

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

На правах рукописи

Святоха

СВЯТОХА Наталья Юрьевна

ПРОСТРАНСТВЕННО-ВРЕМЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

25.00.24 – Экономическая, социальная,
политическая и рекреационная география

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата географических наук

Санкт-Петербург

2013

Диссертация выполнена на кафедре географии и регионоведения геолого-географического факультета ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет»

Научный руководитель: доктор географических наук, профессор
Герасименко Татьяна Ильинична
(ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», заведующий кафедрой географии и регионоведения)

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Ходачек Владислав Михайлович
(Северо-Западный институт управления ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ», профессор кафедры макроэкономического регулирования)

кандидат географических наук, доцент
Гарабцов Владимир Васильевич
(ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики», заведующий кафедрой предпринимательства и управления жилищно-коммунальным хозяйством)

Ведущая организация: ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет»

Защита состоится 26 декабря 2013г. в 16 часов 30 минут на заседании диссертационного совета Д. 212.232.20 по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук при Санкт-Петербургском государственном университете по адресу: 199178, г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., д. 33-35, ауд.74

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. М. Горького Санкт-Петербургского государственного университета по адресу: г. Санкт-Петербург, Университетская наб., д. 7/9.

Автореферат разослан « 18 » ноября 2013 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент



З. А. Семенова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в современных условиях эффективность территориального управления напрямую зависит от способностей органов власти создавать благоприятную среду для устойчивого развития региона, чему способствует высокое качество жизни населения, тесно связанное с его жилищными условиями.

Выявление особенностей пространственно-временной организации жилищной сферы региона – необходимое условие для реализации эффективной жилищной политики, а также для осуществления конструктивного диалога между обществом и властью на локальном и региональном уровнях.

Изучением жилищной сферы занимаются специалисты разных областей науки, но следует отметить, что существующие подходы, как правило, не учитывают её межотраслевой характер и региональную специфику. Большинство работ посвящено отдельным аспектам, что обуславливает необходимость её анализа как сложного комплексного объекта. Недостаточно полно изучены факторы, определяющие развитие жилищной сферы на региональном уровне. Мало внимания уделено вопросам территориального управления жилищной сферой в условиях региона. Всё это свидетельствует о необходимости разработки методологии комплексного исследования жилищной сферы и методов её оценки на уровне регионов – субъектов Российской Федерации для целей управления.

Степень разработанности темы. В рамках общественной географии первые научные изыскания в области изучения жилищной сферы можно отнести к 60-м годам XX века, когда происходило увеличение количества работ, посвященных исследованиям территориальной структуры расселения, районной планировки, процессам урбанизации, изучению сельских населённых пунктов, географии населения, региональным различиям уровня жизни населения и т. д.

В настоящее время изучением отдельных аспектов жилищной сферы занимаются Е.Г. Анимича (проблемы градостроения), А.Е. Левинтов (географические проблемы жилья и жилища), Е.Н. Перцик (география градостроительства), А.С. Пузанов (региональная жилищная политика), Ю.Ф. Флоринская (связь жилищных условий и мобильности населения). Среди зарубежных авторов, занимающихся проблемами жилищного строительства, выделяются Larry S. Bourne, Jim Kemeny, Duncan MacLennan, Julie Cidell.

Объект исследования – жилищная сфера Оренбургской области.

Предмет исследования — пространственно-временная организация жилищной сферы.

Область исследования. Работа выполнена в рамках специальности 25.00.24 – Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география и соответствует п. 11 (территориальная организация и размещение отдельных отраслей хозяйства, других сфер человеческой деятельности, в частности сферы услуг.) и п. 12 (территориальное управление (менеджмент) производством и непроизводственными сферами человеческой деятельности) Паспорта специальности ВАК Минобрнауки РФ.

Цель исследования: выявить эффективную форму пространственной организации жилищной сферы для целей управления.

Для реализации цели поставлены следующие **задачи:**

- осуществить анализ и оценку теоретических разработок в области территориальной организации жилищной сферы;
- разработать понятийно-терминологический аппарат общественно-географического изучения жилищной сферы;
- выявить и классифицировать факторы, влияющие на развитие и пространственную организацию жилищной сферы;
- разработать систему индикаторов развития жилищной сферы применительно к региону – субъекту РФ;
- обосновать предложения по совершенствованию планирования жилищной сферы Оренбургской области.

Информационной базой исследования послужили данные Федеральной службы государственной статистики, отчёты профильных министерств, законодательные и программные материалы РФ и её субъектов, научная литература, интернет-ресурсы, результаты полевых исследований, аналитические и расчетные материалы автора.

Научная новизна результатов диссертационного исследования.

