

DOI: 10.12737/article_590878fb40d025.34829307

¹Дорохова Е.И., канд. экон. наук, доц.,²Коренькова Г.В., доц.,¹Белых Т.В., канд. соц. наук, доц.¹Белгородский государственный национальный исследовательский университет²Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ КАК ОДИН ИЗ ИНДИКАТОРОВ ОЦЕНКИ УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕГИОНА

dorokhova@bsu.edu.ru

Так как основные интересы общества отражаются через социальную сферу, то для создания достойных условий жизни населения необходимо осуществление эффективной социально-экономической политики, в первую очередь связанной с доступностью жилья. Доступность жилья является значимым элементом экономической безопасности. В статье рассматривается региональная составляющая экономической безопасности – доступности жилья на примере Белгородской области. При этом для оценки обеспечения экономической безопасности использована методика сопоставления показателей региональной экономики с их пороговыми значениями с целью выявления возможных угроз нарушения равновесия региональной системы. Проведенные расчеты свидетельствуют, что в Белгородской области среднестатистическая семья сможет отложить необходимую денежную сумму для приобретения квартиры среднего качества (типовой) на первичном рынке по условиям 2015 года за 5,7 лет, что значительно ниже допустимого порогового значения. Также рассматривалась возможность приобретения квартиры на вторичном рынке. В статье выявлены резервы повышения доступности жилья: за счет реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда, предполагающих значительный социально-градостроительный эффект обновления жилой среды, получение дополнительной жилплощади на застроенных городских территориях, а также за счет реализации комплекса региональных программ для формирования нового сегмента рынка жилья экономического класса, отвечающего современным требованиям по качественным характеристикам.

Ключевые слова: экономическая безопасность региона, методика оценки и индикаторы экономической безопасности, доступность жилья, резервы повышения доступности жилья, региональные жилищные программы, реконструкция и модернизация.

Обеспечение экономической безопасности – одна из важнейших функций государства. Эта проблема является производной от задачи обеспечивать экономический рост на каждой ступени развития общества. Конкретное ее содержание изменяется в зависимости от сложившихся в данный период внешних и внутренних условий. На сегодня категория «экономическая безопасность» – составная и неотъемлемая часть современной экономической науки, она имеет свой предмет и специфические методы исследования. Она интересна тем, что гарантирует развитие и устойчивость экономики. Таким образом, экономическая безопасность является составной частью национальной безопасности государства.

Сегодня экономическая безопасность рассматривается, в основном, с позиций национальной экономики, в то время как, региональная составляющая изучена недостаточно полно, ввиду того, что все регионы имеют различный уровень развития, обуславливающий их уникальность, в связи с этим возникает проблема формирования эффективного механизма обеспе-

чения экономической безопасности для регионов России, без решения которой, невозможно обеспечение должного уровня экономической безопасности отдельного региона, а следовательно, экономической и национальной безопасности страны в целом.

Для оценки обеспечения экономической безопасности используют различные методики отечественных и зарубежных авторов, но наиболее распространенной является методика сравнения макроэкономических показателей с их пороговыми значениями, разработанная С.Ю. Глазьевым для оценки национальной экономической безопасности.

Данная методика адаптирована для регионов различными авторами. Так И.В. Новикова и Н.И. Красников используя систему показателей региональной экономики, сопоставляют их с пороговыми значениями, с целью выявления возможных угроз нарушения равновесия и развития составных элементов региональной системы с последующим наступлением кризисных явлений [1]. Авторы предлагают проводить ана-

лиз в следующих сферах: производственной, инновационной, продовольственной, финансовой и социальной. При этом социальная сфера имеет особое значение.

Следует отметить, что Белгородская область находится в группе лидеров по уровню социально-экономического развития среди субъектов Центрального федерального округа. А по уровню качества жизни на протяжении трех последних лет устойчиво занимает шестую позицию по данным «РИА Рейтинг» медиагруппы МИА «Россия сегодня» среди субъектов Российской Федерации после г. Москвы, г. Санкт-Петербурга, Московской области, республики Татарстан, Краснодарского края, что несомненно показывает высокий и стабильный уровень социально-экономического развития региона [2, 9].

