

На правах рукописи



СОКОЛОВ Игорь Валерьевич

**АНАЛИЗ РЫНКА
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ**

**08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексными – строительство)**

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Санкт-Петербург – 2008

Работа выполнена на кафедре экономики строительства ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Цапу Леонид Иванович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Роботов Александр Сергеевич;
кандидат экономических наук
Молчанов Дмитрий Константинович

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский
государственный инженерно-экономический
университет»

Защита состоится «23» декабря 2008 года в 17:00 на заседании диссертационного совета Д 212.223.04 при ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4, ауд. 206.

Телефакс (812) 316-5872

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет».

Автореферат диссертации размещен на официальном сайте ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» www.spbgasu.ru.

Автореферат разослан «21» ноября 2008 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д. э. н., проф.



Ершова С. А.

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы. Структурная перестройка российской экономики, начавшаяся в 1990-е годы, создала предпосылки для формирования рыночных отношений во всех сферах хозяйственной деятельности: последовательная реализация Правительством РФ политики приватизации привела к появлению частных владельцев прав собственности на объекты жилищного назначения. Законодательно обеспеченный процесс приватизации собственности на объекты жилой недвижимости стал основой для появления нового, уникального для России конца XX века товара – недвижимости – и возникновению рынка жилья.

Недвижимость составляет основу национального богатства России. Анализ, оценка и прогноз развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга будут в существенной степени определять экономическое позиционирование региона в ряду других и обеспечивать условия для стабильного развития мегаполиса.

Формирование и функционирование рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге происходит в условиях практического отсутствия единой и адаптированной к российским условиям системы методологических подходов к анализу, оценке и прогнозу эффективности работы этого рынка и строительного комплекса региона. Эта ситуация блокирует динамику развития строительной отрасли экономики Санкт-Петербурга, способствует нарушению интересов государства и жителей города при распоряжении имуществом, оставляет открытым вопрос обеспечения населения доступным жильем в ближайшей перспективе, препятствует успеху реализации масштабных государственных проектов в сфере реализации государственной и региональной жилищной политики, формированию благоприятного инвестиционного климата.

Проблема жилищного строительства является наиболее острой в социально-экономической сфере любого региона. В Санкт-Петербурге решение жилищных проблем относится к приоритетным направлениям региональной и государственной политики.

Важность анализа и оценки состояния рынка недвижимости для успешного социально-экономического развития Санкт-Петербурга, практическое отсутствие методики оценки и прогноза ситуации на рынке жилья в период активной смены экономической формации в России, а также необходимость повышения эффективности функционирования жилищной системы региона на основе комплекса организационно-экономических и нормативно-правовых мер обусловили актуальность выбранной темы, цель, задачи, структуру и содержание диссертационного исследования.

Степень разработанности проблемы. Существенный вклад в разработку теоретических и методологических вопросов анализа рынка жилой недвижимости и основных направлений его развития внесли труды А. Н. Асаула, В. В. Бузырева, А. И. Вахмистрова, С. А. Ершовой, В. А. Заренкова, Л. М. Каплана, А. Н. Ларионова, Ю. П. Панибратова, Н. И. Пасяды, А. С. Роботова, Е. Б. Смирнова, Р. А. Фал-

Подписано к печати 17.11.2008. Формат 60*84 1/16. Бум. офсет. Усл.-печ. л 1,31.

Тираж 100 экз. Заказ 279.

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет.

190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4.

Отпечатано на ризографе СПбГАСУ.

190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 5.

тинского, Л. И. Цапу, В. А. Яковлева и ряда других ученых. Анализ этих работ и послужил основой для данного диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования является развитие научно-методических принципов анализа рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга на основе выделения ее ключевых сегментов, выявление тенденций и сценариев развития рынка.

Для достижения указанной цели решены следующие **задачи**:

- проведен анализ состояния рынка жилья в Санкт-Петербурге в 2002–2008 гг.;
- исследованы динамика развития и источники финансирования жилищного строительства на примере Санкт-Петербурга;
- разработана классификация сегментов рынка жилой недвижимости на основе маркетингового подхода;
- выявлены тенденции и проблемы развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга;
- предложена методика прогнозирования изменений основных сегментов рынка недвижимости;
- развита и дополнена модель системы управления жилой недвижимостью Санкт-Петербурга.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга.

Предметом исследования являются отношения, возникающие при управлении рынком жилой недвижимости Санкт-Петербурга.

