

P.A. МУРАТОВА

ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

Рыночные преобразования существенным образом повлияли на строительную сферу, как впрочем, и на весь хозяйственный комплекс. Эти изменения имеют свои особенности, обусловленные спецификой развития данной сферы и местом, которое она занимает в экономической системе страны и ее регионов. Прежде всего, данная сфера представляет собой отрасль формирования нового продукта, который может использоваться для целей жизнеобеспечения населения, для функционирования производственных и непроизводственных объектов, для предприятий различных сфер экономической деятельности и т.п.

Строительная отрасль как составной элемент экономики страны способствует пропорциональному социальному-экономическому развитию регионов и росту благосостояния населения, что осуществляется через ввод в действие основных фондов промышленного производства, объектов жилищно-коммунального хозяйства, культурно-бытовых объектов, создания социальной инфраструктуры регионов. Это обеспечивает использование экономического потенциала региона, а также занятости его трудовых ресурсов. В нее

входят два основных составляющих элемента: строительное производство и строительная индустрия. Строительное производство в свою очередь включает капитальное строительство и ремонтные работы. Ремонтные работы подразделяются на текущий и капитальный ремонт.

Согласно схеме, приведенной на рисунке 1 основой регионального строительства, как сферы экономической деятельности являются строительные комплексы и, обеспечивающая их бесперебойное функционирование, инфраструктура.

Проблема развития строительной инфраструктуры региона связана с обеспечением устойчивости системы жизнеобеспечения региона. Это понятие определяется по многим параметрам экономического жизнеобеспечения: по объему ВВП на душу населения; уровню социального жизнеобеспечения (соответствию среднедушевых доходов прожиточному минимуму и степени обеспеченности жилой площадью на душу населения по региону) и демографическим параметрам региона в виде показателя естественного прироста населения); уровню экологического комфорта среды обитания региона. [1] При этом средне-



Примечание - Разработано автором.

Рис. 1. Взаимосвязь элементов региональной строительной отрасли, продукта и рынка

республиканский и региональный показатели обеспеченности жильем следует рассчитывать по общей площади жилого фонда. Сейчас используется помимо технико-экономических характеристик жилых объектов дифференциация его по качеству и по степени комфортности..

В условиях трансформации экономических отношений в строительном комплексе страны и регионов строительная продукция, как конечный результат его функционирования подверглась пересмотру семантики понятия. Она представляет собой специфический товар, который должен удовлетворить потребность человека в объектах недвижимости и предлагается рынку недвижимости для купли-продажи с целью приобретения его для личного или общественного пользования. В процессе трансформации экономических отношений возникли активные рыночные элементы строительной продукции, такие как услуги риэлтерской и делоперской деятельности. В предкризисный период риэлтерская деятельность была инструментом финансовых спекуляций на рынке недвижимости, что привело к неконтролируемому росту цен, отрыву цен от реальной стоимости, особенно на вторичном рынке и, в определенной степени, способствовало обвалу цен. Девелоперская деятельность предполагает выполнение функций застройщика в строительстве и является важным рыночным звеном в строительном комплексе.

В Классификаторе отраслей экономической деятельности отрасль «производство строительных материалов и изделий» не выделена в самостоятельном разделе и представлена разрозненно в отдельных отраслях экономической деятельности. [2]

Это отчасти объясняет недостатки в действующей системе стандартизации и унификации данного вида строительной продукции. Подъем строительной индустрии и развитие промышленности строительных материалов должны стать приоритетной задачей, поскольку без решения этой задачи дальнейшее развитие строительного комплекса как страны в целом, так и ее регионов невозможно.

Региональная строительная деятельность имеет отличительные особенности от других сфер экономической деятельности. Они обусловлены отраслевой спецификой организационно-технологических процессов и социально-экономическими факторами.

Следует отметить, что дифференциация в развитии регионального строительного комплекса не является лишь следствием перехода к рыночным отношениям. Еще в годы централизованного планирования сложились и продолжают обостряться нынешние диспропорции в развитии регионов, так как приоритеты развития определялись из единого союзного центра, а республика являлась одним из элементов единого промышленного комплекса страны, и была ориентирована, в

основном, на развитие добывающих отраслей.

Рыночная трансформация привнесла в строительную сферу свои изменения, были ликвидированы эффективные региональные строительные структуры: СМУ - строительно-монтажные управление, осуществлявшие все виды как отраслевого, так и регионального строительства практически во всех областных центрах, а также ПМК – передвижные механизированные колонны- основные подрядные организации, осуществлявшие сельское строительство. На сегодняшний момент альтернативы этим предприятиям еще не создано.

Процесс реализации регионального строительного продукта базируется на системе рыночных отношений, в процесс которых происходит купля-продажа, обеспечение спроса и осуществляющиеся через посредника или же непосредственно через выход строительных компаний, в том числе и девелоперских, на региональные рынки предложения строительной продукции, включая готовые к эксплуатации строительные объекты различного отраслевого назначения. *Региональный строительный рынок представляет собой процесс взаимодействия производителей и потребителей строительной продукции, очерченный территориальными границами данного региона.*

Формирование региональных строительных рынков строится с учетом определенных принципов, влияющих на их эффективность и оптимальную организацию. К ним относятся принципы рациональной организации регионального строительного рынка; региональные особенности экономического роста; учет региональных потребительских предпочтений; достижение уровня устойчивого развития региональных систем; социально-экономической эффективности и пространственного размещения строительной продукции.