1. Сформирован понятийный аппарат общественно-географического изучения жилищной сферы, предложен комплексный географический подход к изучению её пространственно-временной организации на уровне региона – субъекта РФ.

2. Выявлена эффективная форма пространственной организации жилищной сферы для целей управления – региональный жилищно-строительный кластер, определены его основные характеристики и компонентный состав.

3. Выявлена и проанализирована совокупность факторов и условий, определяющих развитие жилищной сферы на региональном уровне.

4. Определено место Оренбургской области в авторской классификации регионов РФ по уровню активности на рынках жилой недвижимости.

5. Предложена система индикаторов развития жилищной сферы применительно к региону – субъекту РФ, на основе которой выполнена группировка районов и городов Оренбургской области.

Практическая значимость диссертационного исследования определяется возможностью использования его результатов региональными органами власти, научными и исследовательскими организациями, разрабатывающими документы стратегического и территориального планирования субъектов Российской Федерации. Концепция кластеризации жилищной сферы Оренбургской области, в основе которой лежат принципы устойчивого развития и учета региональной специфики, позволит осуществлять научно обоснованную политику в области жилищного строительства.

Результаты исследования внедрены в учебный процесс, материалы диссертации легли в основу лекционных и практических курсов дисциплин профессионального цикла и вариативной части по ФГОС 021000.62 «География».

Теоретико-методологическая база исследования. Диссертационная работа опирается на теоретические положения и понятийный аппарат, разработанные в отечественной и зарубежной общественной географии в области пространственно-временной организации общества (Е.Б. Алаев, П.Я. Бакланов, Э.Л. Файбусович, Б.С. Хорев, А.И. Чистобаев, М.Д. Шарыгин и др.), территориально-производственных комплексов (Н.Т. Агафонов, М.К. Бандман, Н.Н. Колосовский и др.), региональных кластеров (А.И. Костяев, А.В. Митрофанова, И.В. Пилипенко, А.Н. Пилясов, М. Портер, С.Н. Соколов, М. Энрайт), регионального управления (С.С. Артоболевский, Ю.Н. Гладкий, Н.М. Межевич, А.И. Трейвиш, Г.М. Федоров, А.И. Чистобаев).

Ведущую роль в исследовании играет системно-диалектический подход. В работе были использованы следующие методы: общенаучные (анализ, сравнение, синтез), математические (кластерный и корреляционный анализ, метод балльной оценки и интегральных показателей), географические (сравнительно-географический, картографический), социологические (опрос, контент-анализ, метод экспертных оценок) и др.

Положения, выносимые на защиту:

- региональный жилищно-строительный кластер выступает в качестве эффективной для целей оптимизации управления формой пространственно-временной организации жилищной сферы;

- пространственно-временная организация жилищной сферы развивается под влиянием территориальных предпосылок (экономических, социальных, исторических и др.) и интересов людей, взаимовлияние которых позволяет ставить вопрос о необходимости учета органами государственной власти региональной специфики при осуществлении территориального управления жилищной сферой регионов;

- комплексная интегральная оценка состояния и развития жилищной сферы региона – субъекта РФ, муниципальных образований различных уровней необходима для осуществления научно обоснованного эффективного регионального управления.

Апробация результатов исследования. Основные теоретические и прикладные результаты исследования докладывались на международных, всероссийских и региональных конференциях: XXXII студенческая конференция «Горизонты науки и образования XXI века» (Оренбург, 2010), Молодежная международная интернет-конференция «Социально-демографическая безопасность России» (Ставрополь – Оренбург – Уральск – Волгоград, 2010), VI Международный симпозиум «Степи Северной Евразии» (Оренбург, 2012); 6-е Большаковские чтения «Культура Оренбургского края: история и современность» (Оренбург, 2012), Международная молодежная научная видеоконференция «Миграционные процессы на постсоветском пространстве» (Ставрополь – Хельсинки – Харьков – Сеул – Москва – Оренбург, 2012), XXIX ежегодная сессия экономико-географической секции МАРС «Российская глубинка — модели и методы изучения» (Пенза, 2012), VI-ая Международная научно-практическая конференция «Наука и образование XXI века» (Рязань, 2012), Всероссийская

научная конференция «Проблемы территориальной организации природы и общества» (Иркутск, 2012).

Публикации. По теме диссертации опубликовано 10 печатных работ, в том числе 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы и приложений. Библиографический список содержит более 200 наименований. Работа иллюстрирована 9 таблицами, 41 рисунком, 21 авторской картосхемой. Общий объем диссертации – 199 с., в том числе текстовой части – 141 с.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **Введении** обоснована актуальность темы исследования, охарактеризована научная разработанность проблемы, определены объект, предмет, цель и задачи исследования, сформулированы научная новизна, практическая значимость результатов, представлена информация об их апробации.

