

отношений элементов инновационной деятельности и модернизации процесса инновационной деятельности.

ГОРЮШКИН А.А.

Институт экономики и организации промышленного производства
СО РАН, г. Новосибирск

РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Для повышения жилищной обеспеченности государством принимаются различные программы, требующие проведения оценки доступности жилья.

В силу множественности факторов, оказывающих влияние на доступность жилья, и из-за высокой дифференциации регионов по уровню экономического развития, строительной активности, жилищной обеспеченности, уровню доходов населения и других экономических условий оценку доступности жилья следует проводить не только в целом по России, но и по отдельным регионам. Подобный анализ позволит оценить влияние разных факторов на доступность жилья для населения и использовать эти знания при проведении жилищной политики.

На практике используются следующие показатели, характеризующие доступность жилья:

Уровень строительной активности – является в некотором роде характеристикой предложения жилья (высокие значения данного показателя означают, что строительным компаниям выгодно инвестировать и строить жилье на соответствующем рынке).

Жилищная обеспеченность – показатель, который может быть использован в качестве характеристики платежеспособного спроса населения в жилье. Так маленькое количество площади жилого фонда, приходящееся на человека, сигнализирует о том, что человек не способен приобрести новое жилье либо из-за его высокой стоимости, либо из-за низких доходов.

Коэффициент доступности жилья – показатель, отражающий период накопления средств, необходимых для приобретения жилья, рассчитывается как отношение стоимости жилья и годового дохода домохозяйства. В мировой практике нормальным считается значение коэффициента доступности жилья не превышающие 5 лет. До кризиса на первичном рынке данному диапазону соответствуют значения коэффициента доступности не более чем в 10 регионах. Однако уже после кризиса ситуация существенно улучшилась: более половины

регионов достигли показателя доступности в 3-5 лет. Аналогичная ситуация наблюдается и на вторичном рынке жилья.

Для дальнейшего анализа регионы были разделены на группы по значениям рассмотренных выше показателей.

В 2012 году в России 18 регионов из 77 обладают высокой доступностью нового жилья (коэффициент доступности жилья ниже 4 лет). Эти регионы характеризуются более низкими, чем в среднем по России, ценами на жилье. При этом регионы со средним и высоким уровнями ввода жилья (Краснодарский и Ставропольский край, Тюменская, Самарская, Челябинская и Астраханская области) также характеризуются положительным миграционным приростом. Такой прирост является значимым фактором роста платежеспособного спроса, что делает эти регионы более привлекательными для инвестиций в строительную отрасль.

Практически все регионы со средним уровнем доступности и высокими показателями ввода жилья являются регионами с высокой долей ввода индивидуального жилья, что обеспечивает одни из самых низких цен на жилье в России. При этом доходы населения данных регионов держатся на уровне среднероссийских, что обеспечивает миграционный прирост населения из более бедных регионов, и тем самым – относительно высокий платежеспособный спрос. Это делает привлекательными для инвестиций жилищные рынки данных регионов.

В регионах с низкими показателями доступности жилья также прослеживается связь между миграционными потоками и уровнем ввода жилья. Московская область и Санкт-Петербург показывают одни из самых высоких миграционных приростов – 160 и 119 чел. на 10 000 населения соответственно. Это обеспечивает высокий платежеспособный спрос и высокие показатели ипотечного кредитования даже при существенно более высоких ценах, чем в среднем по России.

Достижение высоких и средних уровней ввода жилья также связано с существенной долей индивидуального строительства. В результате цены на жилье в этих регионах установились на уровне или даже ниже среднероссийских, но за счет низкого дохода населения, показатель доступности жилья низкий. Большая часть указанных регионов – это регионы Поволжья, существенную долю в экономике которых составляет сельское хозяйство.

Оставшиеся регионы с низкими показателями ввода жилья являются с нашей точки зрения бесперспективными для инвестиций в строительную отрасль: почти все эти регионы испытывают отток населения, более низкие темпы развития экономики, более низкие доходы населения. Не смотря на то, что жилищные цены в этих регионах в существенно ниже среднероссийских, население не

стремится приобретать жилье. Результатом является отсутствие интереса у застройщиков к освоению данных рынков.

Таким образом, выявлен важный фактор, стимулирующий строительную активность в регионе – величина миграционного потока. Приток населения означает повышение платежеспособного спроса и рост инвестиционной привлекательности строительного рынка региона, что в перспективе будет способствовать и росту доступности жилья.

ГУБЕНКО Д.В.

Институт экономики и организации промышленного производства
СО РАН, г. Новосибирск

НАЛОГОВО-БЮДЖЕТНАЯ ПОЛИТИКА В СОПРЕДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ РОССИИ И КАЗАХСТАНА

Наблюдающаяся в настоящее время чрезмерная централизация полномочий в сфере налогово-бюджетного регулирования на федеральном уровне значительно ограничивает самостоятельность субъектов Российской Федерации в формировании ресурсов, необходимых для реализации собственных функций, и практически лишает их возможности управлять фискальной составляющей регионального развития. Ограничение налогово-бюджетных полномочий региональных органов власти приводит, с одной стороны, к зависимости доходной базы их бюджетов от межбюджетных трансфертов, а с другой стороны, является существенным дестимулирующим фактором осуществления эффективной региональной политики.

В этих условиях большое значение приобретает возможность исследования опыта стран Ближнего зарубежья, развитие которых в последние десятилетия происходило под влиянием во многом схожих экономико-географических, природно-климатических и исторических факторов, однако в условиях функционирования различных институциональных структур, формировавшихся в период с момента распада СССР. Это позволяет выявить объективные закономерности социально-экономического развития регионов под воздействием проводимой политики.

Анализ, проведённый на примере регионов юга Западной Сибири и севера Республики Казахстан за период с 2000 по 2011 гг., свидетельствует о том, что основным фактором социально-экономического развития территорий является величина накопленного ими налогового потенциала. Вместе с тем, темпы роста региональной экономики зависят также от особенностей проводимой на