

ТРАНСФОРМАЦИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ КАК ФАКТОР СОЦИАЛЬНОГО ОБНОВЛЕНИЯ

Современный период развития Российских регионов проходит в условиях деструктуризации сложившихся ранее социальных систем. Социальная среда вынуждена адаптироваться к новым условиям через поиск эффективных форм организации общественных взаимоотношений. Процесс адаптации характеризуется высоким давлением на благосостояние населения. В условиях несбалансированности интересов в региональном сообществе социальная неопределённость приводит к постепенной деградации социальной системы в целом.

Отношения в региональном сообществе опираются на существующие формальные и неформальные правила, формирующие региональную институциональную среду. Изменения этой среды осуществляются целенаправленным воздействием, как со стороны государства, так и со стороны местного сообщества. Такие изменения должны носить инновационный характер и создавать организационные формы, способные эффективно отвечать на будущие вызовы.

Таким образом, изменения условий жизни населения могут характеризоваться как инновациями в организации общественных процессов, так и инерционностью эволюционных процессов. Мониторинг качества жизни позволяет определить уровень социально-экономического развития общества и дать оценку проводимой государственной политики.

Ключевым социальным приоритетом становится создание комфортных условий проживания человека, способствующих всестороннему развитию личности. Основным фактором, влияющим на условия проживания, является жильё. Скорость воспроизводства жилья определяет интенсивность развития и жизненных перемен, в том числе и дальнейшего воспроизводства жизни.

Показатели жилищных условий и качества жилья могут быть как объективными измеряемыми, так и субъективными оценочными. Для определения значений измеряемых показателей используются расчётные и статистические методы. Качественные оценки делаются с использованием социологических и экспертных методов. Сделать комплексную интегральную оценку жилищных условий представляется невозможным, прежде всего в силу субъективности оценки комфортабельности того или

инного жилья. Но сегодня в обществе сформировались требования к минимальному благоустройству жилого объекта, которые определяются стандартами в области жилищного строительства.

Для качественной оценки жилищных условий использовались данные выборочных социологических опросов по крупным городам Республики Карелия, в которых сконцентрировано более 53% населения республики. Так численность населения г. Петрозаводска в 2005 году составляла 38% от республиканской. Остальными городами стали такие крупные промышленные центры как Костомукша, Сортавала, Питкяранта и Лахденпохья¹. В качестве объектов исследования выступали домохозяйства с различными уровнями дохода и социальным положением. Предмет исследования – жилищная обеспеченность домохозяйств Республики Карелия и оценка перспектив решения жилищного вопроса.

По типологии жилищная обеспеченность обследованных семей различается для столицы и других городов республики. Петрозаводск имеет более совершенный жилой фонд, что вполне отвечает его статусу, как столицы Республики Карелия. Доля крупногабаритных квартир и квартир улучшенной планировки составляет 46%. Этот тип жилья соответствует базовым требованиям с наличием стандартного набора удобств. Степень благоустройства включает горячее водоснабжение и отопление от ТЭЦ. Велико проникновение услуг телефонии. В Костомукше и городах Приладожья таких квартир только 30%. Кроме того, в городах развивается коттеджная застройка (1,4–2,1%). Общая доля семей проживающих в индивидуальных жилых домах или их частях составляет 10% и постоянно растёт.

Около 30% опрошенных Петрозаводских семей проживает в «хрущёвках». Многие из этих домов находятся в изношенном состоянии и требуют капитального ремонта или расселения. В районных центрах доля «хрущёвок» выше и составляет 43% жилого фонда опрошенных семей. Срок службы этих зданий рассчитывался на 30–35 лет и во многом исчерпан

¹ РГНФ «Исследование региональной инновационной системы и разработка методов перехода от в основном сырьевой экономики к инновационной в условиях финансовых ограничений» (2006–2008 гг., № 06-02-04059а, рук. Сухарев М.В.); РГНФ «Исследование элементов региональной инновационной системы в приграничных районах Карелии» (2007 г., № 07-02-18012е – экспедиционный проект, рук. Сухарев М.В.); РФФИ «Проблемы формирования института собственности в условиях переходного периода» (2006-2008 гг., № 06-06-80413а, рук. Козырева Г.Б.); РГНФ «Карельская модель трансграничного сотрудничества» (2007–2008 гг., №07-02-009а, рук. Морозова Т.В.)

себя. Проекты реконструкции экономически нецелесообразны и не позволяют реализовать современные требования к жилой среде.

Полублагоустроенное жильё сегодня по-прежнему актуально для 8% семей, в коммуналках ютятся 2%. Многие молодые семьи снимают комнаты в общежитиях. В Костомукше в общежитиях проживает порядка 12% молодых семей. В Петрозаводске, Пудоже и Сегеже эта доля меньше и составляет соответственно 6%, 5% и 7%. Это жильё с низкой степенью благоустройства, не отвечающее современным стандартам.

Многие молодые семьи вынуждены делить часть квартиры с родственниками, причём доля подобных семей выше в крупных городах: в Костомукше она составляет 43%, в Петрозаводске – 24%. Во многом это связано с меньшими возможностями для молодой семьи реализовать свои стратегии по улучшению жилищных условий в среде крупного города и отделить свой быт от быта родственников. Такие условия не способствуют укреплению семейных отношений и зачастую становятся одной из причин распада семьи.