Важным индикатором социальной сферы является показатель доступности жилья в регионе, т. е. возможности его приобретения. Данный показатель в современном обществе является значимым фактором экономической безопасности и стабильности.

Современное состояние градостроительства в Российской Федерации предопределено совокупностью природно-географических, историче-

ских, геополитических и социально-экономических факторов.

В 2014 году Белгород как административный центр Белгородской области отметил 60-летие. За это время Белгород из заштатного районного 30-тысячного городка превратился в современный благоустроенный 379-тысячный промышленный, деловой, научно-образовательный и культурный центр. Сейчас Белгород – это динамично развивающийся город, в облике и жизни которого гармонично переплетены элементы старины и современности, культуры и науки, классики и новаторства.

Рынок жилой недвижимости Белгорода является одним из наиболее устойчивых региональных рынков РФ. Активное жилищное строительство началось в последнее десятилетие прошлого века, и не сбавляет темп до сегодняшнего дня. За последние двадцать лет город неузнаваемо изменился. В Белгороде появились весьма выразительные жилые здания и комплексы. Жилищное строительство растет ввысь, приобретает элитно-комфортные черты [11, 12].

Проанализируем степень доступности жилья в Белгородской области в динамике за 2013–2015 гг. (табл. 1).

Таблица 1

Степень доступности жилья на жилищном рынке Белгородской области

Показатели		2013	2014	2015
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), руб.		23 734,7	25 371,5	27 907,1
Прожиточный минимум, руб.		6 078	6 695	8 134
Среднедушевые доходы минус прожиточный минимум, руб.		17 657	18 677	19 773
Возможная сумма накопления семьи в год, руб.		423 768	448 248	474 552
Цена на рынке за кв.м. общей площади жилья, руб.	на первичном	52 931	54 621	50 275
	на вторичном	49 433	52 664	50 295
Стоимость типовой квартиры (54 кв.м.), руб.	на первичном	2 858 274	2 949 534	2 714 850
	на вторичном	2 669 382	2 843 856	2 715 930
Отношение стоимости жилья к возможной сумме накопления, раз	на первичном	6,7	6,6	5,7
	на вторичном	6,3	6,3	5,7

Рассчитано по данным: [3, 5, 10].

В ходе анализа за основу была взята стоимость 1 кв. метра квартиры среднего качества (типовой) на первичном и вторичном рынках. Площадь квартиры соответствует минимальным нормам общей площади на человека. Сделанные расчеты свидетельствуют, что в Белгородской области среднестатистическая семья из 3 членов (2 взрослых и ребенок) сможет отложить необходимую денежную сумму на жилье по условиям 2015 года за 5,7 лет. При этом пороговое значение показателя отношения рыночной стоимости жилья к возможной сумме накопления (среднегодовому доходу семьи) в соответствии с методикой, разработанной

И.В. Новиковой и Н.И. Красниковым – 12 лет. Данный показатель свидетельствует о доступности жилья и отвечает на вопрос: сколько лет семье нужно работать, осуществляя расходы в пределах прожиточного минимума, чтобы приобрести квартиру [1]. При этом в Белгородской области данный показатель значительно ниже допустимого порогового значения.

Можно заметить, что для покупки квартиры на вторичном рынке потребуется меньше времени, чем на первичном рынке. Это связано, во-первых, с меньшей стоимостью 1 кв. м, т.к. цены устанавливаются их бывшими владельцами и не учитываются затраты застройщика, а во-вторых,

это жилье уже готовое и зарегистрированное, в отличие от еще недостроенного жилья на первичном рынке [7, 8].

Жилищный фонд – важнейшее национальное достояние, в умножении и сохранности которого заинтересовано все общество. С течением времени происходит старение жилищного фонда, быстрый переход его в категорию ветхого и аварийного. По данным Росстроя, в настоящее время общий износ основных фондов в ЖКХ превысил 60 %, а четверть основных фондов уже полностью отслужила свой срок.

