Величина инвестиций, необходимых для реализации плана представлена в таблице 3.2.

С учетом разработанных подпрограмм, общая потребность в инвестициях для реализации плана составит 20798640 тыс.руб.

Таблица 3.2

Потребность в инвестициях для реализации плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области, тыс. руб.

Подпрограммы	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	Итого
Подпрограмма 1. «Поддержка и стимулирование жилищного строительства в Тюменской области»	5537740	3707501	3057985	1942007	1942007	1942007	18129247
Подпрограмма 2. «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства»	114365	146350	0	0	0	0	260715
Подпрограмма 3. «Формирование нового сегмента интеллектуального жилья миддл-класса»	186165	186165	92060	92060	0	0	464390
Подпрограмма 4. «Содействие в решении жилищной проблемы семей имеющих трех и более детей»	554398	554398	311761	311761	105985	105985	1944288
Всего	6392668	4594414	3461806	2253768	2047992	2047992	20798640

Источник: [69]

Доля потребности в инвестициях для реализации плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области по годам показана на рисунке 3.4.

Из рисунка 3.4 видно, что наибольший объем инвестиций для реализации программы потребуется в 2018 год – 30,74% и в 2019 год – 22,09%.

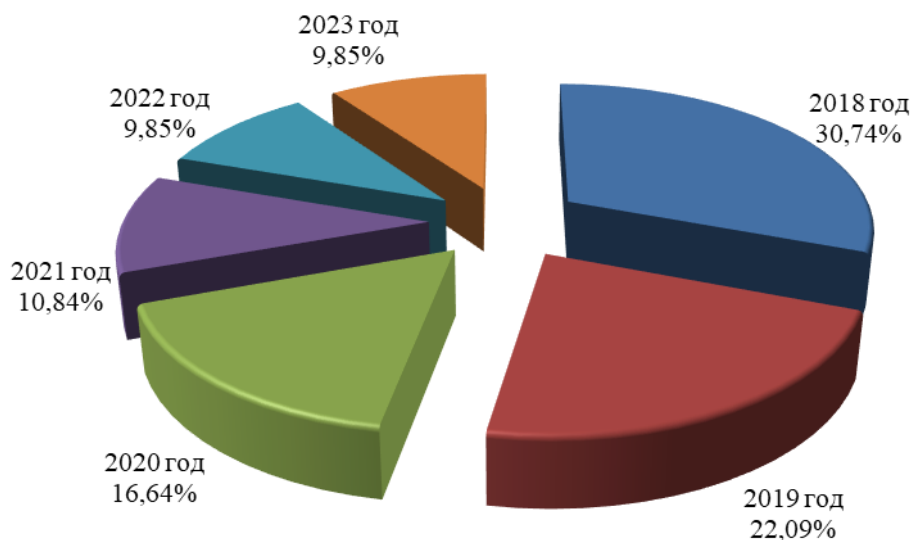


Рисунок 3.4 - Доля потребности в инвестициях для реализации плана развития рынка жилищного строительства по годам

Источник: составлено автором

Доля потребности в инвестициях по видам подпрограмм показана на рисунке 3.5.



Рисунок 3.5 - Доля потребности в инвестициях для реализации плана развития

## рынка жилищного строительства по подпрограммам

Источник: составлено автором

Из рисунка 3.5 видно, что в разрезе подпрограмм, наибольший объем инвестиций потребуется для реализации подпрограммы 1. «Поддержка и стимулирование жилищного строительства в Тюменской области» – 87,17%.

Финансирование реализации плана, как предполагается, будет осуществляться за счет средств областного бюджета (рисунок 3.6).



Рисунок 3.6 - Доля финансирования плана развития рынка жилищного строительства по подпрограммам

Источник: составлено автором

Данные рисунка 3.6 показывают, что более 91,70% всех поступлений инвестиций для реализации программы придется на средства областного бюджета.

В инновационном развитии функциональных блоков рынка жилищного строительства можно выделить следующие направления:

- создание условий для внедрения инноваций в целях повышения производительности труда, снижения материалоемкости, энергоемкости и себестоимости строительства;
- увеличение доли инновационной продукции, разработок и технологий в

области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительных материалов, строительных технологий и техники, инженерных систем, интеллектуальных технологий и т.д.;

- внедрение технологий информационного и математического моделирования на всех этапах жизненного цикла для объектов строительства;
- переход к институту обоснования инвестиций и технологического и ценового аудита обоснования инвестиций;
- внедрение инновационных технологий, строительных материалов, изделий и конструкций [62, с. 39].

Таким образом, в целях увеличения объемов ввода жилья, улучшения жилищных условий граждан, создания условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения доступным и комфортным жильем в Тюменской области был разработан план инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области, включающая четыре подпрограммы. Основой инновационного развития будет выступать формирование рынка интеллектуального жилья миддл-класса и развитие рынка малоэтажного строительства.

### 3.2. Моделирование влияния факторов внешней и внутренней среды на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Поскольку строительная отрасль функционирует в определённой среде, то находится в определенных взаимовыгодных экономических связях. На формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства оказывает влияние множества факторов, обусловленных исключительным местом и положением строительной отрасли в структуре всего народного хозяйства, а также динамичностью изменения сред функционирования и осуществлением хозяйственной деятельности в рыночных условиях.

Место влияние факторов на формирование инновационного плана

развития рынка жилищного строительства показано на рисунке 3.7.

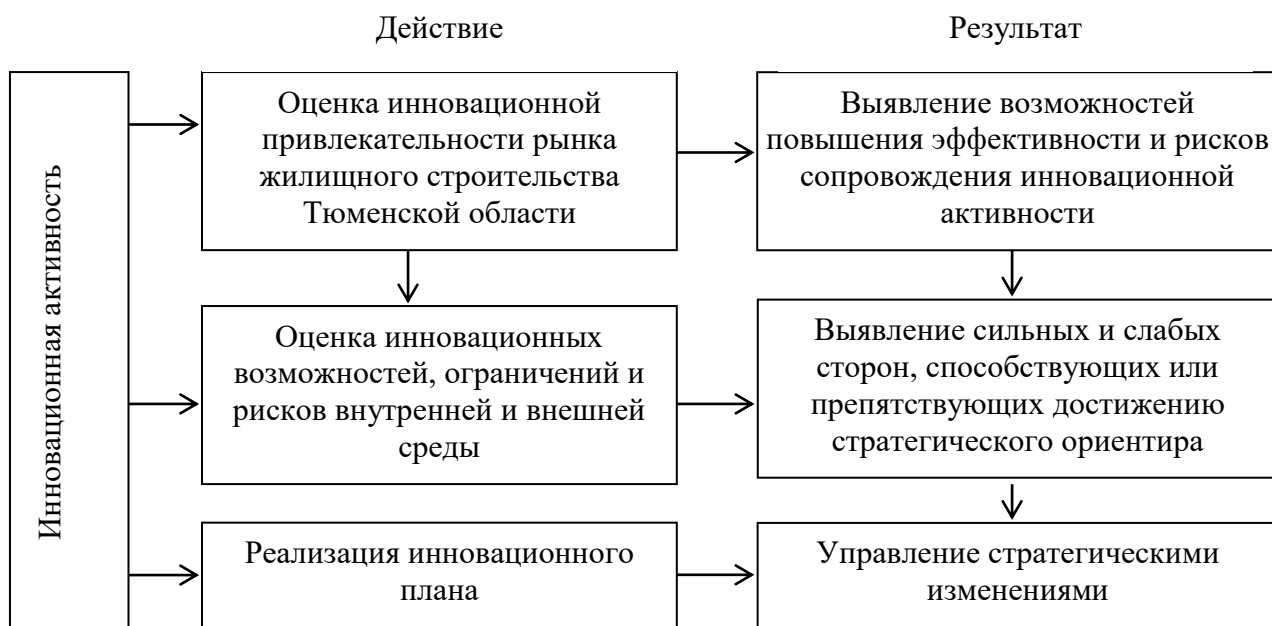


Рисунок 3.7 - Модель формирования и реализации инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: [57]

С учетом проведённого анализа развития экономики Тюменской области и проведённого анализа качественных характеристик структуры рынка жилищного строительства в таблице 3.3 представлено распределение факторов, оказывающих положительное и отрицательное влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

Так, факторы, влияющие на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области, в укрупненном виде можно разделить на факторы внешней среды и факторы внутренней среды. На сегодняшний день не существует единого определения факторов внешней среды, оказывающих влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства. Но точно известно, что внешняя среда может воздействовать на рынок жилищного строительства как

напрямую, так и косвенно, и при этом оказывая положительный или отрицательный эффект [7].