В первой главе «**Пространственно-временная организация жилищной сферы: понятия и специфика изучения**» определена сущность используемых понятий (жилищная сфера, её пространственно-временная организация и территориальная структура, территориальное управление ею) и подходов (системно-диалектического, исторического, пространственного, ноосферного, антропоцентрического), выявлена форма пространственно-временной организации жилищной сферы - региональный жилищно-строительный кластер, раскрыты его основные свойства, проанализирована специфика территориального управления им в условиях региона – субъекта РФ.

В качестве объекта общественно-географического изучения предложено рассматривать жилищную сферу, формой пространственно-временной организации которой является **региональный жилищно-строительный кластер**. Под ним автор понимает сосредоточенные на территории региона субъекты, виды деятельности которых напрямую связаны с процессами создания и функционирования жилищного фонда, взаимодействующие с целью обеспечения различных групп населения жильём и объединенные общностью инфраструктуры и законодательной базы. Генерализованная компонентная структура кластера представлена на схеме (рис.1). При отсутствии каких-либо его участников (компонентов) в конкретном регионе схема будет иметь усечённый вид, обусловленный региональными особенностями развития жилищной сферы.

Связи внутри кластера выражаются в информационных, ресурсных, инновационных и технологических потоках. Жилищно-строительный кластер в пределах одного региона посредством подобных связей взаимодействует с региональными кластерами других субъектов (например, поставка строительных материалов) и одновременно конкурирует с ними.

В исследовании были выявлены основные свойства регионального жилищно-строительного кластера как прогрессивной формы пространственной организации жилищной сферы.

1. *Системная организация.* Жилищно-строительный кластер относится к открытому типу систем, так как его отличительной чертой является способность обмениваться с внешней средой информацией. Кластер взаимодействует с окружающей средой, он полностью зависит от нее в отношении ресурсов, потребителей и информации.

Важным условием роста и развития кластера является внутренняя конкуренция между его участниками. Конкурентные отношения наиболее выражены в строительной и финансовой отраслях, что положительно сказывается на эффективности функционирования кластера в целом (внедрение новых технологий, снижение цен на недвижимость, реализация льготных программ).

2. *Горизонтальная структура и сложный состав.* В отличие от советского времени, когда жилищная сфера развивалась в основном в рамках государственного сектора экономики и имела четко выраженную иерархию системы управления, в условиях рыночной экономики она представлена большим количеством участников, в большинстве своем являющихся самостоятельными. Жилищно-строительный кластер – система с равноправными субъектами, характеризующаяся наряду с вертикальными ярко выраженными горизонтальными связями. Развитие кластера неразрывно связано с развитием всей территориальной общественной системы (ТОС) региона, частью которой он является.

3. *Социальная направленность* жилищно-строительного кластера обусловлена основной целью его функционирования - обеспечение жильём населения и поддержание функционирования жилищного фонда. Принимая во внимание специфику кластера, были выделены его иерархические уровни: региональный (на уровне субъекта) и муниципальный (на уровне городских округов, городских и сельских поселений).

4. *Уникальность.* Специфические свойства кластера обусловлены уникальностью региона, в котором он функционирует, и зависят от соотношения территориально-структурных (стягивание и диффузия, концентрирование и деконцентрирование), компонентно-структурных (поляризация и выравнивание, диверсификация и симплификация) и хроноструктурных (рост и уменьшение, развитие и деградация) процессов.

Развитие регионального жилищно-строительного кластера носит целенаправленный характер. В первую очередь это связано с функциями государственного управления (пространственной формой управления выступает территориальное управление (менеджмент)). Под территориальным управлением (менеджментом) жилищной сферой субъекта РФ в диссертационном исследовании понимается совокупность действий органов власти по формированию пространственно-временной организации жилищной сферы региона.

Кластерный подход к управлению жилищной сферой позволит органам власти учитывать интересы сразу всех участников кластера и создавать благоприятные условия для их функционирования с учетом стратегии регионального развития.