Теоретической и методической основой исследования являются диалектический метод, метод системного программно-целевого подхода, структурно-функциональный и технико-экономический анализ, решение экономических задач посредством экономико-математических методов, а также труды, посвященные исследованию проблем рынка жилой недвижимости мегаполиса и основных тенденций его развития, материалы научных конференций.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

- по результатам анализа состояния рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга в целом и отдельных его сегментов выявлены основные тенденции и разработаны прогнозы его развития;
- предложена методика прогнозирования изменений рынка жилой недвижимости, позволяющая оценивать его основные сегменты;
- определены организационно-экономические подходы к формированию рынка доступного жилья;
- сформированы концептуальные основы инвестиционно-инновационного развития жилищной системы как элемента региональной социальной инфраструктуры;
- предложена модель эффективного управления жилой недвижимостью Санкт-Петербурга.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. Проблемы реализации национального проекта по жилью [Текст]/Викторов М.Ю., Козырев К.В.//Экономические возрождения России в XXI веке: Материалы российской научно-практической конференции: Научные труды Вольного экономического общества России. Т. 69. – М., СПб.: ВЭО, 2006. – С. 220–222 (0,2/0,1 п. л.) (**издание, рекомендуемое ВАК**)

2. Анализ ценовой политики на рынке жилья Санкт-Петербурга [Текст]/Бурнусуян А.С., Козырев К.В.// По пути к возрождению: перспективы развития российской экономики: Науч. тр. Российской научно-практической конференции – т. II. – СПб.: Наука, 2006. – (0,2/0,1 п. л.): переход России на инновационный путь развития: (**издание, рекомендуемое ВАК**)

3. Анализ и тенденции развития рынка типового строительства жилья Санкт-Петербурга [Текст]/Викторов М.Ю., Козырев К.В.//Экономическое возрождение России в XXI веке: Материалы Российской научно-практической конференции: Научные труды Вольного экономического общества России т. 69. – М., СПб.: ВЭО, 2006.– С. 229–233 (0,3/0,1 п. л.) (**издание, рекомендуемое ВАК**)

4. Анализ ипотечного кредитования в России [Текст]/Викторов М.Ю., Козырев К.В.// По пути к возрождению: перспективы развития российской экономики: Науч. тр. Российской научно-практической конференции – т. II. –СПб.: Наука, 2006. – (0,25/0,1 п. л.)

5. Анализ причин роста цен на жилье в Санкт-Петербурге в 2006 году [Текст]/Козырев К.В.// По пути к возрождению: перспективы развития российской экономики: Науч. тр. Российской научно-практической конференции – т. II. –СПб.: Наука, 2006. – (0,2/0,1 п. л.)

6. Обоснование оценки эффективности инвестиционно-строительных проектов [Текст]/Викторов М.Ю.// По пути к возрождению: переход России на инновационный путь развития: Науч. тр. Российской научно-практической конференции – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2007. – (0,2/0,1 п. л.)

7. Инвестиционно-инновационная деятельность в строительстве [Текст]/Викторов М.Ю.// По пути к возрождению: переход России на инновационный путь развития: Науч. тр. Российской научно-практической конференции – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2007. – (0,2/0,1 п. л.)

8. Роль ипотечного кредитования при формировании регионального жилищного рынка [Текст]/Роботова Л.А.// По пути к возрождению: переход России на инновационный путь развития: Науч.тр. Российской научно-практической конференции – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2007. – (0,3/0,2 п. л.)

9. Современные тенденции рынка жилой недвижимости (на примере Санкт-Петербурга). Тезисы 64-й научной конференции профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета СПбГАСУ, СПб., 2007 – (0,1 п. л.)

ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

В рамках диссертации исчерпывающий анализ ситуации, сложившейся на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга, невозможен, так как требует более продолжительного и комплексного исследования. Этот мегаполис является наиболее показательным с точки зрения развития инвестиционно-строительной сферы и текущего состояния рынка жилой недвижимости города, поэтому выявленные тенденции можно экстраполировать на другие регионы.

В ходе диссертационного исследования были получены следующие результаты.

1. Проведен анализ современного состояния рынка жилой недвижимости и работы строительного комплекса Санкт-Петербурга за 2002–2008 годы.
2. Выявлены тенденции и проблемы развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга.
3. Разработана типология рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга на основе маркетингового подхода.
4. Выявлена приоритетность жилищной системы в ряду элементов региональной социальной инфраструктуры мегаполиса; раскрыты сущность, структура, функции и принципы жилищной системы региона.
5. Намечены приоритетные направления и целевые ориентиры повышения эффективности функционирования жилищной системы региона.
6. Сформированы концептуальные основы инвестиционно-инновационного развития жилищной системы как элемента региональной социальной инфраструктуры.
7. Разработаны организационно-экономические подходы к формированию рынка доступного жилья.
8. Определены основные направления деятельности по созданию рынка доступного жилья.
9. Проведен анализ современной системы жилищного фонда мегаполиса, ее места в общей городской структуре, ее основных подсистем и элементов, специфики современного функционирования и развития.
10. Обоснована возможность и целесообразность использования методологии управления проектом в целях повышения эффективности, результативности и гибкости управления жилищным фондом.
11. Предложена методика расчета и прогнозирования сводного показателя рынка жилой недвижимости.