Таблица 3.3

Факторы, оказывающие положительное и отрицательное влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Влияния факторов	Факторы влияния
Положительное влияние	<ul style="list-style-type: none"> <li>- близость к экономически развитым районам европейской части страны;</li> <li>- привлекательный инвестиционный климат;</li> <li>- стабильный рост валового регионального продукта;</li> <li>- рост уровня и качества человеческого капитала;</li> <li>- эффективное использование достижений НТП (новых и новейших технологий);</li> <li>- наличие среды, позволяющей оптимальным образом использовать эти факторы;</li> <li>- общее социально-экономическое и культурное развитие области.</li> </ul>
Отрицательное влияние	<ul style="list-style-type: none"> <li>- уровень безработицы, недостаток высокооплачиваемых рабочих мест, в том числе и в ведущей отрасли района – добычи полезных ископаемых;</li> <li>- медленный рост нового поколения предпринимателей и менеджеров, (в сравнении с другими регионами);</li> <li>- антирыночные настроения значительной части населения старшего поколения;</li> <li>- ухудшение демографической ситуации, выражающееся в старении населения и сокращении доли населения трудоспособного возраста;</li> <li>- недостаточно эффективное использование промышленного потенциала;</li> <li>- большое количество жителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий;</li> <li>- наличие ветхого жилого фонда, в том числе деревянных домов.</li> </ul>

Источник: [23]

Внешняя среда, как и окружающий нас мир, постоянно меняется, что создает необходимость в поиске и разработке новых моделей управления. Современные мировые строительные стандарты, которым необходимо соответствовать, диктуют свои условия, требования, конкретный состав потребителей и специфические особенности выпускаемой продукции и другие. Многие экономисты постоянно пытаются создать универсальную управленческую модель, которая позволит учитывать все современные и будущие факторы воздействия на рынок жилищного строительства.

Нынешняя экономическая ситуация в России навязывает свои условия,



при которых рамки внешней среды становятся значительно шире, а предсказуемый уровень изменений – меньше. Высокий уровень воздействия факторов внешней среды на рынок жилищного строительства обуславливает повышенный интерес к исследованию внешнего окружения. Своевременно полученные сведения позволяют адекватно реагировать на происходящие или предполагаемые изменения, принимать необходимые решения на поддержание баланса с внешней средой [22].

Необходимо отметить, что существуют сложности изучения внешней среды, поскольку, как отмечено ранее в настоящее время отсутствует общепризнанная классификация факторов внешней и внутренней среды рынка жилищного строительства.

На рисунке 3.8 представлены группы факторов, оказывающих влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области.



Рисунок 3.8 - Факторы, оказывающие влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором

Политические и правовые представляют собой особенности взаимоотношений предприятия и государства в лице федеральных, региональных и местных властей.

Экономические факторы включают уровень развития экономики; темпы роста экономики; уровень инфляции; система налогообложения; состояние торгового баланса страны; угроза экономического кризиса; соотношение спроса и предложения; эластичность спроса; доступность кредитных ресурсов; динамика валютных курсов; уровень безработицы.

Социальные факторы включают демографические показатели, характеристика трудовых ресурсов, отдельные показатели качества жизни населения, которые могут подсказать исследователям возможные направления развития потребительских предпочтений в среде покупателей.

Технологические факторы представляют собой научно-техническую среду явлений и процессов, способствующих разработке новых прогрессивных технологий [21, с. 5].

Для оценки влияния факторов на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области можно воспользоваться двумя методами:

- экспертный метод отбора факторов для оценки их влияния;
- методики комплексной оценки (методика, разработанная УрО РАН и основанная на нормировании социально-экономических показателей, построении сводных и интегральных оценок социально-экономического развития регионов), поскольку данный метод позволяет оценить уровень влияния факторов на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства со всех сторон.

Классификация факторов проводилась на основании анкетного опроса руководителей среднего и высшего уровней строительных предприятий Тюменской области в 2016-2017 годах.

На основе полученных сумм рангов исчисляются показатели весомости рассмотренных факторов, оказывающие влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области для того чтобы можно было определить наиболее значимый фактор.

В основе предлагаемой классификации лежат следующие признаки:

а) существенность (определяется при помощи метода экспертных оценок, позволяет определить на основе коэффициента весомости факторы, оказывающие влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства);

б) характер информации (позволяет определить характер информации по каждому фактору – стохастический (С), или детерминированный (Д));

в) характеристика фактора по уровням иерархии (позволяет определить, на какой уровень влияния фактора: 1 – наибольшее влияние; 4 – наименьшее влияние) [17, с. 35].

Ранжирование факторов, оказывающих влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области представлено в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Ранжирование факторов, оказывающих влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Группы факторов	Коэффициент весомости	Характер информации	Уровни иерархии факторов
Материально-технические факторы	0,10	Д/С	4
Социально-демографические факторы	0,30	С	1
Производственные факторы	0,05	Д/С	6
Институциональные факторы	0,20	С	3
Экономические факторы	0,25	Д	2
Политические и правовые факторы	0,10	Д	5
Итого	1		-

Источник: составлено автором

Доля влияния факторов на план развития рынка жилищного строительства Тюменской области показана на рисунке 3.9.

Из данных таблицы 3.4 и рисунка 3.9 видно, что на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области наибольшее влияние будут оказывать экономические и социально-демографические факторы, следовательно, необходимо провести более детальный анализ влияния данных факторов на формирование инновационного

плана развития рынка жилищного строительства.

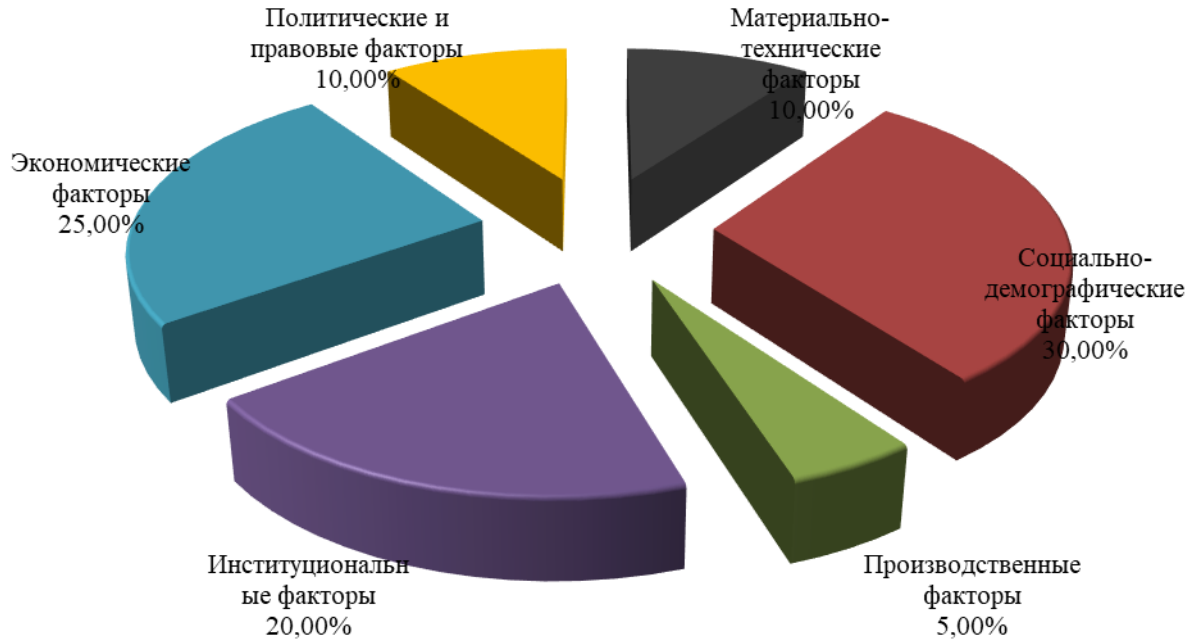


Рисунок 3.9 - Доля влияния факторов на план развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором

Факторы социально-экономического развития могут быть представлены большим количеством частных показателей, для которых применимы соответствующие модели прогнозирования изменений.

Учитывая тот факт, что используемые в настоящее время модели прогнозирования развития рынка жилищного строительства не позволяют построить частные прогнозы изменения показателей, приведенных в таблице, и не отражают в достаточной степени их взаимовлияние, то важным направлением дальнейших исследований должно стать построение сводных моделей для групп факторов, а затем и прогнозных моделей социально-экономического развития рынка жилищного строительства [6].

Ключевые взаимосвязи в структуре «рынок жилищного строительства – экономика региона» можно описать при помощи матричных моделей и с помощью корреляционного анализа установить тесноту связи между результативным и факторными признаками, которые позволяют сформировать совокупность факторов, отражающих социально-экономический базис влияния

экономики региона на рассматриваемый рынок, представляющих его факторный потенциал [13, с. 72].

С учетом особенностей влияния факторов на рынок жилищного строительства, потенциал рынка жилищного строительства можно определить, как структурно сбалансированную совокупность факторов спроса и предложения рынка жилищного строительства, определяющую возможности по удовлетворению потребностей населения региона в новом жилье [51, с. 40].

Поскольку, как было отмечено ранее одной из проблем является отсутствие адекватных инструментов оценки влияния факторов на рынок жилищного строительства, учитывающих отраслевые особенности данного рынка, то для оценки влияния факторов на формирование плана развития рынка жилищного строительства можно воспользоваться методикой многоуровневой оценки факторного потенциала, предусматривающая расчет показателей частных потенциалов, составляющих «факторные блоки», и индекса факторного потенциала [58, с. 117].

По методике многоуровневой оценки факторного потенциала частные показатели (прошедшие процедуру нормирования), входящие в «факторные блоки», «взвешиваются» в зависимости от их значимости в формировании частных потенциалов по формуле 3.1.

$$\Phi B_i = \sum_{k=1}^m \beta_k y_{ik}, \quad (3.1)$$

где  $m$  - количество частных показателей, формирующих  $i$ -й «факторный блок»;

$\beta_k$  - «вес»  $k$ -го частного показателя, входящего в  $i$ -й блок;

$\Phi B_i$  - оценка состояния  $i$ -го «факторного блока» потенциала [7, с. 238].