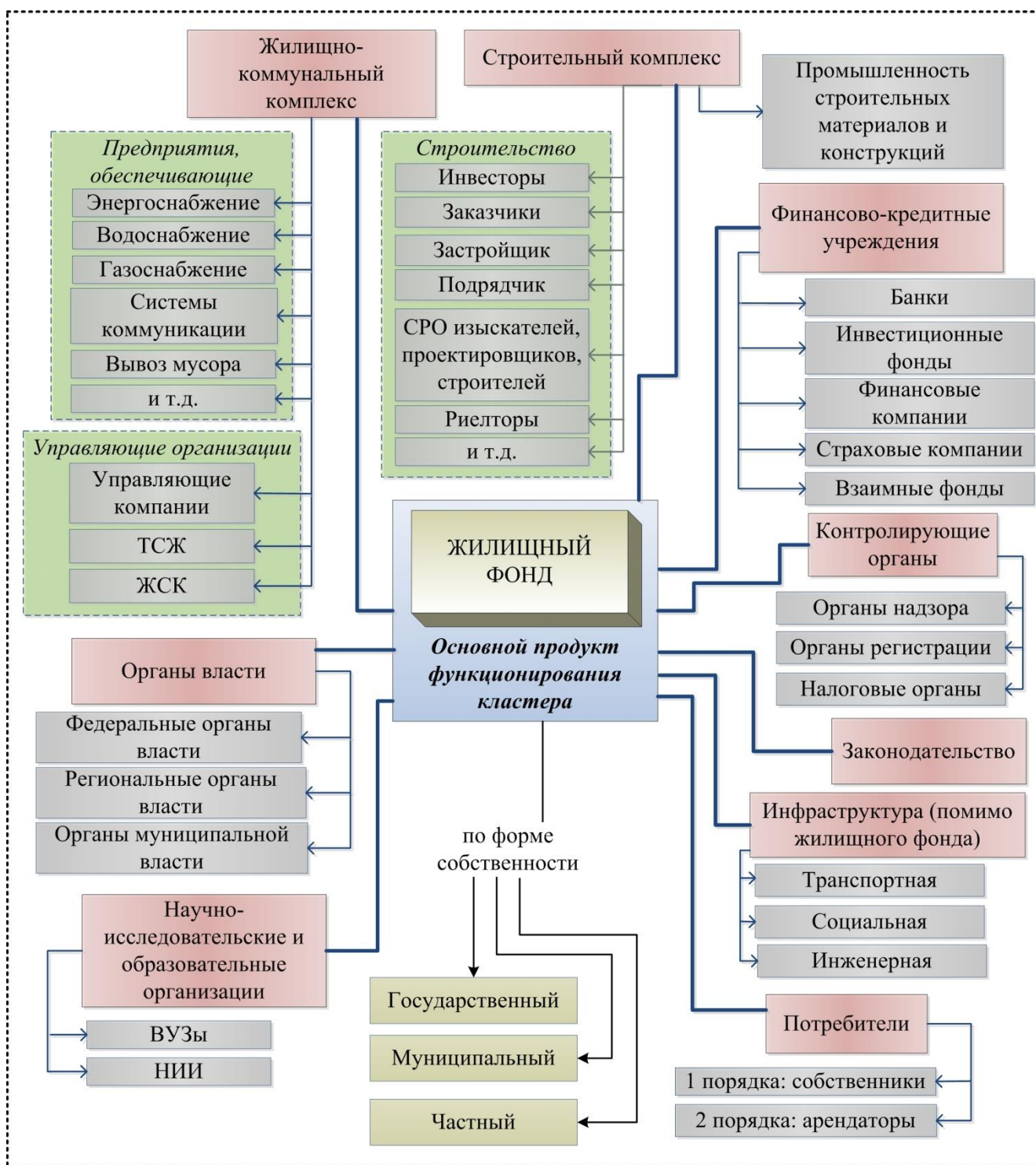


Рис.1 - Схема жилищно-строительного кластера

Основные задачи регионального управления жилищной сферой: обеспечение индивидуального подхода к управлению жилищной сферой регионов-субъектов РФ в связи с разнообразием их природных, трудовых, материальных и др. ресурсов, а также с разным уровнем развития жилищной сферы; ликвидация сложившихся территориальных диспропорций в развитии жилищной сферы субъектов РФ; формирование основы для создания в регионе комфортных условий проживания для всех категорий граждан РФ на основе конкурентных преимуществ территории; организация эффективного

территориального планирования в области жилищной сферы, основанного на стратегических документах регионального развития, осуществляемого в соответствии с принципами устойчивого развития.

Региональный жилищно-строительный кластер как наиболее *эффективную и прогрессивную форму* пространственно-временной организации жилищной сферы *отличают* возможности решения многих стратегических задач. В частности, на основе использования всеми участниками кластера общих ресурсов, технологий, а также благодаря активному обмену информацией достигается синергетический эффект (возрастает эффективность деятельности). За счет координированных действий субъектов кластера поднимается технологический уровень современных строительных технологий, растет потенциал регионального рынка жилья, благодаря чему повышается качество жизни населения как важнейшая общерегиональная задача. Кластерный подход к управлению жилищной сферой региона на основе комплексного анализа позволяет выявить проблемы её пространственной организации и предоставляет возможности комплексирования и сбалансирования всех блоков и элементов, что является залогом её устойчивого развития.

Во второй главе «**Предпосылки развития пространственной организации жилищной сферы региона – субъекта РФ (на примере Оренбургской области)**» выявлены факторы и условия, определяющие пространственно-временную организацию жилищной сферы.