Текущую неудовлетворённость жилищными условиями выразили 22% от общего числа респондентов. Среди причин неудовлетворённости жилищными условиями выделялись нехватка площадей (17%) и маленькая кухня (16%), а также отсутствие коммунальных удобств (9%) и неудовлетворительное коммунальное обслуживание (8–11%). По оценкам респондентов 17% жилого фонда требует капитального ремонта. Остальные выразили неудовлетворённость архитектурно-планировочным решением жилья или условиями конкретного места проживания.

Таким образом, высокий износ, нехватка площадей, неудовлетворительные коммунальные услуги вынуждают граждан к поиску возможных решений жилищного вопроса. Сформировался значительный неудовлетворённый спрос, платёжеспособность которого на сложившемся рынке не может быть реализована в силу текущей ценовой конъюнктуры. Вопрос рентабельность строительного бизнеса сегодня поднимается достаточно часто в силу его нежелания работать «с оборота». Сложившаяся ситуация мотивирована институциональными условиями обращения земельных участков и ограниченными возможностями существующей инженерной инфраструктуры. Институты в сфере землепользования, сложившиеся в переходный период, создают значительные транзакционные издержки и делают конкуренцию неэффективной.

Таким образом, граждане, оценивая ту или иную стратегию решения жилищного вопроса, не видят возможности для решения своих жилищных проблем. В Петрозаводске доля таких людей составляет 65,3%, по другим городам несколько меньше – 59%. Это свидетельствует о отсут-

ствии механизмов, позволяющих 2/3 населения Республики улучшить свои жилищные условия.

Доходы домохозяйств не позволяют приобрести жильё на дефицитном рынке за счёт собственных и заёмных средств. В Петрозаводске 0,4% людей рассчитывает на прямую помощь государства в виде субсидии на приобретение жилья или предоставления жилья по договору социального найма, а в городах Республики эта доля достигает 4%. Несколько активнее люди (1,1–3%), рассчитывающие на целевые государственные программы, такие как «Жилище».

Тем не менее, спрос на рынке существует, и создают его семьи, желающие улучшить свои жилищные условия за счёт обмена (9,7%) либо покупки готового жилья (8%) на первичном или вторичном рынке Петрозаводска. В районных центрах эта доля меньше – всего 4%. Дифференциация спроса объясняется общей ситуацией оттока населения в крупные города и региональные центры. Не малую роль играют более высокие доходы жителей столицы. В результате платёжеспособный спрос на рынке создают только 8% населения. К ним можно добавить граждан, рассчитывающих на ипотечное кредитование. Их доля относительно мала, что характерно, и составляет 4–6%. То внимание, которое сегодня уделяется ипотечным кредитам, не соответствует потенциалу сделок с их использованием, которые доступны не более 6% населения.

Структура предпочтений домохозяйств по способам решения жилищной проблемы меняется при условии предоставления частичной помощи со стороны государства. Различные государственные программы и субсидии способны стимулировать людей, имеющих потребность в жилье, к более активным действиям. Подход, ориентированный на рыночный механизм спроса и предложения, когда рынок всё расставляет по своим местам, в условиях административных барьеров является несостоятельным. Объясняется это «низкой эластичностью предложения при изменении цен, по сравнению с достаточно эластичным спросом», что «ограничивает возможности саморегулирования рынка недвижимости посредством ценового механизма»¹.

Снижение транзакционных издержек в системе регулирования градостроительной деятельности обеспечивается уменьшением возможностей для оппортунизма чиновников за счёт последовательности и открытости процедур регулирования. Наличие муниципального нормативно-правового

¹ Основы бизнеса на рынке недвижимости под редакцией С.Н. Максимова. "ДЕАН" СПб., 1997 г.

акта «Правил землепользования и застройки» снижает неопределённости в отношении будущей эксплуатации объекта недвижимости. Это снижение организационных издержек неизбежно простимулирует процессы воспроизводства жилья на региональном уровне.

Кроме того, необходимо отметить возможности стимулирования спроса через развитие эффективных форм ипотеки. К таким ипотечным институтам относятся стройсберкассы, которые «помогают ускорить институциональную эволюцию по двум каналам: а) они способствуют улучшению культуры сбережений и росту доверия, тем самым стимулируя рост банковской ипотеки; б) они могут сами трансформироваться в более совершенные ... универсальные банки».¹ Необходимым условием эффективного функционирования данного института в России является наличие, гарантированных государством, механизмов защиты физических лиц, участвующих в накопительной кооперации. При этих условиях непрофессиональные участники рынка будут защищены от оппортунизма, что позволит избежать проблемы «обманутых дольщиков».

Литература

1. Основы бизнеса на рынке недвижимости под редакцией С.Н. Максимова. «ДЕАН» СПб., 1997г.
2. Элементы теории реформ / В.М. Полтерович. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2007.

Тишков Сергей

аспирант

УРАН Институт экономики КарНЦ РАН

СУЩНОСТЬ ИННОВАЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА КАК ОСНОВНОГО ФАКТОРА РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

В развитии экономической системы существенную роль играет развитие инновационного потенциала. Понятие «инновационный потенциал» стало «концептуальным отражением феномена инновационной деятельности».²

¹ Элементы теории реформ / В.М. Полтерович. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2007.

² Кокурин, Д.И. Инновационная деятельность / Д.И. Кокурин. – М.: Экзамен, 2001.