В свою очередь «факторные блоки» также имеют собственный «вес» в факторном потенциале, рассчитывающейся по формуле 3.2.

$$\Phi\Pi = \sum_{i=1}^n \gamma_i \Phi B_i, \quad (3.2)$$

где  $n$  - количество «факторных блоков» ( $n = 7$ );

$\gamma_i$  - «вес»  $i$  - го «факторного блока» (частного потенциала);

ФП - значение индекса факторного потенциала [7, с. 239].

Показатели оценки факторного потенциала рынка жилищного строительства (разработанные Катаевой Ю.В и дополненные автором), и факторы, оказывающие влияние на формирование плана развития рынка жилищного строительства, представлены в таблице 3.5.

Таблица 3.5

Показатели факторов, оказывающих влияние на формирование плана развития рынка жилищного строительства в Тюменской области

Факторы, оказывающие влияние на развитие рынка жилищного строительства по блокам	«Вес», $\gamma_i$
1	2
1. Блок материально-технических факторов	0,10
Показатели факторов	«Вес», $\beta_k$
1.1. Показатель обеспеченности жилищного строительства строительными материалами и изделиями, производимыми на территории региона, на 1000 человек	0,3
1.2. Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	0,4
1.3. Численность работников, занятых в строительстве жилья, на 1000 человек	0,3
2. Блок социально-демографических факторов	0,30
Показатели факторов	«Вес»
2.1. Доля доходов населения, направляемая на приобретение недвижимости	0,3
2.2. Численность населения Тюменской области (коэффициент естественного и миграционного прироста)	0,2
2.3. Объем бюджетных средств, выделяемых на обеспечение жильем отдельных категорий граждан, на 1000 человек	0,1
2.4. Число семей состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на 1000 человек	0,1
2.5. Коэффициент обеспеченности жильем, на 1000 человек	0,3
3. Блок производственных факторов	0,05
Показатели факторов	«Вес»
3.1. Наличие основных строительных машин в строительных	1

Продолжение таблицы 3.5

1		2
4. Блок институциональных факторов		0,20
Показатели факторов		«Вес»
4.1. Число организаций, осуществляющих строительную деятельность		0,25
4.2. Количество действующих кредитных организаций и их филиалов на территории региона		0,25
4.4. Индекс институционального потенциала региона		0,50
5. Блок экономических факторов		0,25
Показатели факторов		«Вес»
5.1. Объем выданных ипотечных кредитов населению, на 1000 человек		0,3
5.2. Задолженность по кредитам, выданным строительным организациям, на 1000 человек		0,2
5.3. Величина инвестиций в строительство		0,5
6. Блок политических и правовых факторов		0,10
7.1. Политическая нестабильность		0,4
7.2. Изменения в «Жилищном Кодексе РФ»		0,3
7.3. Изменение в «Налоговом Кодексе РФ»		0,3

Источник: составлено автором

«Вес» «факторных блоков» и составляющих их частных показателей определены на основе экспертных оценок, полученных в результате опроса руководителей и специалистов, работающих в сфере строительства. В более общем виде, вес фактора зависит от его способностей локализоваться и быть мобильным: наиболее привязанными к территории будут факторы с сильной концентрацией и немобильные.

Для анализа, вычисления статистических характеристик использовались функции программы Microsoft Excel.

Доля влияния основных факторов на план развития рынка жилищного строительства Тюменской области представлена на рисунке 3.10.

Как видно из рисунка 3.10 наибольшее влияние среди всех выбранных факторов на план развития рынка жилищного строительства Тюменской области окажут такие факторы, как:

- величина инвестиций в строительство – 18,66%;
- индекс институционального потенциала области – 14,93%;
- доля доходов населения, направляемая на покупку недвижимости – 13,43% и коэффициент обеспеченности жильем – 13,43%.



Рисунок 3.10 - Доля влияния основных факторов на план развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором

Определение факторов внутренней и внешней среды, оказывающих влияние на рынок жилищного строительства Тюменской области, позволит провести классификацию сильных и слабых сторон плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области, выбрав те, которые могут быть наилучшим образом реализованы с учетом имеющихся внешних возможностей и те, которые нуждаются в укреплении или перестают быть сильными с учетом внешних угроз.

В Приложение 2 представлен SWOT-анализ и взвешенная балльная оценка факторов среды рынка жилищного строительства Тюменской области. С учетом балльных оценок, сильные стороны рынка жилищного строительства Тюменской области преобладают над слабыми сторонами.

Необходимым условием реализации плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области является обеспечение развитого



информационного поля и коммуникационных сетей на всех уровнях иерархии инвестиционно-строительного комплекса. В свою очередь, эти условия предполагают эффективный процесс информационного обмена, «свободное» членство участников, постоянный источник изменений – социально-экономическую среду функционирования кластера [48].

Таким образом, на формирование плана развития рынка жилищного строительства оказывают влияние разнообразные факторы, при этом множественность факторов и наличие воздействия случайных факторов отражает стохастическую природу рынка жилищного строительства, как сложной социально-экономической структуры.

### 3.3. Ожидаемые результаты реализации основных мероприятий по инновационному развитию рынка жилищного строительства Тюменской области

Оценка ожидаемых результатов реализации основных мероприятий, предусмотренных планом инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области производится исходя из положений комплексного анализа.

Этапы оценки плана развития рынка жилищного строительства показаны на рисунке 3.11.

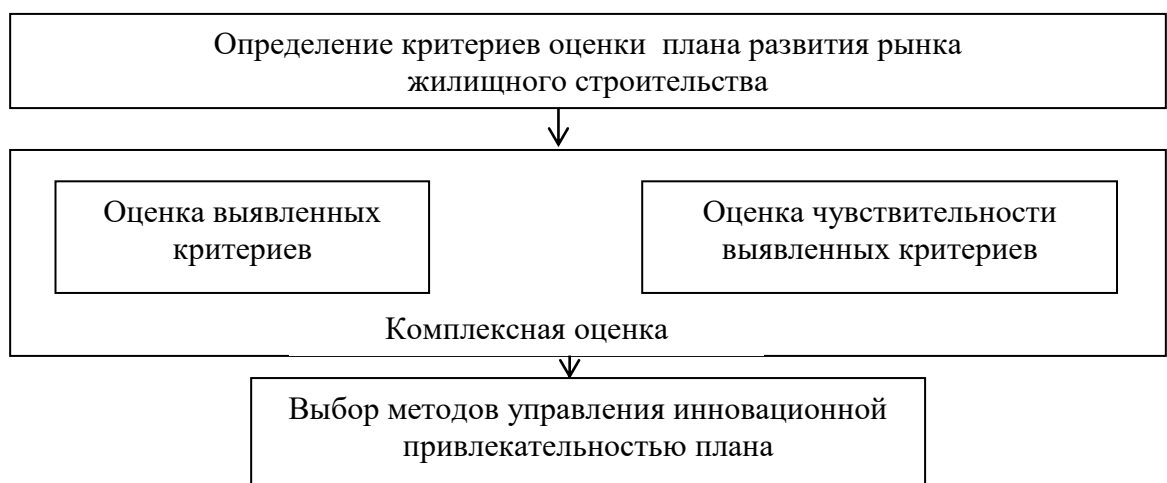


Рисунок 3.11 - Порядок оценки инновационной привлекательности плана развития рынка жилищного строительства

Источник: [37, с. 138]

Определение критериев оценки плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области проводится на основе качественных характеристик структуры рынка жилищного строительства.

Динамика ввода жилья в результате реализации мероприятий представлена в таблице 3.7.

Таблица 3.7

Прогноз ввода жилья в результате реализации плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Показатель	Ед. измер.	Прогноз					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ввод жилых домов всего,	тыс.м <sup>2</sup>	1515,0	1535,0	1590,0	1650,0	1670,0	1690,0
- в том числе жилья миддл-класса	%	15,0	23,0	23,0	30,0	30,0	37,0
- в том числе малоэтажного жилья	%	16,0	20,0	20,00	26,0	26,0	26,0
Объем работ по виду деятельности «Строительство», всего	млн.руб.	34990	38110	40080	46250	48400	55600
- на душу населения	руб.	23675,5	24865,1	25763,3	29043,2	29754,1	30088,1

Источник: составлено автором

Из данных таблицы 3.7 видно, что в результате реализации плана ожидается увеличение объема ввода жилья, в том числе за счет увеличения объема ввода жилья миддл-класса и малоэтажного жилья.

Динамика ввода общей площади жилых домов в расчете на 1 человека в Тюменской области (с учетом реализации плана), Уральском ФО и в среднем по России представлены на рисунке 3.12.

Данные рисунке 3.12 показывают, что динамика прогноз ввода жилья в расчете на 1000 человек и объема работ по виду деятельности «Строительство» в расчете на душу населения, показывает увеличение данных показателей в года реализации плана.