Сложившаяся совокупность условий и ресурсов территории представляет собой *территориальные предпосылки для развития жилищной сферы*. К ним были отнесены историко-этнокультурные, географические, демографические, экономические и управленческие предпосылки.

Среди *исторических предпосылок*, влияющих на пространственную организацию жилищной сферы региона, наиболее важны два класса явлений: во-первых, те исторические события, благодаря которым формировалась территориальная структура жилищной сферы; во-вторых, специфика исторического развития жилищной сферы под влиянием природной среды и этнокультурного взаимодействия различных народов. В исследовании выделены исторические этапы развития жилищной сферы на территории Оренбургской области.

Первые два этапа - ранний (до IX-X в.) и дороссийский (IX-X вв. – 30-е гг. XVIII в.) характеризовались стихийным и не стационарным жилищным строительством, детерминированным основным хозяйственным укладом проживающих народов – кочевым скотоводством, и оказали слабое влияние на современную пространственную организацию жилищной сферы.

Этап российской колонизации (30-е гг. XVIII в. - 1917 г.) отличался процессами массовой колонизации региона. Каждый этнос, селившийся в регионе, отличали особенности архитектурно-планировочных решений и традиций. Нехватка привычных для колонистов строительных ресурсов (в частности, лесных) вынуждала представителей различных этносов искать им замену. Основным строительным материалом в степной зоне Оренбуржья выступал, в частности, саман.

Четвертый этап (советский) – 1917 - 1991 гг. Крупномасштабное жилищное строительство в районах и городах области было связано, во-первых, с мощным промышленным развитием региона (возводились гиганты цветной металлургии, тяжелого машиностроения; большие перспективы открывались для экономики области в связи с обнаружением в 1967 г. уникального газоконденсатного месторождения), а во-вторых, с реализацией программы освоения целинных земель (в целинных районах появились новые поселения, построены школы, больницы, культурно-бытовые учреждения). Этнокультурные различия в жилищном строительстве нивелировались, однако в результате влияния природно-ландшафтного и культурно-ландшафтного факторов полностью унифицировать поселения не удалось.

Пятый этап, начавшийся в 1991 г. (одновременно с распадом Советского Союза) и продолжающийся в настоящее время, характеризуется низкими (по сравнению с предыдущим этапом) темпами ввода жилья и большой степенью износа жилищного фонда.

Географические предпосылки определяются географическим (в том числе экономико-географическим) положением региона и его природными условиями. Область обладает значительными запасами сырья для производства строительных материалов (месторождения гипса, известняков, глин, песка и т.д.), благоприятными климатическими условиями.

Соседство с такими экономически развитыми субъектами РФ, как Самарская и Челябинская области, Республика Башкортостан, двояко сказывается на развитии жилищной сферы. Сопредельные регионы выступают в качестве крупных поставщиков товаров (в том числе и строительных материалов), но также являются центрами притяжения трудовых ресурсов (в первую очередь молодежи), что ухудшает демографическую ситуацию в Оренбуржье.

Демографические предпосылки, определяющие потребность общества в жилье, включают в первую очередь численность, естественное и механическое движение населения. Геодемографическая ситуация в Оренбургской области характеризуется крайне негативными тенденциями естественной убыли населения, обусловленной низкой рождаемостью. Тем не менее, такие демографические составляющие развития области, как увеличение продолжительности жизни, рост рождаемости (наблюдается с 2005 г.) и сокращение смертности способствуют увеличению спроса на жилье как в части приобретения первичного жилья, так и за счет стремления к расширению жилплощади и повышению качества жилищных условий. Низкий уровень урбанизации (40,35% населения проживает в сельской местности) региона определяет потенциал малоэтажного строительства.

Важная особенность Оренбуржья – отрицательное сальдо миграции при высоких показателях интенсивности миграционных процессов. Для этой области РФ (граничащей с Республикой Казахстан) характерен высокий прирост мигрантов из других стран, но на итоговую величину миграционного баланса решающее влияние оказывает величина оттока населения в другие регионы России.

Жилищная политика должна стать обязательной составляющей системы миграционной политики. Жилье - важный фактор положительного сальдо миграций. Необходимо создать фонд арендного жилья для мигрантов (стоимостная диверсификация сегментов рынка жилья – важное условие развития жилищной сферы), развивать жилищную миграционную политику, учитывая при этом различные группы приезжающих (временные трудовые мигранты, мигранты на ПМЖ и т.д.).

