

Ю. Левин

ФОРМИРОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ*

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования. В условиях модернизации российской экономики жилищные условия, наряду с условиями труда, образования, состоянием окружающей среды составляют социально-экономический базис жизнедеятельности человека, важнейший фактор социально-экономического развития страны. Жилищный фонд Российской Федерации составляет более 30% всего воспроизводимого недвижимого имущества страны и представлен 3,1 млрд. кв. метров общей площади, из них 2,3 млрд. кв. м – городской жилищный фонд. По статистическим данным в Российской Федерации 84,3% жилищного фонда находится в частной собственности, 11% – в муниципальной, 4,2% – в государственной. Хотя общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя страны, за 1990-2010 годы выросла на 37%, с 16,4 кв. м до 22,4 кв. м, по регионам наблюдались значительные колебания.

Процесс модернизации экономики страны открывает новые возможности для совершенство-

вания экономических отношений, выводит их на принципиально новый качественный уровень, что предполагает необходимость инновационного развития жилищной сферы как неотъемлемой и значимой части стратегии регионального развития. Вместе с тем вопросы внедрения инноваций в жилищной сфере являются проблемой сложной и важной для экономического развития регионов, что связано с отсталостью рынка жилищной недвижимости, неразвитостью его институциональной структуры, проблемами жилищных отношений в обществе, низкой обеспеченностью жильем населения страны и других.

При этом руководство страны большое значение отводит формированию механизмов саморегулирования рынка, которые способствовали бы решению социальных проблем через доходы населения. Такой подход характеризуется низкой эластичностью предложения по сравнению с достаточно эластичным спросом, что «ограничивает возможности саморегулирования рынка недвижимости посредством ценового механизма».

Длительное отсутствие поступательного выправляющего тренда в жилищной сфере стало причиной активного вмешательства государства, которое в отсутствие просчитанной и научно обоснованной стратегии развития данной сферы оказалось малоэффективным. Практика показывает низкую эффективность предпринимаемых действий на первом этапе по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», реализация которого была предусмотрена «концеп-

цией развития России до 2020 года». Попытки решать вопросы в сфере жилищных отношений показали недостаточный учет проблем жилищной сферы, отсутствие научно-обоснованной методологии, принципов, стратегии. Жилищные отношения являются отношениями производными, предполагающими существование прочного экономического фундамента. Кроме того, они сами формируют этот фундамент, замыкая круг, а, значит, это динамическая категория, требующая детального научного исследования, результатами которого должны стать конъюнктурные изменения, позволяющие сформировать инновационную парадигму решения проблем жилищного рынка.

Стратегия регионального развития рынка жилищной недвижимости подразумевает инновационную основу, выражающуюся в поиске новых системных решений повышения эффективности рыночного механизма, избежание ошибок прошлых периодов, развитии малоэтажного домостроения, реализации альтернативных схем финансирования (коммерческой аренды и жилищного лизинга), применении особых схем ипотеки и повышении роли государства как направляющей силы социально-экономического развития российского общества.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является разработка теоретических положений, методологических подходов и практических рекомендаций по формированию концепции инновационного развития региональных рынков жилищной недвижимости.

* Публикация подготовлена редакцией журнала на основе автореферата диссертации Левина Юрия Анатольевича на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика). Работа выполнена на кафедре маркетинга и управления персоналом ФГБОУ ВПО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого». Научный консультант – доктор экономических наук, профессор Омаров Магомед Магомедкадиевич. Источник автореферата – официальный сайт Высшей аттестационной комиссии <http://vak2.ed.gov.ru/catalogue/index..>