институциональные аспекты рыночного взаимодействия в жилищной сфере

Аннотация

В статье предлагается рассматривать взаимодействия на рынке жилищной недвижимости как проявление двух аспектов институциональной среды: ситуации, в которой происходят взаимодействия, и игроков жилищного рынка. Исследуется структура факторов, оказывающих влияние на понимание жилищного рынка как арены действия его участников. Анализируется институциональная среда жилищного рынка, понимаемая как социальный и политический порядок, позволяющий выяснить, каким образом и с какой целью участники организуют свои связи с рынком жилищной недвижимости.

Ключевые слова: жилищные условия, рынок жилищной недвижимости, жилищная политика, жилищная сфера, институциональная среда, институциональные взаимодействия, институциональные трансформации, Q-методология

Лапин Андрей Сергеевич
аспират кафедры менеджмента, Кемеровский институт (филиал) Российского государственного торгово-экономического университета, зам. генерального директора ООО «ПРОГРАНД»
lapin@prograng.kmr.ru

Важнейшая функция рынка жилищной недвижимости – социальная, состоит в формировании одной из основных составляющих качества жизни – жилищных условий. Жилищные условия, наряду с условиями труда, состоянием рынка потребительских товаров, информационных и других услуг, уровнем развития системы образования, сохранения здоровья, состоянием окружающей среды составляют базис сферы жизнедеятельности человека и оказывают значительное воздействие на характер социально-экономического развития страны. Количественные и качественные характеристики этих условий формирует жилищная недвижимость.

Двойственная природа рынка жилищной недвижимости

Следует уточнить, что мы разделяем точку зрения тех авторов [1, 5, 6], которые проводит различие между двумя важными понятиями: жилая недви-

жилищные условия ... составляют базис сферы жизнедеятельности человека и оказывают значительное воздействие на характер социально-экономического развития страны

жимость и жилищная недвижимость. По нашему мнению, последнее понятие гораздо шире, так как включает в себя не только непосредственно жилищный фонд и связанные с ним отношения, но и инфраструктурный комплекс и связанные с ним отношения, то есть включает в себя специфическую сферу услуг, относящуюся к жилищно-коммунальному хозяйству. Иными словами, такой подход связывает потребление и обеспечение процесса потребления жилищного фонда. Модель функционирования жилищной сферы, представляющая наибольший интерес для системного рассмотрения ее роли в решении социальных задач инновационного развития экономики, представлена на *рис. 1* (*см. на с. 110–111*). Двойственная природа жилищной недвижимости [5] проявляется в одновременном восприятии ее как потребительского блага (вещи), с одной стороны, и как капитала (инвестиционного актива), с другой, что предполагает необходимость взаимодействия двух основных элементов: рынка жилищного фонда и рынка жилищных и коммунальных услуг, образующих в совокупности рынок жилищной недвижимости. Реализацию основных целей развития жилищного рынка и жилищной политики обеспечивает претворение в жизнь стратегического подхода, в соответствии с которым рынок жилищной недвижимости становится одним из центральных звеньев экономики и предполагает совмещение его двойственной природы с исключительно активным участием государства, то есть нахождение баланса рыночных сил на основе стратегического регулирования. Такой подход не противоречит классическим теориям экономического развития, и вместе с тем вбирает в себя наиболее рациональные рекомендации сторонников государственного патернализма (неокейнсианцев, например, таких авторов как Дж. Стиглиц, Дж. Акерлоф, посткейнсианцев, например, Дж. Робинсон, Н. Калдор и др.). Автор согласен с теми исследователями [1, 5], которые считают, что бифункциональная природа жилищной недвижимости проявляется в определенной противоречивости ее сущности. Эта двойственность является уникальной характеристикой жилищной сферы и ее необходимо учитывать в процессе стратегического регулирования жилищного рынка.

рынок жилищной сферы

Институциональная среда жилищного рынка

Исследование рынка недвижимости с позиции системной теории позволило рассматривать его как сложную полифункциональную управляемую территориальную социально-экономическую систему, функционирующую в рамках следующих взаимосвязанных суперсистем (сред): природная среда, экономическая среда, социальная среда и политическая среда. При этом не всегда достаточное внимание уделяется институциональной среде жилищного рынка. Представленные на *рис. 1* взаимодействия носят институциональный характер.

Главенствующим институтом в этой системе отношений является институт собственности, от которого в зависимости находятся институты цены, налогов, тарифов и других экономических институтов. Современная институциональная среда (включая формальные требования и неформальные правила взаимодействия) и проводимые реформы не стимулируют устойчивое и эффективное функционирование жилищной сферы. Роль и место институциональной среды как инструмента регулирования взаимодействий на рынке жилищной недвижимости представлены на *рис. 2* (*см. на с. 112*).

Исследования показали существенный рост разрыва между регулируемым предложением на жилищном рынке и предпочтениями потребителей [4]. Для приведения их в соответствие необходимо изменение характеристик институциональной среды, которые обычно связывают с реорганизацией институциональных структур, формальных и неформальных правил, прав собственности, индивидуального выбора, предпочтений. Коррекция формальных и неформальных правил существующего институционального устройства является основой институциональных изменений.