К *экономическим предпосылкам*, влияющим на пространственно-временную организацию жилищной сферы рассматриваемой области, отнесены следующие параметры: темпы роста ВВП, инвестиции в жилища, средняя заработная плата населения, доступность цен на недвижимость. Экономическое развитие региона (рост промышленных предприятий, увеличение количества предприятий сферы обслуживания и т.д.) вызывает потребность в развитии жилищной сферы. Однако средний размер заработной платы ниже, чем средний показатель по России и Приволжскому Федеральному округу, что негативно сказывается на развитии жилищной сферы, ограничивая возможность покупки недвижимости.

Управленческие предпосылки. Высокая социальная значимость жилищной сферы требует активного участия государства в регулировании процессов ее функционирования и развития. Действия органов власти федерального уровня должны быть согласованы с действиями региональных властей и бизнес-структурами. Органы власти на местах лучше осведомлены о проблемах, накопившихся в жилищной сфере региона, что позволяет им грамотно регулировать процессы её функционирования в условиях рыночной экономики. Региональные жилищные программы должны разрабатываться с учётом местной специфики: демографической ситуации, уровня экономического развития, состояния строительной отрасли, уровня доходов населения и т.д. Анализ программ, регулирующих жилищную сферу на федеральном уровне (ФЦП «Жилище», приоритетный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»), позволяет характеризовать подход к планированию развития жилищной сферы как универсальный и не обладающий региональной спецификой. Региональные целевые программы Оренбургской области («Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2011–2015 годах», «Обеспечение жильем молодых семей в Оренбургской области на 2011–2015 годы») согласуются с индикаторами, указанными в аналогичных федеральных программах.

В качестве индикатора *интересов и потребности людей* (как предпосылок пространственной организации жилищной сферы) предложено рассматривать *активность на рынке жилой недвижимости*. Под ней автор понимает совокупность всех целенаправленных действий населения по купле-продаже недвижимости, а также процессы вложения средств в жилища (инвестиции, ипотечные кредиты). Для выявления пространственных различий в уровне активности на рынке жилья в РФ разработана авторская методика, на основе которой осуществлена группировка субъектов РФ (рис.2). При оценке активности на рынке жилой недвижимости были использованы показатели: средние затраты на покупку жилья на душу населения в регионе; объем полученных заемщиками

ипотечных жилищных кредитов на душу населения; инвестиции в жилища на душу населения; доля жилых помещений, участвующих в процессах купли-продажи, в общем жилищном фонде региона.

Разные уровни активности на региональных рынках жилья являются результатом конкурентных взаимоотношений между региональными жилищно-строительными кластерами.

Многообразие условий и факторов, под воздействием которых развивается жилищная сфера Оренбургской области, определяет конкурентный потенциал регионального жилищно-строительного кластера.

В третьей главе **«Оценка и перспективы развития жилищной сферы Оренбургской области»** выявлены основные характеристики жилищно-строительного кластера; на основе разработанной автором методики интегральной оценки выполнена группировка районов и городов по уровню развития жилищной сферы; предложены мероприятия по оптимизации управления жилищной сферой в конкретных условиях.

В территориальной структуре кластера отчетливо выделяется ядро концентрации активности строительной деятельности – Оренбургский район и к нему прилегающие районы: Сакмарский, Илекский, Саракташский. Это обусловлено тем, что областной центр – г. Оренбург, практически не имеющий конкурентов в регионе, стягивает большое количество финансовых, материальных, интеллектуальных и других ресурсов. В сложившейся ситуации, когда у города ограничены площади для застройки, строительство (также в силу процессов субурбанизации) переместилось в Оренбургский район, где только за последние несколько лет было построено большое количество пригородных коттеджных поселков («Ростошинские пруды», «Приуралье», «Перовский», «Казачья станица» и др.), что способствует процессу агломерации.

Для субъектов жилищно-строительного кластера одновременно характерны процессы стягивания в областной центр (это касается научно-исследовательских и образовательных организаций, строительных организаций) и диффузии в районы области (предприятия по добыче и обработке строительных ресурсов; организации, оказывающие финансовые и жилищно-коммунальные услуги). Отличительной особенностью кластера является высокая степень концентрации его участников в областном центре.

В целом для кластера характерны такие хроноструктурные процессы как рост (увеличение абсолютных и относительных показателей, например, рост жилищного фонда и показателя обеспеченности жильем) и развитие (изменение компонентной и пространственной структур, проявляющиеся в появлении новых субъектов жилищно-строительного кластера и в развитии пространственных географических процессов соответственно).