В сложившихся условиях реконструкция зданий является той областью строительной деятельности, которая позволяет наиболее рационально использовать ограниченные финансовые ресурсы для получения наибольшего социального и экономического эффекта. Решение пробле-

мы реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда имеет важное социально-экономическое значение в области обеспечения граждан современным жильем. Это позволяет не только поддерживать фонд в удовлетворительном техническом состоянии, снижать размеры потерь по ветхости, но и предполагает значительный социально-градостроительный эффект обновления жилой среды, получение дополнительной жилплощади на застроенных городских территориях, а также качественное обновление самого жилья [13–15].

Если проследить за «отношением стоимости жилья к возможной сумме накопления» в динамике, то значения в 2015 г. по сравнению с 2013 г. уменьшились на 12 и 7,2 месяцев, или на 15 % и 9,5% соответственно (рис. 1).

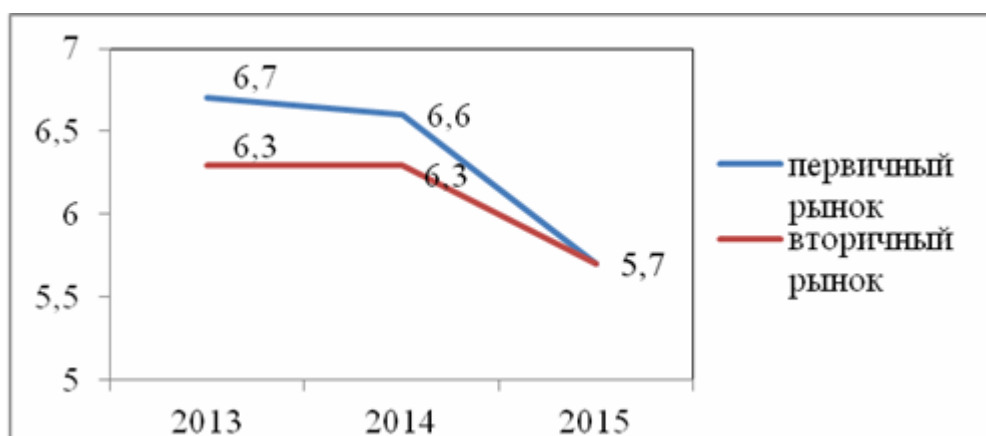


Рис. 1. Динамика показателя доступности жилья в регионе на первичном и вторичном рынках за 2013–2015 гг.

На графике отражено снижение возможного срока приобретения жилья, что свидетельствует о росте доступности жилья в регионе. Главными критериями такого снижения является рост среднедушевых денежных доходов населения и снижение стоимости 1 кв.м. типовой квартиры. Таким образом, основными факторами, влияющими на показатель уровня жизни населения, являются денежные доходы населения, величина прожиточного минимума и показатель соотношения среднедушевого дохода и величины прожиточного минимума, который за последние годы имеет положительную динамику роста.

За анализируемый период в 2014 г. наблюдался рост, а в 2015 г. происходило снижение показателя общей площади вводимого жилья. Динамика этого показателя в 2013 г. составила 106,5 %, в 2014 г. – 113,5 %, в 2015 г. – 105,8 %.

В Белгородской области предпринимаются различные меры по решению «квартирного вопроса», в том числе в виде региональных программ. Так для Правительства Белгородской области актуальной задачей является формирова-

ние нового сегмента рынка жилья – жилья экономического класса, доступного группе населения со средними доходами по ценовым характеристикам и отвечающего современным требованиям по качественным характеристикам в рамках программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014–2020 годы».

Набирает популярность Федеральная программа «Молодая семья», действие которой с 2016 года продлено еще на 5 лет. Программа призвана оказывать помощь молодежи, живущей на территории Белгорода и Белгородской области, в приобретении своего жилья.

В соответствии с общегосударственными мерами поддержки российских молодых семей, правительство в значительной степени помогает им разрешить одну из самых насущных проблем – жилищную.

Данная программа осуществляется путем предоставления семьям, зарегистрированным на территории России, целевой денежной помощи,

которая должна быть направлена исключительно на покупку или возведение собственного жилья.