Практическая значимость работы заключается в создании методических инструментов, позволяющих осуществлять комплексный анализ и прогнозирование развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и основных его сегментов.

Выводы и рекомендации диссертационного исследования нашли применение в практической деятельности инвестиционно-строительного холдинга «Петротрест» (Санкт-Петербург, 2002–2008).

Апробация результатов диссертации. Основные научные результаты по теме исследования были доложены и получили одобрение на конференциях профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов СПбГАСУ (2006, 2007).

Публикации. По теме диссертации опубликовано 9 научных работ общим объемом 1,0 п. л., в том числе 3 – в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 120 наименований работ и приложений.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Разлит процесс обоснования подходов к анализу рынка недвижимости крупного города в условиях современных преобразований. Изменение сложившихся представлений о формировании рынка недвижимости, по мнению автора, должно идти по трем направлениям: 1) уточнение содержания базовых понятий рынка недвижимости; 2) уточнение представлений об этом рынке как о сложной социально-экономической системе; 3) конкретизация способов использования инструментов государственного воздействия на рынок.

В рамках теоретических представлений о структуре, внешних и внутренних связях рынка недвижимости предложена трактовка рынка жилой недвижимости как сложной регулируемой социально-экономической системы (рис. 1), которая одновременно функционирует в трех качествах:

- как самостоятельная сфера хозяйственной деятельности, объединяющая совокупность предприятий, выполняющих разнообразные функции на разных стадиях процесса воспроизводства;
- как иерархическая пространственно-организованная система, включающая в себя совокупность локальных, муниципальных, региональных и общенациональных рынков, на которых обращаются разные виды недвижимости;
- как элемент системы территориальных рынков, включающей в себя рынки труда и капитала, потребительский и финансовый рынки, рынок средств производства.

Новизна используемого автором аналитического подхода состоит в том, что он позволяет выявить количественные и качественные изменения рынка жилой недвижимости как самостоятельного экономического феномена и как элемента городской экономики.

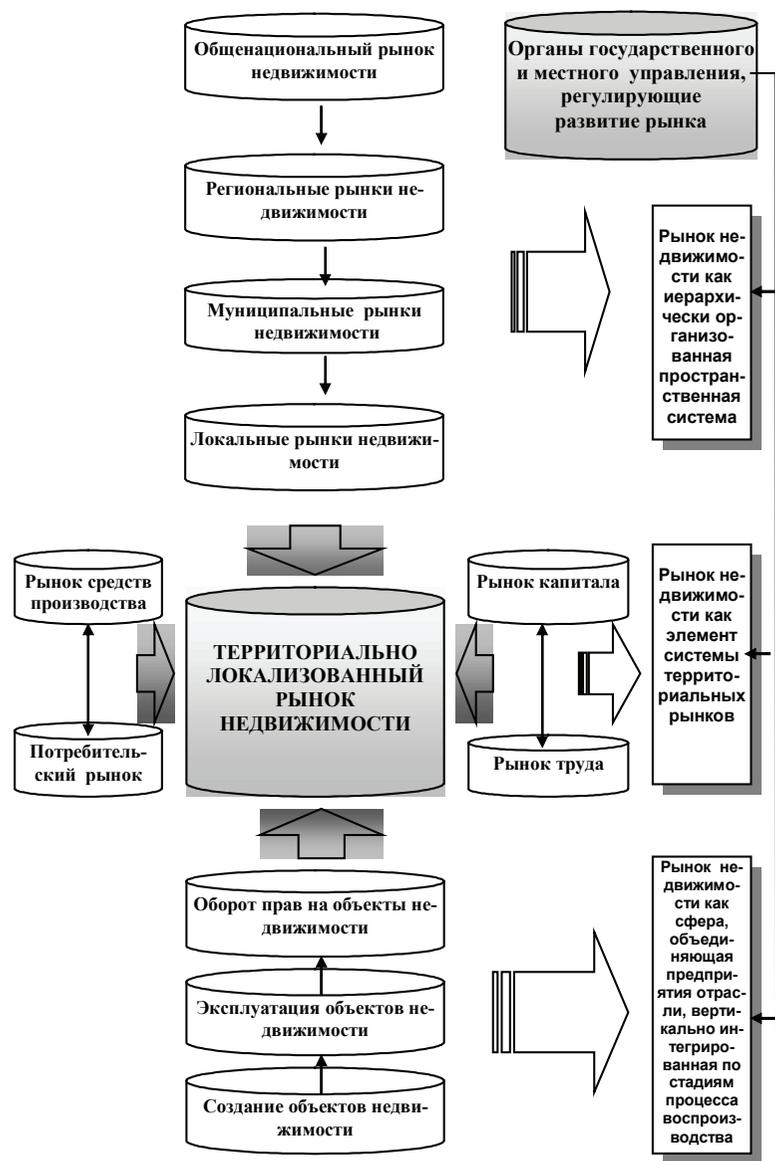


Рис. 1. Рынок недвижимости как сложная, регулируемая социально-экономическая система