Процессы поляризации внутри кластера проявляются в двух аспектах. Во-первых, это связано с разными трендами динамики развития жилого фонда в городах и сельских населенных пунктах, а точнее с разными скоростями развития. Так, в сельской местности, несмотря на более низкие абсолютные значения, темпы роста благоустройства жилого фонда, показателей ввода жилья и

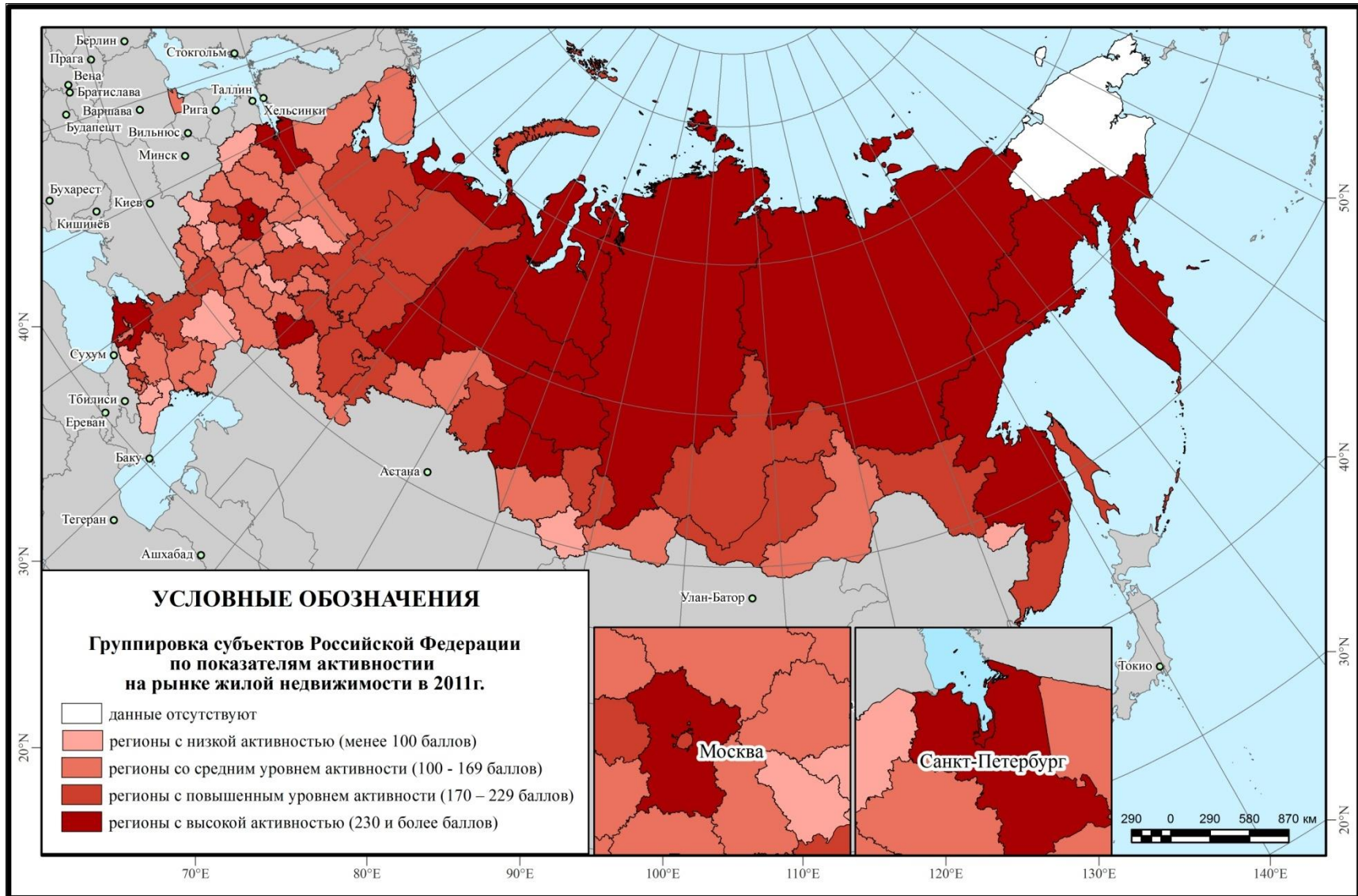


Рис. 2 - Группировка субъектов Российской Федерации по показателю активности на рынке жилой недвижимости.

обеспеченности населения жильем превосходят темпы роста этих показателей в городах. Во-вторых, дифференциация жилищного фонда по материалу стен и времени постройки также свидетельствует о процессах поляризации в жилищной сфере региона. Так, в сельской местности преобладают деревянные дома, а в городской – каменные и кирпичные. В сельских населенных пунктах большое количество домов построено из смешанных материалов, например, встречаются саманные и каменные постройки, обмазанные глиной. Абсолютный возраст жилых домов в сельской местности больше, чем в городской. Высокий износ жилых помещений (от 66%) характерен для сельских населенных пунктов, в то время как жилой фонд городов менее подвержен износу. Жилищный фонд в сельских населенных пунктах отличается более низким уровнем благоустройства по сравнению с городским. Однако за последнее десятилетие ситуация несколько улучшилась.