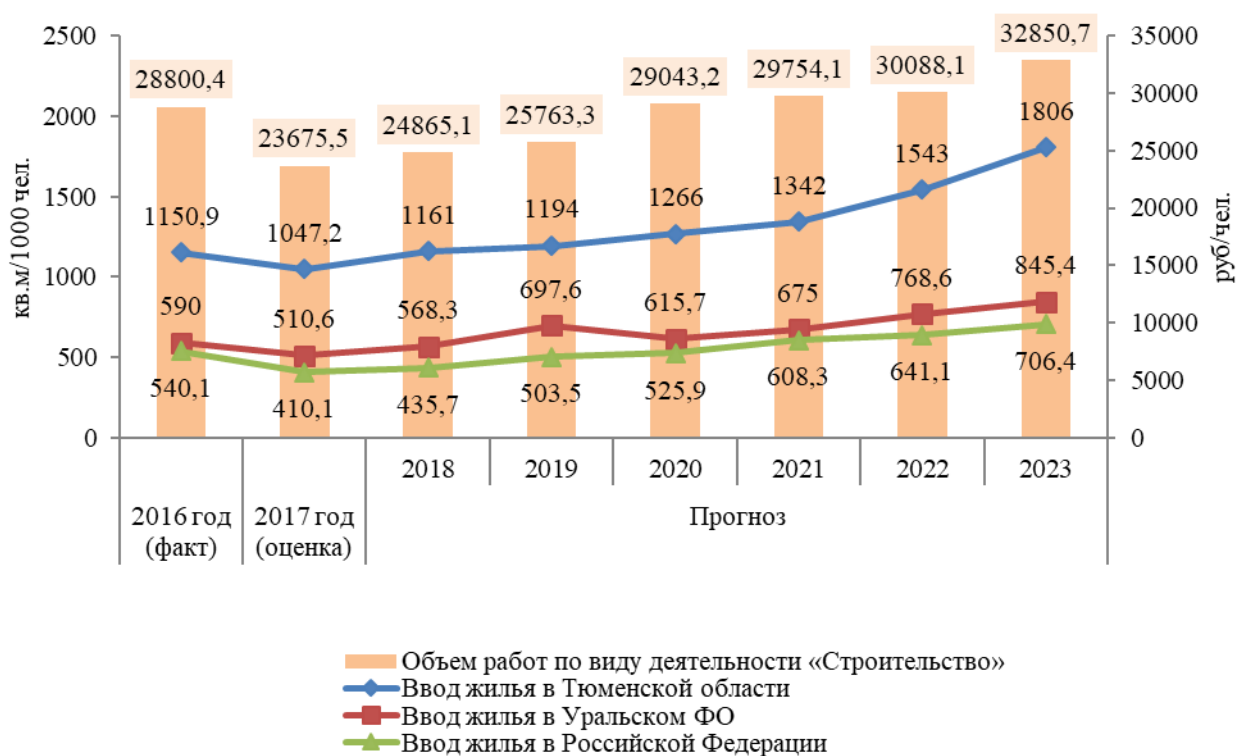


Рисунок 3.12 - Прогноз ввода жилья в расчете на 1000 человек и объема работ по виду деятельности «Строительство» в расчете на душу населения

Источник: составлено автором

Доля ввода жилых домов по группам застройщиков представлена на рисунке 3.13.



Рисунок 3.13 - Прогноз структуры ввода жилых домов по группам застройщиков

Источник: составлено автором

Из рисунка 3.13 видно, что в результате реализации подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области» ожидается увеличение доли индивидуального строительства за счет собственных и привлеченных средств (к 2023 году доля составит 38,49%).

Доля введённого жилья по классам объектов строительства в результате реализации плана показана на рисунке 3.14.

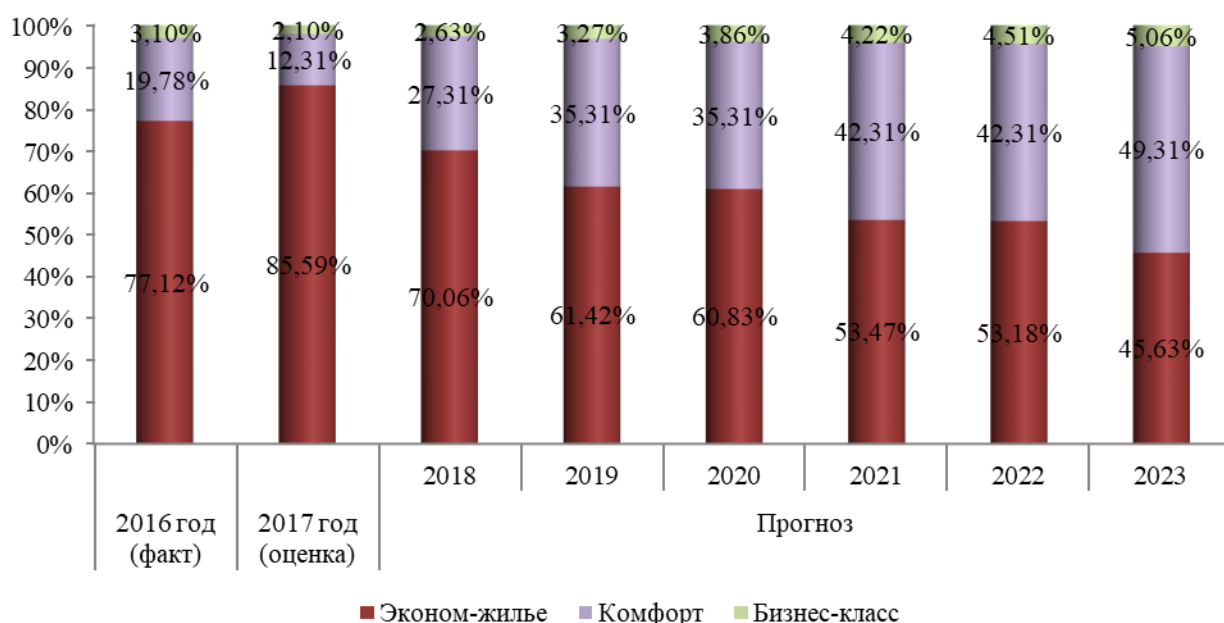


Рисунок 3.14 - Доля введённого жилья по классам объектов строительства

Источник: составлено автором

Данные рисунка 3.14 показывают, что в результате реализации подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области» и подпрограммы 3 «Формирование нового сегмента интеллектуального жилья миддл-класса» ожидается увеличение доли жилья комфорт класса (к которому будет относиться и миддл-класс жилья) до 49,31% к 2023 году, что отразится на снижении доли жилья эконом-класса.

Прогноз количества сданных домов и построенных квартир представлен в

таблице 3.8.

Таблица 3.8

## Показатели построенных квартир в Тюменской области

Показатель	Ед. измер.	Прогноз					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Введено квартир	шт.	55106	56830	61570	63680	66270	69760
Средний размер построенных квартир	м <sup>2</sup>	60	62	64	66	69	70
Средняя фактическая стоимость строительства для застройщика одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек, встроенных помещений	руб.	45540	47500	49400	52500	54700	58300

Источник: [68]

В результате реализации плана количество введённых квартир увеличится к 2023 году до 69760 квартир. Средний размер построенных квартир (за счет реализации подпрограммы 3) также увеличится до 70 квадратных метров, в то время как ежегодный рост цен на строительные материалы и рабочую силу отразится на росте средней фактической стоимости строительства для застройщика одного квадратного метра.

Показатели реализации подпрограммы 4 «Содействие в решении жилищной проблемы семей, имеющих трех и более детей» и подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области» в Тюменской области представлены в таблице 3.9

Из данных таблицы 3.9 видно, что в результате реализации подпрограммы 4 «Содействие в решении жилищной проблемы семей, имеющих трех и более детей» и подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области» в Тюменской области ожидается увеличение количества социальных выплат на строительство (приобретение) жилья, в рамках реализации подпрограмм до 18623 семей и площади жилья, построенного (приобретенного) с помощью

социальных выплат, до 131,16 тыс.м<sup>2</sup>.

Таблица 3.9

Показатели реализации подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства» и подпрограммы 4 «Содействие в решении жилищной проблемы семей, имеющих трех и более детей»

Показатель	Ед. измер.	Прогноз					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Количество социальных выплат на строительство (приобретение) жилья, в рамках реализации подпрограмм	семей	4590	14424	1 493	15670	20730	18623
Площадь жилья, построенного (приобретенного) с помощью социальных выплат	тыс.м <sup>2</sup> .	32,42	104,9	113,24	128,57	162,9	131,16

Источник: [68]

Прогнозное значение показателей жилищного фонда Тюменской области приведены в таблице 3.10.

Таблица 3.10

Прогноз показателей жилищного фонда Тюменской области после реализации плана

Показатель	Ед. измер.	Прогноз					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Обеспеченность жилье, в расчете на 1 жителя	м <sup>2</sup>	24,5	24,8	25,6	26,2	26,6	27,1
Число семей состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, всего	тыс. чел.	38,3	28,5	41,4	27,2	22,2	24,3
- от общего числа семей	%	5,98	4,45	6,47	4,25	3,46	3,79
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, всего	семей	6,49	3,393	16,324	17,57	19,63	20,523
- от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на начало года	%	16,95	11,91	39,43	64,60	81,94	84,46
Ветхий жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	581,4	528,9	495,5	424,3	376,4	325,9
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	%	1,56	1,42	1,33	1,14	1,01	0,88

Источник: составлено автором

Реализация предложенной плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области позволит повысить уровень обеспеченности населения области жильем. Так, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя к 2023 году, достигнет 27,1 м<sup>2</sup> на одного человека. К 2023 году удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, после реализации плана снизится до 3,79%, а доля семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, составит 84,46%.

Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда к 2023 году снизится до 0,88%.

Наглядно, полученный социальный и экономический эффект от реализации плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области представлен на рисунке 3.15.