Учет принципов рациональной организации регионального строительного рынка предполагает оптимизацию системы управления рыночными структурами и строительными предприятиями региона. Организационное построение строительного производства и управления им на уровне регионального строительного комплекса базируется на соблюдении определенных принципов, среди которых следует выделить принципы, обеспечивающие эффективную организацию движения ресурсов по количеству, качеству и используемой мощности строительного предприятия региона. К организационным принципам формирования и управления строительными рынками относятся принципы непрерывности, пропорциональности и параллельности функционирования всех рыночных структур и производственных процессов в строительном комплексе.

При этом выделение и измерение конкретных элементов внутренних и внешних экономических свя-

зей на региональных строительных рынках для региональной строительной продукции выполняется с помощью принципов оценки возведенных в регионе объектов. Они представляют собой систему взглядов для рассмотрения объекта оценки недвижимости на региональных рынках с разных точек зрения, а именно: отражающих точку зрения пользователя; взаимоотношений компонентов собственности; точку зрения рынка; наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, каждый из которых в свою очередь включает собственные принципы. Помимо учета прав собственности при оценке строительной продукции необходим учет и права информации на оцениваемый объект недвижимости, так как именно непрозрачность условий распределения ресурсов, заключения договоров подряда, тендеров и др. создают условия для коррупционных отношений. В соответствии с Орхонской конвенцией право на информацию должно осуществляться в отношении прав собственников сносимого жилья, жителей соседних районов, право на информацию является неотъемлемым правом всех заинтересованных лиц. Наилучшее использование и наиболее эффективное использование собственности является основополагающей концепцией в оценке недвижимости на региональном строительном рынке и представляет собой оптимальное сочетание всех характеристик оцениваемого недвижимого имущества и сложившихся на текущий момент рыночных условий. [3]

К одному из основных принципов формирования и развития регионального строительного рынка относится анализ предпочтений, основанный на потребительских наборах, к примеру, жилых объектов различного класса комфортности или строительных материалов, конструкций, изделий, выбор которых производится в соответствии с индивидуальными и групповыми потребительскими предпочтениями. Этот принцип можно обозначить как активизацию потребительских предпочтений. В экономической теории выделяют три аксиомы потребительских предпочтений. [4] Первая аксиома полной (совершенной) упорядоченности или сравнимости означает, что любые два потребительских набора (два строительные объекта) можно сравнить по конструктивным, архитектурно-планировочным параметрам, по применяемым материалам, по классу комфорта. Вторая аксиома рефлексивности гласит, что любой набор (предлагаемые к реализации на региональном строительном рынке объекты) по крайней мере не хуже себя самого, что можно объяснить как соответствие объекта декларируемым технико-экономическим параметрам. Третья аксиома транзитивности предполагает, что при сопоставлении трех видов строительных объектов X, Y, Z - объект X не хуже объекта Y, то и объект X не хуже объекта Z, то значит и объект X не хуже объекта Z. Все аксиомы тривиальны и не вызывают сомнений в применимости к оценке регионального строительного продукта. К перечисленным

аксиомам можно добавить и аксиому неограниченности набора объектов и выбора параметров оцениваемого объекта.

Принципы экономического роста отражают целевой характер строительной деятельности, ориентированный на экономический рост развития региона в целом. Они отражают дифференцированный подход к темпам и уровню экономического роста каждого региона и его специфические особенности каждого региона.

Принципы устойчивого развития регионального строительного рынка связаны с определенным уровнем устойчивости данного региона. Применение этих принципов предполагают оптимальное сочетание экологических, социально-экономических и производственных характеристик региона.

К принципам, формирующими региональные строительные рынки, вполне логично отнести пространственные факторы как оптимального размещения строительной продукции вследствие ее мобильности, так и расположение предприятия строительного комплекса и реализация принципа оптимального размещения на основе минимизации транспортных издержек и формирование оптимальных центральных мест с учетом существующей материально-технической базы региона, его природно-ресурсного потенциала и демографических факторов и т.д.

Постановка задачи совершенствования и модернизации региональных строительных комплексов вызывает необходимость поиска факторов, которые могут оказать позитивное влияние на формирование хозяйственной системы регионов и улучшить позиции национальной экономической системы Казахстана в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Устойчивое развитие Казахстана в условиях глобализации: модели, стратегии, приоритеты и механизмы реализации. В 3-кн./Ответ.ред. д.э.н., профессор, академик НИА РК О. Сабден., д.э.н., проф. Н.К. Нурланова – Алматы: ИЭ МОН РК, 2008. Кн.1 – 304 с. – с.149
2. Общий классификатор продукции по видам экономической деятельности. ГК РК 04-2003. Комитет по стандартизации, метрологии и сертификации. Астана. 2004 г.
3. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1977. - с.461.
4. Желтюкова И.А., Маховикова Г.А., Пузына Н.Ю. Цены и ценообразование. Краткий курс / Учебное пособие. – СПб: Издательство «Питер», 1998 г. – 251 с.

Резюме

Құрылыс аймақтық кешенін қалыптастырудың кейір теоретикалық және тәжірибелік мәселелері қарастырылған. Мақалада құрылыс саласындағы нарыктық өзгерістер мен қағидалар талқыланады.

Summary

This article was researched some theoretical and practical questions of regional building complex' formulations. In this article are considers the transformers and principles of regional building branches.