Региональная программа «Молодая семья» в Белгороде и Белгородской области начала реализовываться еще в 2002 году. Она финансируется из средств местного и государственного бюджета, а также активного привлечения внебюджетных источников. На многих крупных предприятиях региона действуют свои системы помощи молодым сотрудникам, которые предоставляются вне зависимости от их участия в региональных или государственных социальных проектах. За время действия федеральной программы ею уже воспользовалось более 1000 жителей Белгородской области [4].

Также помощь в приобретении жилья оказывалась в рамках программ «Жилище», «Обеспечение молодых семей собственным жилищем» и «Обеспечение приобретения жилья молодым семьям в Белгороде и области», а в 2011–2015 гг. в рамках долгосрочной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей Белгородской области на 2011–2015 годы».

Таким образом, для обеспечения экономической безопасности региона необходимо создание механизма защиты его национальных интересов в области экономики, представляющего собой систему управленческих процедур, позволяющих региональным руководящим органам своевременно и эффективно отражать возникшие угрозы [6].

Так как основные интересы общества отражаются через социальную сферу, то для создания достойных условий жизни населения необходимо осуществление эффективной социально-экономической политики, в первую очередь связанной с доступностью жилья, что требует роста инвестиций в жилищное строительство. При этом показатель доступности жилья необходимо понимать несколько шире, нежели просто способность его приобретения гражданами. Данную проблему необходимо рассматривать в совокупности трех составляющих, таких как: приобретения жилья в частную собственность, найма жилых помещений и оплаты текущих затрат, связанных с содержанием, ремонтом и эксплуатацией жилья. Поэтому требуется расширение оценки доступности жилья за пределы его покупки.

Исходя из вышесказанного, очевидно, что постепенно повышается доступность приобретения жилья в России, в частности, в Белгородской области. Но, к сожалению, и сегодня далеко не для всех граждан жилье является доступным. В виду этого, недостаточно просто повышать платежеспособный спрос населения или

предложение на рынке недвижимости, необходимо сбалансированное воздействие как на спрос, так и на предложение при ключевой роли соответствующей государственной политики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Новикова И.В., Красников Н.И. Индикаторы экономической безопасности региона // Вестник Томского государственного университета. 2010. №330. С. 132–138.
2. Рейтинг социально-экономического положения субъектов РФ. Итоги 2015 года [Электронный ресурс]: РИА Новости: [сайт]. М. 2015. Режим доступа: <http://ria.ru>.
3. Белгородская область в цифрах 2016: Крат. стат. сб./ Белгородстат. 2016. 289 с.
4. Программа молодая семья в г. Белгород и Белгородской области [Электронный ресурс]: Молодая семья. Руководство по участию. Режим доступа: <http://molodaja-semja.ru/>.
5. Цены и тарифы [Электронный ресурс]: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области: [сайт]. Б. 2016. Режим доступа: <http://belg.gks.ru/>.
6. Черемисина Н.В. Экономическая безопасность как комплексная оценка социально-экономического развития региона // Вестник Томского государственного университета. 2013. №4 (120). С. 160–171.
7. Невзорова М.Ю., Дорохова Е.И. Оценка состояния экономической безопасности Белгородской области // Проблемы и перспективы инновационного развития агротехнологий: сб. материалов XX Международной научно-производственной конференции, Белгород: Изд-во: Белгородский государственный аграрный университет им. В.Я. Горина (Майский), 2016. С. 350–352.
8. Дорохова Е.И., Слащева И.А. Оценка состояния экономической безопасности Белгородской области // Актуальные проблемы экономики в условиях реформирования современного общества: сб. материалов IV Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 140-летию со дня основания НИУ «БелГУ», (), Белгород: Изд-во ООО «Эпицентр» 2016, С. 65–68.
9. Dorokhova E.I., Moskovkin V.M., Kamyshanchenko E.N., Stepanenko S.N., Lesovaya S.L., Ospishev P.I., Yakovlev E.A. Evaluation of the innovation potential of the regions of the central federal district of the Russian Federation // International Business Management. 2015. Т. 9. № 6. С. 1112–1118.
10. Пьянкова А.В., Дорохова Е.И. Методические подходы к оценке влияния

отдельных факторов на состояние и тенденции социально-экономического развития региона // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 5. С. 386.