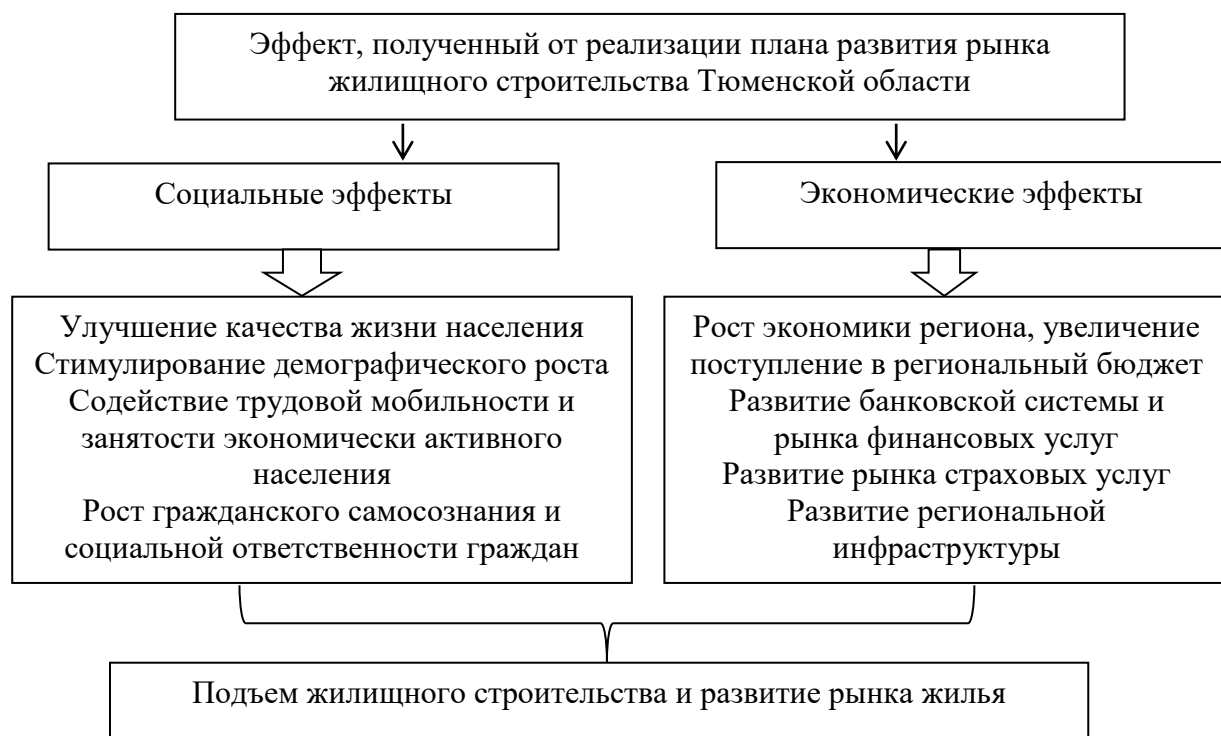


Рисунок 3.15 - Социальный и экономический эффект, полученный от реализации плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области

Источник: составлено автором

Так, реализация предложенной плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области позволит нивелировать последствия экономического кризиса.

Прогнозируемые темпы жилищного строительства будут иметь своей целью повышение доступности жилья для населения области и одним из ожидаемых конечных результатов является создание условий для улучшения демографической ситуации в Тюменской области, реализации эффективной миграционной политики, снижение социальной напряженности в обществе.

Проведенный анализ рынка жилищного строительства Тюменской области выявил ряд недостатков для устранения которых были разработана (с учетом имеющейся Государственной программы Тюменской области «Развитие жилищного строительства» до 2020 года) план развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

С учетом основных направлений социально-экономического развития региона были определены четыре подпрограммы плана развития, а также установлены цели и задачи каждой из подпрограмм.

Был определен необходимый объём инвестиций и установлены источники финансирования плана.

Оценив прогнозные значения плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области, можно заключить, что ее реализации несет в себе, как социальный эффект, так и экономический.

Социальный эффект от реализации плана заключается в улучшение качества жизни населения, стимулирование демографического роста, содействие трудовой мобильности и занятости экономически активного населения, решении жилищных проблем социально-незащищённых слоёв населения, малообеспеченных и нуждающихся граждан.

Экономический эффект от реализации плана состоит в росте объемов ввода жилья в 2023 году, увеличении объёма инвестиций в строительства, а также в росте экономики региона, увеличение поступление в региональный



бюджет, развитие банковской системы и рынка финансовых услуг и региональной инфраструктуры.

Итогом реализации плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области будет являться подъем жилищного строительства и развитие рынка жилья в Тюменской области.

Таким образом, развитие рынка жилищного строительства будет способствовать не только эффективному обновлению жилищного фонда и реализации федеральных и региональных программ, но и может привести к повышению инвестиционной привлекательности региона.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Один из важных инструментов, способствующим разрешению основных социально-экономических проблем региона является жилищное строительство.

За последние 20 лет в России были созданы основные институты, которые обеспечивают функционирование рынка жилищного строительства в условиях рыночной экономики, однако такие изменения в основном сказались на развитии сферы оборота недвижимости, однако не оказали значимого влияния на сектор жилищного строительства, который имеет существенные недостатки и неэффективно регулируется.

Сложившиеся основные параметры рынка жилищного строительства не отвечают потребностям современной экономики и российского общества в целом, не позволяют повысить доступность жилья для населения.

Анализ рынка жилищного строительства Тюменской области (без учета ХМАО и ЯНАО) показал, что снижение объема ввода жилья и величины инвестиций в строительство, при этом по РФ суммарно за последние три года больше всего жилья было построено в Тюменской области (без автономных округов) – 3,74 квадратных метров на каждого жителя. Сопоставимые темпы строительства жилья наблюдаются еще в 2 регионах РФ – Московская область (3,27 квадратных метров жилой недвижимости за 3 года на каждого жителя) и Калининградская область (3,05 квадратных метра).

Снижение ввода общей площади и ежегодный рост численности населения области, привели к тому, что ввод в действие жилой площади в расчете на 1000 населения составил 1047,2 квадратных метра, или 1,05 метра на человека, что немного ниже показателя, озвученного президентом России и норматива, установленного Гос.программой Тюменской области «Развитие жилищного строительства» до 2030 года.

На снижение общего ввода жилья в 2017 году оказало влияние, как снижение ввода жилья организациями, так и индивидуальное строительство за счет собственных и привлеченных средств.

Анализ современного состояния региональной экономики Тюменской области показал снижение покупательной способности населения и величины реальных располагаемых доходов, что отразилось на увеличении доли строительства эконом-жилья и на снижение доли строительства жилья комфорт и бизнес-класса. При этом по данным специалистов АП «Консалт» в Тюменской области в 2016-2017 годах присутствовал дефицит жилья бизнес-класса.

Сопоставляя показатели развития рынка жилищного строительства трех субъектов Уральского Федерального округа было выявлено, что Тюменская область отстает от Челябинской и Свердловской областей по таким показателям, как, ввод жилых домов (всего) и объем работ по виду деятельности «Строительство». Также, в сравнении со Свердловской областью, темпы ввода домов в 2017 году в Тюменской области снизились.

Увеличение объемов ввода жилья эконом-класса и малогабаритных квартир отразилось на том, что средний размер построенных квартир в Тюменской области меньше среднего размера построенных квартир в других областях.

На снижение объемов строительства жилья в Тюменской области оказало влияние снижение к концу 2017 года числа действующих строительных организаций на 2,9%, что отразилось на снижении численности строительных рабочих, уменьшении сальдированного финансового результата и рентабельности строительной продукции до 3,5% и доли прибыльных компаний до 78,9%.

По показателям инвестиций в основной капитал организаций, осуществляющих строительную деятельность по субъектам УФО, Тюменская область занимает второе место (первое место Челябинская область).

Снижение величины инвестиций в строительство и темпов строительства жилья, отразилось и на сокращении количества не завершенных строительством жилых домов, что также повлияло на уменьшение площади незавершённых строительством домов.

Поскольку между величиной налоговых доходов, инвестиций в основной капитал организаций строительной отрасли и объемом работ по виду деятельности «Строительство» имеется зависимость, то для повышения уровня социально-экономического развития Тюменской области, необходимо в первую очередь развивать рынок жилищного строительства.

Для устранения имеющихся проблем рынка жилищного строительства был разработан (на основе плана инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года) План инновационного развития строительной отрасли Тюменской области, включающая четыре подпрограммы.

Общей целью плана инновационного развития рынка жилищного строительства Тюменской области является создание условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения Тюменской области (отдельных категорий граждан, в том числе граждан, имеющих трех и более детей) доступным и комфортным жильем.

С учетом разработанных подпрограмм, общая потребность в инвестициях для реализации плана составит 20798640 тыс.руб., при этом наибольший объем инвестиций для реализации программы потребуется в 2018 год – 30,74% и в 2019 год – 22,09%.

В разрезе подпрограмм, наибольший объем инвестиций потребуется для реализации подпрограммы 1. «Поддержка и стимулирование жилищного строительства в Тюменской области» – 87,17%.

Для оценки имеющихся угроз реализации плана было проведено моделирование влияния факторов внешней и внутренней среды на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

Наибольшее влияние на формирование инновационного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области будут оказывать экономические и социально-демографические факторы, и в частности: величина инвестиций в строительство, индекс институционального потенциала

области, доля доходов населения, направляемая на покупку недвижимости – 13,43% и коэффициент обеспеченности жильем.