9. Разработана методика расчета состояния и прогнозирования изменений рынка жилой недвижимости с использованием предложенного сводного показателя.

Динамика процессов, происходящих на рынке жилой недвижимости, тесно связана с общеэкономическими тенденциями. Уровень развития рынка жилой недвижимости в стране и регионе характеризуется рядом экономических показателей, которые можно разделить на производственные (объем ввода нового жилья; объем незавершенного строительства) и социальные (средняя обеспеченность населения жильем; количество семей, стоящих в очереди на получение жилья; доля домов, построенных частными инвесторами и по государственному заказу). В настоящий момент отсутствует сводный показатель, учитывающий как общие тенденции рынка жилой недвижимости (экономические показатели рынка жилой недвижимости региона), так и социальные аспекты обеспеченности населения жильем. В диссертационной работе предложен сводный показатель состояния рынка жилой недвижимости $P_{ржн}$, который позволяет наиболее полно и объективно отразить различные аспекты рынка жилой недвижимости. $P_{ржн}$ – это сумма показателей, каждый из которых отражает динамику важнейших составляющих рынка жилой недвижимости: жилищного строительства, состояния жилищного фонда, управления жилой недвижимостью и уровня обеспечения населения жильем:

$$P_{ржн} = \frac{P_{жс} + P_{сжф} + P_{ужн} + P_{онж}}{4},$$

где $P_{жс}$ – показатель группы «Жилищное строительство»; $P_{сжф}$ – группы «Состояние жилищного фонда»; $P_{ужн}$ – группы «Управление жилой недвижимостью»; $P_{онж}$ – группы «Уровень обеспечения населения жильем».

Каждый групповой показатель строится на основе индивидуальных показателей, входящих в группу. Групповые показатели отражают изменение по всей совокупности элементов сложного явления, а индивидуальные характеризуют изменения отдельных элементов указанного сложного процесса.

Разработанная методика расчета сводного показателя основана на необходимости наиболее полно отразить самые важные аспекты функционирования и развития рынка жилой недвижимости, позволяет проанализировать всю совокупность отношений и взаимосвязей на рынке и может стать основой для анализа и управления процессами на нем. В отличие от уже существующих показателей в жилищной сфере и сфере строительства, $P_{ржн}$ является комплексным показателем, изменение которого охватывает все составляющие, оказывающие влияние на рынок жилой недвижимости.



Рис. 6. Состав и взаимосвязь уровней декомпозиции управления жилищным фондом города

(Источник: Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук, Проектное управление развитием и эксплуатацией городского жилищного фонда, Бирюков Александр Петрович, Москва, 2008, с. 15)

Области ответственности за достижение целей каждого уровня распределяются следующим образом:

- высшие органы государственного управления территориальной системой несут ответственность за цели управления стратегическим портфелем развития и за контроль выполнения целевых программ;
- органы государственной власти, координирующие деятельность по программам, несут ответственность за выполнение программ развития жилищного фонда;
- предприятия, участвующие в реализации программ, отвечают за возложенные на них целевые проекты; на уровне предприятий и их подразделений ответственность связана с достижением конкретных результатов по проектам и в рамках текущей функциональной деятельности.

Представленная модель комплексной системы управления жилищным фондом мегаполиса, применимая и к Санкт-Петербургу, позволяет количественно оценивать показатели относительной значимости всех целевых элементов (генеральные цели, целевые программы, проекты, результаты проектов и т. д.). Модель позволяет контролировать результативность программ и проектов в ходе их реализации. Таким образом достигается необходимый уровень гибкости и адаптивности использования методов и инструментов проектного управления.

2. В ходе анализа современного состояния и функционирования строительного комплекса Санкт-Петербурга выявлены тенденции и проблемы развития рынка недвижимости, а также факторы, замедляющие темпы развития жилищного строительства.

Жилищный фонд Санкт-Петербурга насчитывает более 97 млн. кв. м жилья, различного по формам собственности, технической оснащенности и степени износа. Доля жилищного фонда, находящегося в частной собственности, превышает 62%. Общая площадь домов объединений собственников жилья (ЖСК, ЖК, ТСЖ) составляет более 17,5 млн. кв. м (20% многоквартирных жилых домов).