11. Черныш Н.Д., Коренькова Г.В., Митякина Н.А. «Качество жизни» применительно к малоэтажной застройке // «Строительство – 2012»: сб. докл. Междунар. науч.-практ. конф., Ростов н/Дону: Изд-во Рост. гос. строит. ун-та, 2012. С. 29-31.

12. Коренькова Г.В., Митякина Н.А., Черныш Н.Д. Градостроительная концепция развития и преобразования городской среды Белгорода // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Градостроительство: сб. статей [Электронный ресурс], (СГАСУ, 6-10 апр. 2015 г.), Самара: Изд-во СГАСУ, 2015. С. 130–135.

13. Черныш Н.Д., Коренькова Г.В., Митякина Н.А. Реконструкция жилых зданий как форма содействия реформированию ЖКХ

Белгородская область // Прошлое, настоящее и будущее: сб. ст. областной науч.-практ. конф., (Белгород, 22 дек. 2011 г), Белгород: Изд-во БГТУ им. В.Г. Шухова, 2011. Ч. 3. С. 39–43.

14. Черныш Н.Д., Коренькова Г.В., Митякина Н.А. Реконструкция объектов в рамках инвестиционных проектов в Белгороде // Эффективные строительные конструкции: теория и практика: сб. ст. XII Междунар. науч.-техн. конф., Пенза: Приволжский дом знаний, 2012. С. 51–53.

15. Коренькова Г.В., Митякина Н.А., Черныш Н.Д. Возрождение исторического облика центрального квартала Белгорода // Культурно-историческое наследие строительства: вчера, сегодня, завтра: сб. докл. Междунар. науч.-практ. конф., (Саратов, 13-14 ноя. 2014 г.), Саратов: Изд-во: Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова, 2014. С. 48–53.

Dorokhova E.I., Korenkova G.V., Belikh T.V.

THE AVAILABILITY OF HOUSING IN BELGOROD REGION AS ONE OF THE INDICATORS OF ASSESSING THE LEVEL OF ECONOMIC SECURITY OF THE REGION

As the main interests of society are reflected through the social sphere, to create decent living conditions of the population it is necessary to implement effective socio-economic policy, primarily associated with housing affordability. Housing affordability is a significant element of economic security. The article deals with the regional component of economic security availability of housing for example, the Belgorod region. An evaluation of economic security the technique used for the benchmarking of the regional economy with their threshold values to identify possible threats to the imbalance of the regional system. The calculations show that in the Belgorod region the average family will be able to defer the required cash for the purchase of an apartment of medium quality (typical) on the primary market under the terms of the 2015 5.7 years, which is significantly below the acceptable thresholds. Also considered the possibility of buying an apartment on the secondary market. The article revealed reserves of increase of availability of habitation at the expense of reconstruction and modernization of the existing housing stock, involving significant social and urban regeneration of the living environment, more living space in built up urban areas and also due to the implementation of complex regional programs to form a new segment of the market housing that meets modern requirements in terms of quality.

Key words: *economic security of the region, methodology of assessment and indicators of economic security, affordable housing, to improve housing affordability, regional housing program, reconstruction and modernization.*

Дорохова Елена Ивановна, кандидат экономических наук, доцент кафедры мировой экономики. Белгородский государственный национальный исследовательский университет.
Адрес: Россия, 308015, г. Белгород, ул. Победы, д. 85.
E-mail: dorokhova@bsu.edu.ru

Коренькова Галина Викторовна, доцент кафедры архитектурных конструкций. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.
E-mail: G-korenkova@yandex.ru

Белых Татьяна Владимировна, кандидат социологических наук, доцент кафедры социологии и организации работы с молодежью. Белгородский государственный национальный исследовательский университет.
Адрес: Россия, 308015, г. Белгород, ул. Победы, д. 85.
E-mail: belikhtv@yandex.ru