Итогом реализации плана, как ожидается станет увеличение объема ввода жилья, в том числе за счет увеличения объема ввода жилья миддл-класса и малоэтажного жилья.

Результатом реализации подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области» и подпрограммы 3 «Формирование нового сегмента интеллектуального жилья миддл-класса» станет увеличение доли индивидуального строительства за счет собственных и привлеченных средств (к 2023 году доля составит 38,49%) и доли жилья комфорт класса (к которому будет относиться и миддл-класс жилья) до 49,31% к 2023 году, что отразится на снижении доли жилья эконом-класса.

Количество введённых квартир после реализации плана увеличится к 2023 году до 69760 квартир. Средний размер построенных квартир (за счет реализации подпрограммы 3) также увеличится до 70 квадратных метров, в то время как ежегодный рост цен на строительные материалы и рабочую силу отразится на росте средней фактической стоимости строительства для застройщика одного квадратного метра.

Также с помощью плана будут решены социальные проблемы. В частности в результате реализации подпрограммы 4 «Содействие в решении жилищной проблемы семей, имеющих трех и более детей» и подпрограммы 2 «Создание условий для развития малоэтажного жилищного строительства в Тюменской области» ожидается увеличение количества социальных выплат на строительство (приобретение) жилья, в рамках реализации подпрограмм до 18623 семей и площади жилья, построенного (приобретенного) с помощью социальных выплат, до 131,16 тыс.м<sup>2</sup>.

Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, после реализации плана снизится до 3,79%, а доля семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, от числа

семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, составит 84,46%.

В целом, реализация предложенного плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области позволит повысить уровень обеспеченности населения области жильем. Показатель обеспеченности жильем в среднем на одного жителя Тюменской области к 2023 году достигнет 27,1 м<sup>2</sup> на одного человека. Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда к 2023 году снизится до 0,88%.

Таким образом, реализация предложенной плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области позволит нивелировать последствия экономического кризиса. Прогнозируемые темпы жилищного строительства будут иметь своей целью повышение доступности жилья для населения области и одним из ожидаемых конечных результатов является создание условий для улучшения демографической ситуации в Тюменской области, реализации эффективной миграционной политики, снижение социальной напряженности в обществе.

Таким образом, развитие рынка жилищного строительства является одним из стратегических направлений деятельности Единого института развития в жилищной сфере, соответствуя новому этапу реакцентирования государственной жилищной политики. Разработанная план развития рынка жилищного строительства Тюменской области приведет к подъему жилищного строительства и развитию рынка жилья в Тюменской области, при этом развитие рынка жилищного строительства Тюменской области во многом будет зависеть от общего макроэкономического фона, но по оценкам аналитиков постепенная активизация покупателей будет происходить за счет высокой потенциальной потребности в жилье и необходимости в улучшении жилищных условий. Следовательно, впоследствии рынку жилищного строительства Тюменской области будет обеспечен новый период подъема, что позволит реализовать все намеченные цели и задачи плана развития рынка жилищного строительства Тюменской области.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абрамова, О. М. Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения / О. М. Абрамова // Микроэкономика. - 2013. - № 4. - С. 75 - 78.
2. Аганбегян, А. Г. О применении научных методов при подготовке решений социально-экономических проблем / А. Г. Аганбегян // Вопросы экономики. - 2013. - № 7. - С. 124 - 137.
3. Анпилов, С. М. Финансовые индикаторы устойчивого развития строительных организаций / С. М. Анпилов // Вестник Самарского государственного экономического университета. - 2011. - № 11. - С. 5 - 9.
4. Актуальные проблемы строительства обсудили за круглым столом [Электронный ресурс] // Официальный сайт Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Российский союз строителей». 03.06.2015. — Режим доступа: [http://omorrss.ru/press\\_center/committees\\_news/komitet-rossijskogo-soyuza-stroitelej-povzaimodejstviyu-zastrojshhikov-i-sobstvennikov-zhil-a/aktualnye-problemy-stroitelstva-obsudili-za-kruglym-stolom](http://omorrss.ru/press_center/committees_news/komitet-rossijskogo-soyuza-stroitelej-povzaimodejstviyu-zastrojshhikov-i-sobstvennikov-zhil-a/aktualnye-problemy-stroitelstva-obsudili-za-kruglym-stolom) (дата обращения: 15.10.2017).
5. Арсаханова, З. А. Анализ жилищных условий в регионах РФ -важное условие благосостояния населения [Электронный ресурс] / З. А. Арсаханова // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 5. — Режим доступа: [www.science-education.ru/119-14286](http://www.science-education.ru/119-14286) (дата обращения: 09.04.2015).
6. Асаул, А. Н. Формирование системы управления строительным комплексом в современных условиях [Электронный ресурс] / А. Н. Асаул. — Режим доступа: <http://vwww.aup.ru/articles/management/9.htm> (дата обращения: 01.10.2017).
7. Аюпова, З. В. Анализ рынка жилой недвижимости Пензы [Электронный

- ресурс] / З. В. Аюпова // Молодой ученый. — 2017. — №13. — С. 238 - 240. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/147/41274/> (дата обращения: 25.09.2017).
8. Бабицина, И. М. Развитие региональной экономики на примере Тюменской области [Электронный ресурс] / И. М. Бабицина // Молодой ученый. — 2014. — №6. — С. 377 - 382. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/65/10615/> (дата обращения: 17.08.2017).
  9. Белоусова, О. Р. Место регионов Юга России в инвестиционном потенциале и инвестиционном риске российских регионов [Электронный ресурс] / О. Р. Белоусова // Молодой ученый. — 2013. — №9. — С. 109 - 115. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/56/7699/> (дата обращения: 15.12.2017).
  10. Бобков, В. Н. Социальная структура российского общества по критериям доходов и жилищной обеспеченности / В. Н. Бобков, Е. В. Одинцова // Уровень жизни населения регионов России. - 2012. - №1. - С. 20-28.
  11. Богомолов, О.Т. Перед вызовом кардинальных перемен / О. Т. Богомолов // Журнал экономической теории. – 2015. – № 1. – С. 7–14.
  12. Валиев, С. Ф. Факторы, влияющие на себестоимость жилищного строительства (на примере города Уфы) [Электронный ресурс] / С. Ф. Валиев // Молодой ученый. — 2017. — №2. — С. 375 - 377. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/136/38256/> (дата обращения: 22.08.2017).
  13. Викторов, С. К. Формирование инновационной жилищной политики и эффективное управление рынком доступного жилья мегаполиса / С. К. Викторов // Политика, государство и право. - 2014. - № 9 (33). - С. 69 – 74.
  14. Гранберг, А. Г. Основы региональной экономики: Учебник для вузов / А. Г. Гранберг // Государственный университет — Высшая школа экономики. — 4-е изд. — М.: Изд. дом ГУ ВШЭ. - 2004. — 495 с.
  15. Гирина, А. Н. Методика оценки социально экономического развития региона / А. Н. Гирина // Вестник ОГУ. - 2013. - № 8. - С. 82 – 87.
  16. Глезер, О. Б. Пространство жизнедеятельности населения и расселение



- как факторы и условия модернизации России / О. Б. Глезер, Э. И. Вайнберг // Регион: экономика и социология. – 2013. – № 3. – С. 21 – 38.
17. Глоба, С. Б. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости: монография / С. Б. Глоба, Ю. А. Журавлев. — М.: ИНФРА-М; Красноярск: Сибирский федеральный университет. - 2014. — 96 с.
18. Гришин, И. А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / И. А. Гришин, С. А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3. Экономика. Экология. - 2012. - № 2 (21). -С. 85 - 91.
19. Гришанов, В. И. Проблемы доступности жилищно-коммунальных удобств для населения / В. И. Гришанов // Россия и современный мир. - 2013. - № 3. - С. 136 - 143.
20. Давыденко, В. А. Управление инновационным развитием региона: коллективная монография / В. А. Давыденко // Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета. - 2013. - 436 с.
21. Денисов, Н. А. Концепция обеспечения жильем населения России как часть макроэкономической политики / Н. А. Денисов // Уровень жизни населения регионов России. - 2012. - №1. - С. 3-13.
22. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/8353.pdf> (дата обращения: 10.10.2017).
23. Жучков, О. А. Объективные перемены в плана развития жилищного строительства [Электронный ресурс] / О. А. Жучков // Universum: Технические науки: электрон. научн. журн. - 2017. - № 1 (34). — Режим доступа: <http://7universum.com/ru/tech/archive/item/4222> (дата обращения: 15.12.2017).
24. Жучков, О. А. Жилищное строительство: Приморье на фоне Федерации / О. А. Жучков // Достижения и перспективы естественных и технических наук - Ставрополь: ЦНЗ «Логос». - 2016. - № 7. - С. 47 - 53.