Современная ситуация на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга выглядит следующим образом:

- в целом показатели обеспеченности жителей города жильем опережают общероссийские, но обеспеченность жильем в регионе остается на низком уровне и не превышает 25 кв. м/чел.;
- темпы развития жилищного строительства сдерживает проблема привлечения финансовых средств: первичный рынок жилой недвижимости живет и развивается в основном за счет средств частных инвесторов – дольщиков; доля таких инвесторов в общем объеме строительства нового жилья составляет около 85–90% (рис. 2);
- вследствие одновременного действия четырех факторов, обеспечивающих прирост платежеспособного спроса (сезонность, отложенный спрос, приток иногородних покупателей и увеличение популярности ипотеки), цены на жилье в Санкт-Петербурге демонстрируют активный рост;

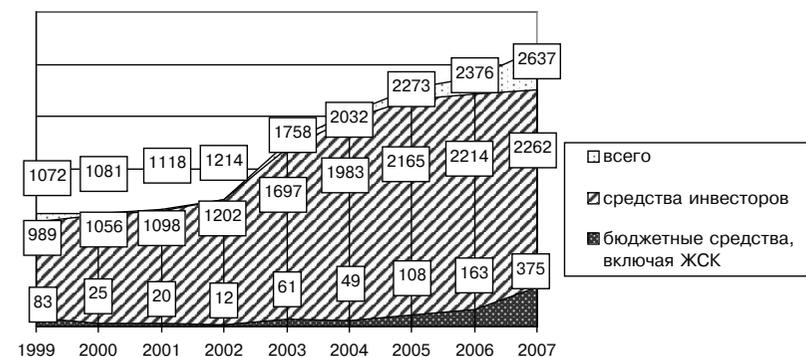


Рис.2. Динамика ввода жилья в Санкт-Петербурге по источникам финансирования, тыс. кв. м

Ключевые характеристики составляющих системы управления жилищным фондом

(Источник: Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук, Проектное управление развитием и эксплуатацией городского жилищного фонда, Бирюков Александр Петрович, Москва, 2008, с. 14)

<i>Содержательный уровень управления</i>	<i>Объект управления</i>	<i>Доминирующий характер управления</i>	<i>Временной горизонт управления</i>	<i>Доминирующая временная ориентация</i>	<i>Уровень свободного определения целей</i>
<i>Стратегический портфель развития системы</i>	Развитие и эксплуатация жилищного фонда города в целом	Нормативное	Бессрочное (от 25 лет)	Интерактивная ориентация на взаимодействие всех временных интенций	Свободный выбор целевых ориентиров, идеалов, целей, задач и средств
<i>Программа</i>	Развитие комплексов объектов, коммуникационных подсистем, территорий	Стратегическое	Долгосрочное (5–10 лет)	Ориентация на будущее	Свободный выбор целей, задач и средств
<i>Проект</i>	Реконструкция и развитие отдельных объектов или их группы	Тактическое	Среднесрочное (1–3 года)	Ориентация на настоящее	Свободный выбор задач и средств
<i>Функциональная деятельность</i>	Эксплуатация отдельных подсистем объекта или объекта в целом	Оперативное	Краткосрочное (менее 1 года)	Ориентация на прошлое	Свободный выбор средств

- единственным фактором, сдерживающим ажиотажный спрос на дефицитное строящееся жилье, является цена (стоимость 1 кв. м типового жилья в Санкт-Петербурге составляет 85 тыс. руб.);

- анализ тенденций развития жилищного строительства позволяет с высокой степенью вероятности прогнозировать рост цен в популярных, давно сформировавшихся районах, где сегодня заметны дефицит качественного предложения и отсутствие масштабных перспективных проектов, и дальнейшую дифференциацию рынка жилья, следствием чего станет увеличивающееся различие в ценовых тенденциях (продолжающийся более быстрый рост цен на жилье верхних ценовых сегментов относительно ценовой динамики жилья сегмента массового спроса);

- Санкт-Петербург находится в русле общероссийской тенденции ввода жилья: дома в основной массе сдаются к концу года, несмотря на постепенно увеличивающуюся долю малоэтажного и индивидуального жилищного строительства; основной объем ввода жилья по-прежнему приходится на многоквартирные жилые дома.

3. Разработана типология рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга на основе маркетингового подхода. В основе сегментации рынка жилой недвижимости лежат предпочтения различных социальных групп приобретателей жилья и уровень их платежеспособности. В исследовании определен перечень характеристик, присущих каждому сегменту рынка.