Q-методология

Рынок жилищной недвижимости, рассматриваемый как арена действия вышеперечисленных институтов, включает два их аспекта:

1) ситуацию, в которой происходят взаимодействия, включающая в себя участников, их рыночные

...рынок жилищной недвижимости становится одним из центральных звеньев экономики и предполагает ... нахождение баланса рыночных сил на основе стратегического регулирования


РЫНОК ЖИЛИЩ
НЕДВИЖИМО
Региональные комиссии
Региональные ФС БТИ
Суды, налоговые органы
Государ
институ
ИНСТИТУТЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ
КОММУНАЛЬНАЯ СФЕРА
(институты рынка жилищных услуг)
ЖИЛИЩНА
ИНВЕСТИЦИОН
1) предприятия инженерной инфраструктуры;
2) предприятия транспортной инфраструктуры;
3) предприятия благоустройства городских территорий;
4) предприятия жизнеобеспечения территорий городских и сельских населенных пунктов;
5) прочие предприятия, оказывающие услуги
1) федеральные ин
2) региональные ин
3) муниципальные
4) корпоративные
5) средства юридич
6) средства физиче
7) целевые средств
8) средства кредит
инвесторов;
9) прочие средства



Рис. 1. Институциональные взаимодействие основных участников рынка жилищной недвижимости



Рис. 2. Роль институционального регулирования рынка жилищной недвижимости [5]

позиции, их образ действий, информацию, способную эти элементы изменить;

2) игроков, которые обладают преимущественными правами, исключительными способностями информационной обработки, могут повлиять на принятие той или иной модели регулирования подведомственной им деятельности, прав интерпретировать результаты, устанавливать критерии оценки этих результатов [7].

Влияние на понимание жилищного рынка как арены действия его участников оказывают три фактора: сама недвижимость, ее создатели и потребители, а также социальные институты, регулирующие жилищную политику. Все вместе они составляют комплексный набор связей, которые можно исследовать в качестве модели рыночного взаимодействия. Таким образом, предполагается, что сама жилищная недвижимость с ее структурой и количественными характеристиками оказывает воздействие на весь рынок жилищной недвижимости.

исследования показали существенный рост разрыва между регулируемым предложением на жилищном рынке и предпочтениями потребителей

Подобным образом, исследуя институциональные взаимодействия, можно связать результаты его развития с характеристиками общества и составляющих его членов, поскольку на деятельность участников жилищного рынка будут влиять структура занятого в составе его участников персонала, уровень их образования, их мастерство, нормы пове-

дения, традиции, обычаи и т.д. Таким образом, институциональная среда предоставляет возможность понять социальный и политический порядок, то есть выяснить, каким образом и с какой целью участники организуют свои связи на рынке жилищной недвижимости.

В связи тем что в основе институциональных трансформаций отношений на рынке жилищной недвижимости лежат изменения мотиваций участников, прежде всего, потребителей, наиболее продуктивным подходом к их исследованию является Q-методология. Эта методология способна учитывать нечеткий, слабоструктурированный характер изменений на рынке и является адекватным инструментом для измерения динамики институциональных изменений и их последствий на рынке жилищной недвижимости.

...жилищная недвижимость, с ее структурой и количественными характеристиками оказывает воздействие на весь рынок жилищной недвижимости

Вывод

Становление институциональной среды, предполагающей роль государства как основной направляющей силы инновационного развития рынка жилищной недвижимости и ассоциативных, кооперативных и саморегулируемых объединений предпринимателей как носителей инновационных институциональных принципов, позволит сформировать прочный фундамент совершенствования жилищных отношений на рынке жилищной недвижимости, что обеспечит не только улучшение ситуации обеспечения граждан России доступным и качественным жильем, но и способно создать особую систему регулирования такого развития.

Литература

1. Бачуринская И.А. Формирование механизма регулирования процессов функционирования и развития регионального рынка недвижимости // Вестник ИНЖЭКОНА. Серия: Экономика. 2009. Вып. 5(32). С.256–258. – 0,3 п.л.

2. Габриелян Т.Р. Концептуальные основы стратегического управления инвестиционным процессом. Препринт. – СПб.: Изд-во ИУиЭ, 2004. – 50 с.

3. Исупова О.А., Лапин А.С., Еграшин И.С. Методика обоснования структуры предложения на рынке жилья в условиях программного подхода. Экономические исследования : анализ состояния и перс-

пективы развития: коллективная монография / М60 / Под общей ред. Проф. О.И. Кирикова. – Книга 4. – Воронеж: ВГПУ, 2011.
4. Лапин А.С. Измерение потребительских предпочтений на рынке жилья – В сб: Теория и практика инновационной стратегии региона: межвузовский сборник научных трудов/ отв. ред. Ю.Н. Клещевский. – Вып. 6. – Кемерово: Кемеровский институт (филиал) ГОУ ВПО «РГТЭУ», 2010.
5. Левин, Ю.А. Концепция инновационного развития рынка жилищной недвижимости и сценарный подход к ее реализации // Ю.АЛевин/ Экономическое возрождение России. – 2011. – № 4 (30). 0,6 п.л.
6. Полтерович В.М. О стратегии догоняющего развития для России // Экономическая наука в современной России. 2007. № 3.
7. Труш Е.А. Институциональные и экономические условия предпринимательства в лесном комплексе (на примере Новосибирской области) – автореферат канд. диссер., г. Новосибирск, изд. центр НГУ, 2009.

pn

Andrey S. Lapin
Postgraduate Student of the Academic Department of Management,
Kemerovo Institute (Branch) of Russian State Trade and Economic University,
Deputy General Director of "PROGRAND", LLC

Institutional Aspects of the Market Interaction in the Housing Sector

Abstract

In the article it is proposed to consider the interaction in the house immovable property as the showing of two aspects of the institutional environment: the situation in what the relations take place, and the players of the housing market. The structure of the factors that influence the understanding of housing market as the action area of its participants is researched. The institutional environment of the housing market is also analysed and it understood as social and political order that let find out in which way and for what purpose the participants organize their connections with the house immovable property.

Keywords: housing conditions, house immovable property, housing policies, housing sector, institutional environment, institutional relationship, institutional transformations, Q-concept