25. Зубаревич, Н. Есть регионы саморазвивающиеся, а есть «хребтовые» [Электронный ресурс] /Н. Зубаревич. — Режим доступа: [http://www.apn-nn.ru/event\\_s/35359.html](http://www.apn-nn.ru/event_s/35359.html) (дата обращения: 11.10.2017).
26. Иванов, П. К. Малоэтажное строительство в России: проблемы и перспективы / П. К. Иванов // Современные научные исследования и инновации. - 2015. - № 1–2 (45). - С. 89 – 90.
27. Изард, У. Методы регионального анализа: введение в науку о регионах. Перевод с английского В. М. Хомана, Ю. Г. Липеца, С. Н. Тагера. — М.: Прогресс. - 1966. — 660 с.
28. Индикаторы инновационной деятельности: 2013: статистический сборник М.: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». - 2013. - 472 с.
29. Информация о вводе жилья в эксплуатацию [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.minstroyoren.ru/3/62/65>–15.05.2016 (дата обращения: 07.10.2017).
30. Казанцев, С. В. Опасность социально-экономического неравенства / С. В. Казанцев. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН. - 2016. – 70 с.
31. Казанцев, С.В. Защищённость экономики регионов России / С.В. Казанцев. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН. - 2014. – 180 с.
32. Клейнер, Г. Б. Системная экономика как платформа развития современной экономической теории / Г. Б. Клейнер // Вопросы экономики. - 2013. - № 6. - С. 4 - 28.
33. Клейнер, Г. Б. Какая экономика нужна России и для чего? / Г. Б. Клейнер // Вопросы экономики. - 2013. - № 10. - С. 4 - 25.
34. Кольцова, Я. Д. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города / Я. Д. Кольцова // Проблемы экономики и менеджмента. - 2015. - № 6 (46). – С. 11 – 15.
35. Коростин, С. А. Оценка состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов [Электронный ресурс] / С. А. Коростин // Интернет-журнал «Науковедение». — Режим доступа:

- <http://naukovedenie.ru/PDF/104EVN215.pdf> (дата обращения: 20.08.2017).
36. Коростин, С. А. Малоэтажное домостроение в жилищной политике регионов: от необходимости к инициативам / И. А. Гришин, С. А. Коростин. - Волгоград: Изд-во ВолГУ. - 2012. - 115 с.
  37. Коростин, С. А. Реализация региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения: проблемы, решения, перспективы / С. А. Коростин. - Волгоград: Изд-во ВолГУ. - 2014. - 275 с.
  38. Коростин, С. А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / И. А. Гришин, С. А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. - 2012. - №2 (21). - С. 85 - 91.
  39. Костецкий, Д. А. Проблемы инновационного развития строительства / Д. А. Костецкий // Приволжский научный вестник. - 2015. - № 4–1 (44). - С. 78 – 80.
  40. Крыгина, А. М. Перспективы развития региональной социальной политики / А. М. Крыгина // Фундаментальные исследования. - 2013. - № 4. - С. 812-817.
  41. Кудрявцева, В. А. Оценка состояния и развития сектора жилищного строительства / В. А. Кудрявцева // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2017. - Т. 7. - № 1. - С. 45 – 52.
  42. Ларин, С. Н. Экономическое обоснование эффективности программ воспроизводства жилищного фонда / С. Н. Ларин // Региональная экономика: теория и практика. - 2012. - № 29 (260). - С. 41 - 52.
  43. Некрасов, Н. Н. Региональная экономика / Н. Н. Некрасов // Теория, проблемы, методы. - 1978. – 340 с.
  44. Отчет о мониторинге показателей Свердловской области (в цифрах) [Электронный ресурс]: Краткий статистический сборник / Свердловскстат. — Свердловск. — 2016. — 87 с. — Режим доступа: <http://sverdl.gks.ru/> (дата обращения: 12.09.2017).

45. Отчет о проведении мониторинга административных барьеров в строительстве [Электронный ресурс] // Сайт Национального объединения строителей. - Электрон. текстовые дан. - Режим доступа: <http://archiv-nostroy.ru/> (дата обращения: 07.09.2017).
46. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс] // Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ: в ред. от 12 декабря 2011 г. — Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=123436> (дата обращения: 20.10.2017)
47. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Информационное общество (2011 -2020 годы)» : Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 313 (ред. от 21.10.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.05.2014. № 18. Ч. II. Ст. 2159.
48. Пожилова, И. В. Стратегические направления и тенденции развития жилищной политики российских регионов [Электронный ресурс] / И. В. Пожилова. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategicheskie-napravleniya-i-tendentsii-razvitiya-zhilishchnoy-politiki-rossijskih-regionov> (дата обращения: 21.10.2017)
49. Пожилова, И. В. Актуальные аспекты оптимизации региональной жилищной политики [Электронный ресурс] / И. В. Пожилова. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-aspekty-optimizatsii-regionalnoy-zhilishchnoy-politiki> (дата обращения: 30.08.2017).
50. Полиди, Т. Д. Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы / Т. Д. Полиди // Вопросы экономики. - 2014. - №4. - С. 37 - 55.
51. Ракова, В. А. Современные требования к жилью и новые технологии на рынке жилищного строительства / В. А. Ракова // Приволжский научный вестник. - 2015. - № 6 – С. 40 - 46.
52. Рейтинг инновационного развития субъектов РФ: аналитический доклад /

под ред. Л. М. Гохберга. М.: Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - 2012. - 104 с.

53. Рейтинг социально-экономического положения субъектов РФ итоги 2016 года. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://vid1.rian.ru/ig/ratings/rating\\_regions\\_2017.pdf](http://vid1.rian.ru/ig/ratings/rating_regions_2017.pdf) (дата обращения: 03.09.2017)
54. Российский статистический ежегодник. Статистический сборник [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1135087342078](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1135087342078) (дата обращения: 20.08.2017).
55. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2016 [Электронный ресурс]: Статистический сборник / Росстат. - М. - 2016. - 1326 с. — Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/region/reg-pok16.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/region/reg-pok16.pdf) (дата обращения: 02.09.2017)
56. Россия в цифрах. 2016 [Электронный ресурс]: Крат.стат.сб./Росстат- М. – 2016. - 543 с. — Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/rusfig/rus16.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/rusfig/rus16.pdf) (дата обращения: 13.08.2017).
57. Савина, А. М. Развитие инвестиций на рынке жилищного строительства в Оренбургской области [Электронный ресурс] / А. М. Савина // Молодой ученый. — 2016. — №12. — С. 1424 - 1426. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/116/31494/> (дата обращения: 08.09.2017).
58. Сатывалдиева, Б. А. Оценка социально-экономического положения регионов [Электронный ресурс] / Б. А. Сатывалдиева // Вопросы экономики и управления. — 2017. — №1. — С. 117 - 120. — Режим доступа: <https://moluch.ru/th/5/archive/51/1727/> (дата обращения: 27.09.2017).
59. Селютина, Л. Г. Современные аспекты процесса управления инвестиционной деятельностью в сфере воспроизводства жилищного фонда / Л. Г. Селютина // Paradigmata poznani. - 2014. - № 2. - С. 28 – 30.
60. Селютина, Л. Г. Конкурентные процессы в современном строительстве / Л. Г. Селютина // Вестник ИНЖЭКОНа. - 2013. - № 1 (60). - С. 101 – 106.