4. Охарактеризованы особенности внешней и внутренней среды города, определяющие формирование локальных рынков жилья; сформулированы методические подходы к исследованию формирования рынка жилой недвижимости в рамках города; разработана методика анализа формирования локальных рынков жилья.

Отмечена ключевая роль рынка жилья в функционировании современного российского рынка недвижимости. Обосновано, что функционирование рынка жилья существенно модифицируется в городах с численностью населения от 1 млн. до 5 млн. чел. Эта специфика, в свою очередь, определяется особенностями внутренней и внешней среды мегаполиса (рис. 3).

С учетом выявленных содержательных пробелов в методическом обеспечении анализа рынка жилья разработана методика анализа формирования городских рынков жилья.

5. Предложены методические рекомендации по созданию системы государственной поддержки рынка жилой недвижимости, учитывающие специфику функционирования локальных рынков жилья в городе.

Анализ становления и современного состояния политики государственной поддержки развития жилищного рынка убедительно показал, что именно недостаточное понимание принципиальных особенностей функционирования локальных рынков жилья делает попытки реализации крупномасштабных государственных программ малоэффективными.

- ориентацией на конкретные отличные друг от друга объекты недвижимости,
- необходимостью управлять развитием системы.

В общей целевой структуре системы управления жилищным фондом предлагается выделить следующие уровни декомпозиции (рис. 6): генеральная цель; целевые ориентиры, направления, программы, задачи; проекты; результаты проектов; виды деятельности (работ); результаты деятельности (работ).



Рис. 5. Жилищный фонд как совокупность подсистем города
(Источник: Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук, Проектное управление развитием и эксплуатацией городского жилищного фонда, Бирюков Александр Петрович, Москва, 2008, с. 6)

2. комплекс жилых объектов, инфраструктурных сооружений и городских пространств;
3. относительно обособленные отдельные архитектурно-планировочные системы;
4. уровень городских скоплений, больших пространственно-планировочных образований, значимой частью которых являются жилые объекты.

Каждый уровень жилищного фонда Санкт-Петербурга характеризуется своими особенностями и характерными предметными областями управления, поэтому система управления жилищным фондом неизбежно должна быть иерархической, многоуровневой и проектно-ориентированной. Ключевые характеристики составляющих системы управления представлены в табл. 2.

Управление жилищным фондом характеризуется следующим:

- целевым характером,
- уникальностью решаемых задач,
- использованием междисциплинарного и межфункционального подхода,

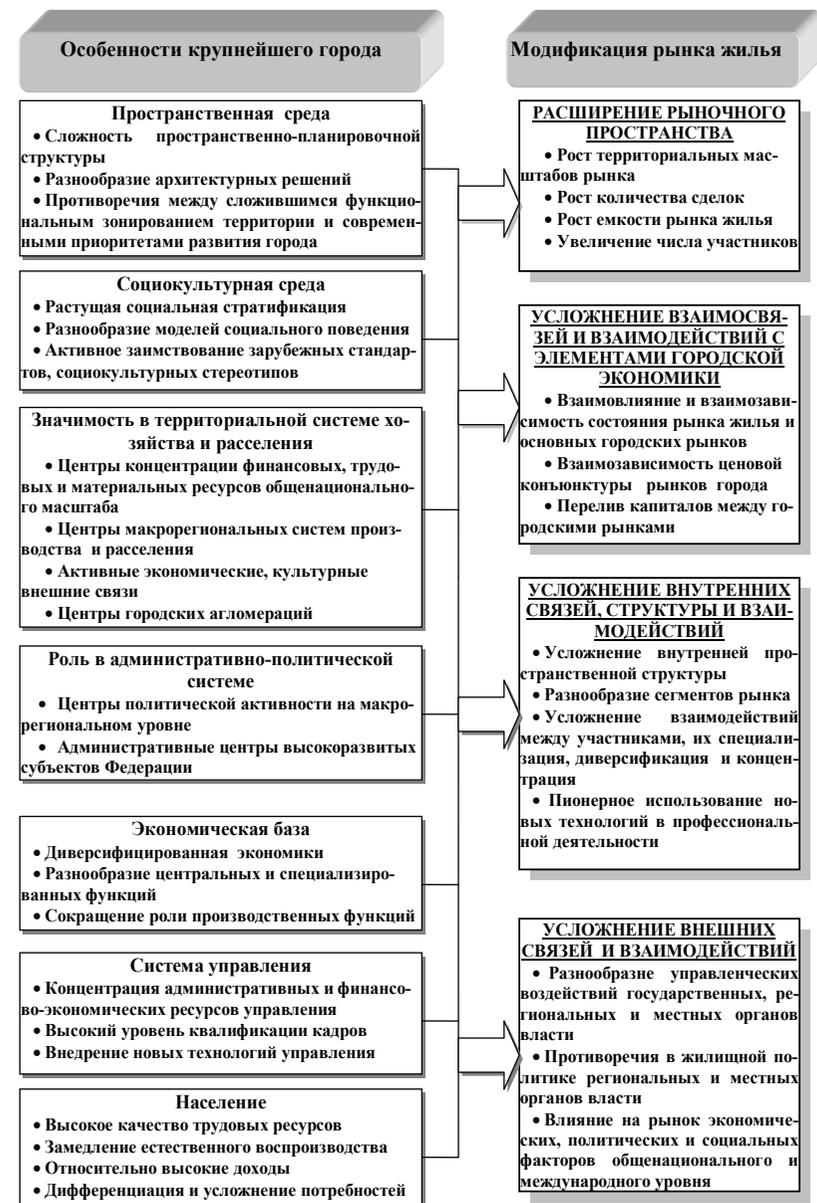


Рис.3. Особенности крупнейшего города, их влияние на рынок жилья

Результаты анализа, осуществленного автором, позволили выявить следующие недостатки, препятствующие превращению государственных и муниципальных жилищных программ в реальный механизм решения жилищных проблем граждан и стабилизации развития жилищного рынка:

- недостаточная ориентированность проводимых мероприятий на стимулирование роста предложения, адекватного по масштабам и структуре требованиям спроса;
- пренебрежение вопросами совершенствования функционирования строительной отрасли и промышленности стройматериалов как сектора национальной экономики;
- недооценка факторов, искажающих конкурентную ситуацию и институциональную структуру сектора жилищного строительства;
- недостаточное стимулирование привлечения внебюджетных источников финансирования национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»;
- отсутствие механизмов консолидации средств федерального, регионального и местного бюджетов;
- недооценка региональной и локальной специфики функционирования и развития жилищного рынка в конкретных регионах, городах и сельских поселениях разных типов.

В целях объединения усилий и финансовых возможностей для реализации крупномасштабных проектов комплексного освоения территории Санкт-Петербурга необходимо согласовывать действия органов власти и частнохозяйствующих субъектов, использовать механизм частно-государственного партнерства, а также варианты распределения полномочий и ответственности между его участниками. Конечной целью предложенных рекомендаций является достижение сбалансированности социально-экономического и пространственного развития крупных городов.

6. Определены приоритетные направления развития жилищного строительства Санкт-Петербурга.

Жилищная сфера – одна из важнейших в экономике, обеспечивающая необходимые потребности человека. Жилищная сфера представляет собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда и включает в себя сферу производства (строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос объектов жилищного фонда) и сферу услуг (проектирование и эксплуатация жилищного фонда). В то же время жилищная сфера – это взаимодействие двух основных ее элементов: рынка жилья и рынка жилищных услуг, образующих в совокупности рынок жилой недвижимости. Состояние жилищной сферы во многом определяет уровень жизни и свидетельствует о благосостоянии населения, формирующем базу для развития экономики страны.

В ходе диссертационного исследования был выявлен целый ряд факторов, оказывающих значительное влияние на снижение темпов строительства. К основным из них следует отнести:

2. активизация инвестиционных ресурсов новых экономических субъектов (институциональных инвесторов, бизнес-ангелов, венчурных фондов, социально ответственных предприятий, благотворителей через механизм венчурной филантропии) для финансирования инновационно-инфраструктурных проектов;
3. формирование инвестиционного рынка и его ядра – рынка инноваций и высоких технологий, используемых для развития жилищной системы;
4. инвестирование реконструкции как технологической новации воспроизводства основного капитала; организации экологического домостроения – экологической, постиндустриальной инновации, направленной на рациональное использование региональных ресурсов.

8. Разработана программа создания рынка доступного жилья и эффективного управления жилищным фондом города; предложена модель современной системы управления жилищным фондом.

Функционирование и развитие жилищного фонда как материальной системы объектов недвижимости неразрывно связано с функционированием как различных подсистем, так и системы города в целом, поэтому сведение проблемы управления жилищным фондом к управлению только материальными объектами, без учета проблем обеспечивающей инфраструктуры, сегодня нецелесообразно. В современных условиях управление жилищным фондом – это управление сложным системным комплексом социальных, экономических, политических, информационных отношений между совокупностью разнообразных участников городской жизни по поводу создания, использования и развития объектов недвижимости и обеспечивающих жилищно-коммунальных инфраструктурных объектов, направленных на удовлетворение потребностей в жилье.

Функциональная структура городского жилищного фонда отражает ее сложность и комплексность (рис. 5).