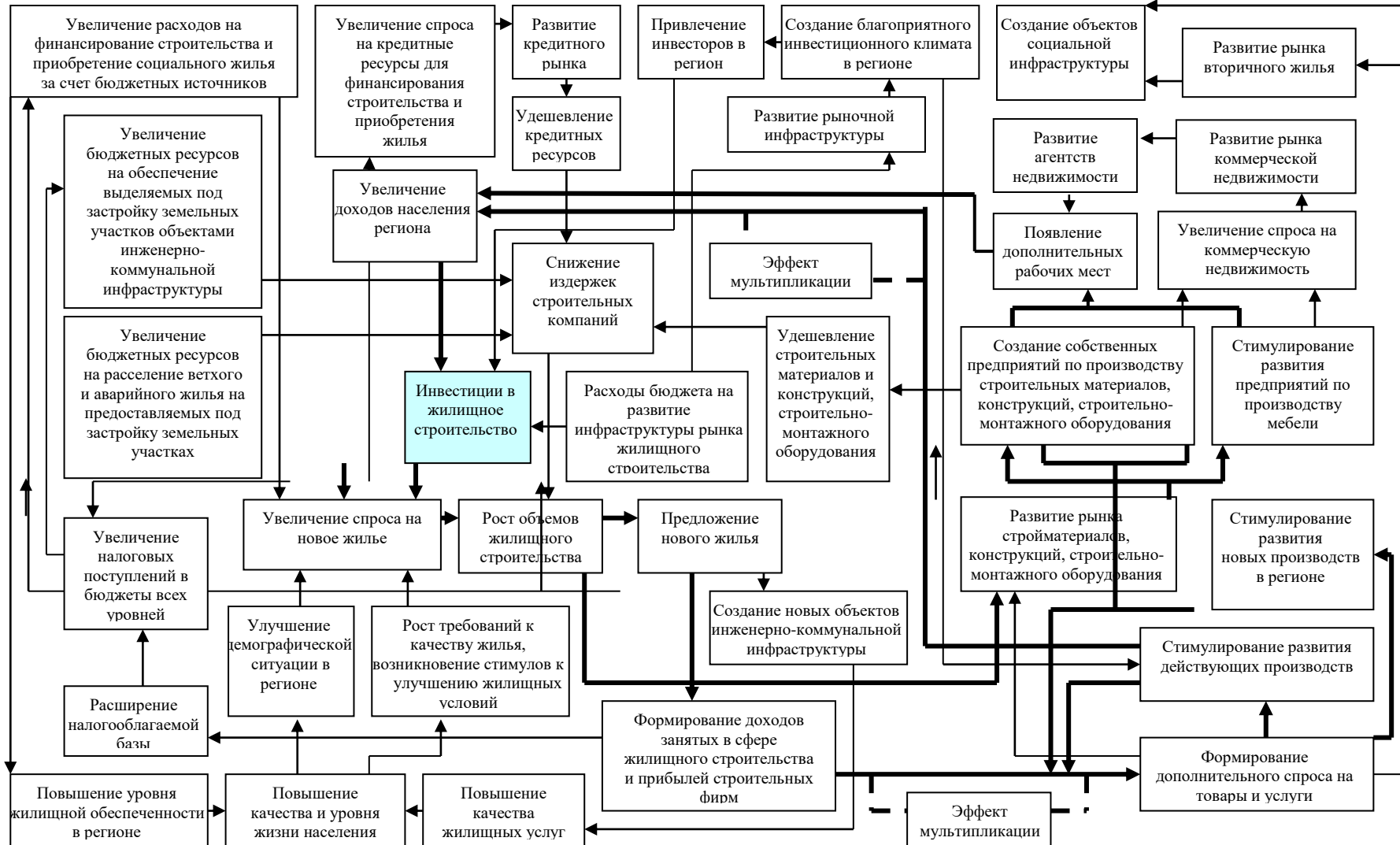
61. Селютина, Л. Г. Комплексные реконструктивно-строительные программы в жилищной сфере мегаполиса / Л. Г. Селютина // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия «Экономика». - 2014. - № 1 (68). - С. 24 – 28.
62. Селютина, Л. Г. Инновационный подход к управлению инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда / Л. Г. Селютина // Современные технологии управления. - 2014. - № 11. - С. 37 – 41.
63. Серкова, А. Е. Оценка социально-экономического развития российских регионов — субъектов Российской Федерации / А. Е. Серкова // Вестник Челябинского государственного университета. - 2014. - № 21 (350). - С. 112–120.
64. Серкова, А. Е. Система показателей для оценки уровня социально-экономического развития региона / А. Е. Серкова // Труды V Всероссийского симпозиума по экономической теории: в 2 т. Т. 2. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН. - 2012. - 255 с.
65. Серкова, А. Е. Зарубежный опыт классификации регионов как инструмента региональной политики / А. Е. Серкова // Вестник Челябинского государственного университета. - 2013. - № 8 (299). - С. 57–62.
66. Стефанович, М. Ю. Малоэтажное жилищное строительство: особенности и проблемы развития в России [Электронный ресурс] / М. Ю. Стефанович // Молодой ученый. — 2015. — №12. — С. 505 - 507. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/92/20038/> (дата обращения: 15.09.2017).
67. План инновационного развития Российской Федерации на период до 2020 года. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.economy.gov.ru/mines/activity/sections/innovations/doc20120210\\_04](http://www.economy.gov.ru/mines/activity/sections/innovations/doc20120210_04) (дата обращения: 16.10.2017).
68. Тюменская область в цифрах [Электронный ресурс]: Краткий статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области. – Т. - 2016. – 258 с. — Режим доступа: [https://admtumen.ru/ogv\\_ru/about/numerically.htm](https://admtumen.ru/ogv_ru/about/numerically.htm) (дата

- обращения: 18.08.2017).
69. Тюменская область без автономных округов в цифрах [Электронный ресурс]: Краткий статистический сборник / Управление Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу. – 2017. – 76 с. — Режим доступа: <http://tumstat.gks.ru/> (дата обращения: 09.08.2017).
70. Федеральная служба государственной статистики «Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://tumstat.gks.ru/> 5. (дата обращения: 05.10.2017).
71. Ферару, Г. С. Методика оценки уровня устойчивого социально-экономического развития регионов / Г. С. Ферару // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - № 1. — С. 292 - 294.
72. Челябинская область в цифрах [Электронный ресурс]: Краткий статистический сборник / Челябинскстат. – Челябинск. - 2016. – 221 с. — Режим доступа: <http://istmat.info/> (дата обращения: 14.08.2017).
73. Черкасов, П. С. Формирование целей жилищно-строительной политики в системе социально-экономического развития региона [Электронный ресурс] / П. С. Черкасов. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-tseley-zhilishchno-stroitelnoy-politiki-v-sisteme-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-regiona> (дата обращения: 28.09.2017).
74. Что мешает строить одноэтажную Россию [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.realprice.ru>. (дата обращения: 04.09.2017).
75. Цыбикжапов, М. С. Особенности инвестирования в сектор жилищного строительства [Электронный ресурс] / М. С. Цыбикжапов // КиберЛенинка. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-investirovaniya-v-sektor-zhilishchnogo-stroitelstva> (дата обращения: 19.10.2017).

76. Шереметьев, А. В. Проблемы территориального развития России и пути их решения / А. В. Шереметьев // Проблемы экономики и менеджмента. - 2015. - № 6 (46). – С. 10 - 13.
77. Шингалин, А. Г. Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально-ориентированной рыночной экономики / А. Г. Шингалин // Современные научные исследования и инновации. - 2014. - № 8–2 (40). - С. 27 – 31.
78. Шулекин, А. Н. Показатели оценки устойчивого развития организаций-застройщиков в области жилищного строительства / А. Н. Шулекин // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. - 2017. - № 1. - С. 71 - 76.
79. Эскиев, М. А. Основные проблемы социально-экономического развития региона [Электронный ресурс] / М. А. Эскиев // Молодой ученый. — 2015. — №15. — С. 431 - 433. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/95/21302/> (дата обращения: 13.10.2017).
80. Эскиев, М. А. Проблемы в сфере развития инновационной деятельности регионов России. [Электронный ресурс] / М. А. Эскиев // Экономика и предпринимательство. – 2015. - № 6 (ч.2) (59–2). — Режим доступа: <http://naukarus.com/problemy-v-sfere-razvitiya-innovatsionnoy-deyatelnosti-regionov-rossii> (дата обращения: 16.10.2017).
81. Юмаев, Е. А. Рейтинговая оценка социально-экономического развития муниципальных образований региона [Электронный ресурс] / Е. А. Юмаев // Молодой ученый. — 2015. — №9. — С. 763 - 765. — Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/89/17719/> (дата обращения: 15.10.2017).
82. Яacobсон, Л. И. Экономика общественного сектора: учебник для вузов / Л. И. Яacobсон, М. Г. Колосницына. — М.: Издательство Юрайт. - 2014. — 558 с.



Модель мультипликативного влияния регионального рынка жилищного строительства на экономику региона



**SWOT-анализ и взвешенная бальная оценка факторов, оказывающих влияние  
на рынок жилищного строительства Тюменской области**

Показатели	Значи мость	Оценка	Взвешенная оценка в баллах	Доля
1	2	3	4	5
<b>СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ</b>				
1. Стабильное финансовое состояние предприятий-застройщиков	0,9	4	3,6	0,15
2. Активная реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»	0,6	4	2,4	0,09
3. Формирование доступной системы ипотечного кредитования при устойчивом платежеспособном спросе населения Тюменской области	0,9	3	2,7	0,11
4. Наличие крупных институтов промышленного проектирования	0,6	2	1,2	0,05
5. Наличие налаженных каналов сбыта продукции предприятий промышленности строительных материалов	0,7	3	2,1	0,08
6. Наличие инфраструктурных условий для развития жилищного и промышленного строительства	1	4	4	0,16
7. Наличие месторождений строительных песков и глины для производства строительных материалов	0,8	4	3,2	0,13
8. Разработанная нормативно-правовая база, регламентирующая привлечение инвестиций в строительный комплекс	0,7	2	1,4	0,07
9. Возможность кооперации предприятий	1	4	4	0,16
Итого	-	-	24,6	1
<b>СЛАБЫЕ СТОРОНЫ</b>				
1. Ограниченная номенклатура сырьевых ресурсов и незначительные объемы полезных ископаемых для производства строительных материалов по сравнению с другими регионами Уральского федерального округа	0,7	2	1,4	0,1
2. Отсутствие необходимых квалифицированных кадров	1	4	4	0,3
3. Высокие административные барьеры	1	5	5	0,3
4. Низкая платежеспособность населения	0,8	2	1,6	0,1
5. Отсутствие развитой инфраструктуры	0,8	3	2,4	0,2
Всего	-	-	14,4	1
<b>ВОЗМОЖНОСТИ</b>				
1. Развитие транспортных коридоров, позволяющих расширить рынки сбыта	0,9	4	3,6	0,2

## Продолжение приложения 2

1	2	3	4	5
продукции предприятий строительного комплекса Тюменской области				
2. Возможность создания на территории Тюменской области отвечающих современным технологическим требованиям производств строительных материалов при активной государственной поддержке	0,8	3	2,4	0,1
3. Участие в федеральных экспериментальных и пилотных проектах Росстроя РФ по внедрению принципа комплексной застройки территорий	0,6	3	1,8	0,2
4. Перепрофилирование мощностей строительной базы на производство экологически чистых и современных материалов	1	5	5	0,3
5. Рост конкуренции предприятий промышленности строительных материалов других регионов, увеличение объемов отрасли промышленности строительных материалов Тюменской области	0,9	4	3,6	0,2
Всего	-	-	16,4	2
<b>УГРОЗЫ</b>				
1. Расширение присутствия на местном рынке иностранных компаний с вытеснением действующих предприятий – производителей строительных материалов	0,9	4	3,6	0,4
2. Сокращение объемов банковского и инвестиционного финансирования строительной отрасли	1	5	5	0,6
Всего	-	-	8,6	1