Жилищный фонд Санкт-Петербурга как материальная система недвижимости и сопутствующей инфраструктуры порождает множество чрезвычайно сложных социальных, политических, экономических, информационных взаимоотношений. Это и отношения собственности, которые сегодня остаются еще не полностью урегулированными, и социальные последствия структуры и динамики развития жилищного фонда, и политические последствия, и хозяйственные отношения между участниками рынка жилой недвижимости, жилищно-коммунального хозяйства, представителями муниципальной власти, органами местного самоуправления и населением в целом, и информационные отношения, которые во многом обуславливают материальная инфраструктура среды обитания современного городского жителя.

В системе жилищного фонда крупного города можно выделить четыре иерархических уровня, которые имеют свою специфику и требуют различных подходов к управлению:

1. первый, самый нижний, – совокупность отдельных объектов, их внутренняя пространственная, социальная, коммуникационная среда;

7. Разработана концепция инвестиционно-инновационного развития жилищной системы региона.

Рыночные преобразования экономики России, повышение уровня самостоятельности ее регионов и последовавшие за этим процессы трансформации привели к нарушению непрерывности и целостности воспроизводства элементов социальной инфраструктуры. Жилищная система, являясь социально значимой частью регионального хозяйства и его инфраструктуры, испытывает ряд существенных трудностей и ограничений своего развития:

- слабая мотивация частных инвесторов в воспроизводстве жилищного фонда,
- несбалансированность структуры спроса и предложения на рынке жилищных услуг,
- низкая инновационная активность экономических субъектов,
- диспропорции качества строительства и качества обслуживания жилых зданий,
- неэкологичность жилой среды.

Для преодоления сложившихся тенденций практики по несоответствию темпов роста количества и качества жилья темпам развития социальной инфраструктуры необходимы специальные научные исследования, приводящие к разработке и диффузии инноваций, диверсификации инвестиций, выравниванию условий жизнедеятельности людей в отдельном регионе.

Разработанная концепция инвестиционно-инновационного развития жилищной сферы региона является комплексным обобщением теоретических и методологических положений и закономерностей ее функционирования в социальной инфраструктуре и предполагает соблюдение принципа преемственности и непрерывности реализации стратегических и тактических целей, их перманентную корректировку в соответствии с происходящими в регионе качественными преобразованиями (табл. 1).

Построение концепции осуществляется на основе интегративного взаимодействия экологического, социального, экономического и культурного компонентов жилищной системы.

Концепция инвестиционно-инновационного развития жилищной системы региона (рис. 4) нацелена на достижение соответствия инновационного потенциала системы и инвестиционной активности экономических субъектов:

- проведение гибкой региональной политики, регулирующей инвестиционные потоки в инновационное развитие жилищной системы;
- баланс принципов жилищной системы региона (социальной справедливости, экологической безопасности, экономической эффективности, культурной легитимности) с рыночными принципами.

В рамках концепции инвестиционно-инновационного развития жилищной системы региона приоритетными являются следующие направления и целевые ориентиры повышения эффективности функционирования:

1. улучшение качества строительства жилья и жилищных услуг;

Разработка концепции инвестиционно-инновационного развития жилищной системы региона
(Источник: О.Ю. Ульянова Развитие жилищной системы в региональной социальной инфраструктуре, Волгоград, 2008, с. 195)

Цели концепции	Достижение соответствия инновационного потенциала жилищной системы и инвестиционной активности экономических субъектов региона (на ближайший период). Обеспечение инновационного развития жилищной системы и переход на качественно новый уровень жизни граждан региона (на долгосрочный период)
Задачи концепции	Выявление места и роли жилищной системы в новых условиях хозяйствования. Реализация гибкой региональной политики, регулирующей инвестиции в инновационное развитие жилищной системы и других элементов социальной инфраструктуры. Сбалансированность принципов развития жилищной сферы региона (социальной справедливости, экологической безопасности, экономической эффективности) с рыночными принципами.
Функции концепции	Консолидация усилий государства, науки, предпринимателей и общества для выбора вектора развития жилищной сферы. Формирование инвестиционного имиджа региона на основе решения проблем инновационного развития жилищной системы. Обеспечение качества жизни на основе комплексного инвестирования жилищной сферы и сопряженных с ней элементов социальной инфраструктуры. Инвестирование разработки и диффузии экологогуманистических инновационных технологий.
Принципы концепции	Стратегическое управление, основанное на программно-целевом методе. Адекватность поставленным цели и задачам форм, методов, средств развития жилищной системы региона. Соответствие экономических ресурсов и потребностей производства жилищной системы региона. Соотношение рыночной координации и государственного регулирования развития жилищной системы региона. Сбалансирование экономической эффективности, социальной справедливости и экологической безопасности. Соотношение новации и рутинизации. Соотношение региональной самостоятельности и межрегионального взаимодействия в реализации инновационных инфраструктурных проектов.