К основным проблемам регионального жилищно-строительного кластера были отнесены: плохое состояние транспортной инфраструктуры, сокращение численности населения (потребителей продукции кластера), нехватка трудовых ресурсов строительных специальностей, слабо диверсифицированный (по стоимости) жилищный фонд, высокие показатели износа фондов ЖКХ.

Для качественной и количественной оценки масштабов территориальных диспропорций в развитии жилищно-строительного кластера проанализированы и картографированы элементарные характеристики жилищной сферы области (возраст жилых домов, материалы стен, показатели ввода жилья и обеспеченности населения жильем и др.). Разработана основанная на системе индикаторов методика анализа жилищной сферы. Предложенные индикаторы позволяют оценить динамические изменения в жилищной сфере за какой-либо период. К статическим индикаторам отнесены те, которые характеризуют состояние жилищной сферы на определенное время.

В качестве *первого* (динамического) индикатора предлагаем использовать средний абсолютный прирост (убыль) показателя «инвестиции, направленные в жилищное строительство на душу населения, руб.» (I_{ch}) за десятилетний период (с 2001 по 2011 гг.). В качестве *второго* (динамического) индикатора выступает средний абсолютный прирост (убыль) показателя «ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, кв.м.» (V_{ch}) за десятилетний период (с 2001 по 2011 гг.).

Для оценки состояния жилищной сферы в районах и городах области была разработана методика построения интегрального (сводного, латентного) показателя качества или эффективности её функционирования. Интегральный показатель развития жилищной сферы (ИПРЖС) представляет собой специального вида свертку ряда частных статистически регистрируемых критериев (общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, благоустройства жилищного фонда, удельного веса ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда) и рассматривается в качестве *третьего* (статического) индикатора.

На основе трех полученных индикаторов (представленных в стандартизированном виде), используя функционал программы Statistica

(кластеризация методом k-средних), осуществлена группировка городов и районов области (рис.3).

В результате выделены районы и города, в которых жилищное строительство развивается быстрыми темпами, количество инвестиций в жилища с каждым годом растёт, но жилищная сфера по показателю ИПРЖС находится на среднем уровне. Наиболее высокие показатели среднегодового прироста инвестиций - в Оренбургском районе, что связано с процессом субурбанизации областного центра. Высокие показатели прироста инвестиций в г. Соль-Илецк обусловлены значительным потенциалом населенного пункта для развития туристско-рекреационной деятельности (озеро «Развал») и промышленности, а в Абдулинском и Северном районах - с развитием промышленности и сельского хозяйства. По показателям роста темпов жилищного строительства первое место занимает Оренбургский район, в котором в среднем за год строится на 52,05 кв. м. (на 1000 жителей) жилья больше, чем в предыдущем. Это объясняется в первую очередь близостью к областному центру, стягивающему (на основе центр-периферийных отношений) трудовые, интеллектуальные, финансовые и др. ресурсы. Специфика жилищного фонда Оренбургского района проявляется в его ориентации на внешний спрос. Высокими темпами жилищное строительство развивается также в Абдулинском, Илекском, Северном районах. Увеличение темпов строительства в сельской местности связано с реализацией программы «Сельский дом» (так, в 2012 г. по этой программе было введено 162,8 тыс. кв. м жилья, что составляет более 50% от общего объема).

Ко второй группе отнесены районы и города с высокими показателями ИПРЖС, но относительно низкими (в некоторых случаях - с отрицательными) показателями роста инвестиций в жилища и роста жилищного строительства. Восточные районы (Ясненский, Светлинский, Домбаровский) на протяжении десятка лет малопривлекательны для инвесторов. В явных аутсайдерах по темпам ввода жилья – Ясненский и Домбаровский районы, гг. Гай и Сорочинск. В них наблюдается снижение темпов строительства жилья. Максимальных показателей ИПРЖС достигли промышленные города Восточного Оренбуржья - гг. Орск, Новотроицк, Гай, Кувандык, Медногорск.

В состав третьей группы вошли районы с низкими показателями ИПРЖС, относительно небольшими темпами роста инвестиций в жилища, но с постоянно растущими темпами жилищного строительства.

Политика по оптимизации территориальной структуры жилищной сферы должна быть ориентирована на их проблемные аспекты. Так, для районов первой группы необходимы мероприятия по улучшению уровня благоустройства населённых пунктов, по модернизации и развитию объектов коммунальной инфраструктуры. В районах второй группы следует уделять больше внимания привлечению инвестиций в жилищное строительство, грамотной инвестиционной политики. Политика, направленная на развитие жилищной сферы в районах третьей группы, должна быть направлена на привлечение инвестиций и одновременно на реконструкцию и обновление объектов ЖКХ.

В *Заключении* сформулированы основные выводы.

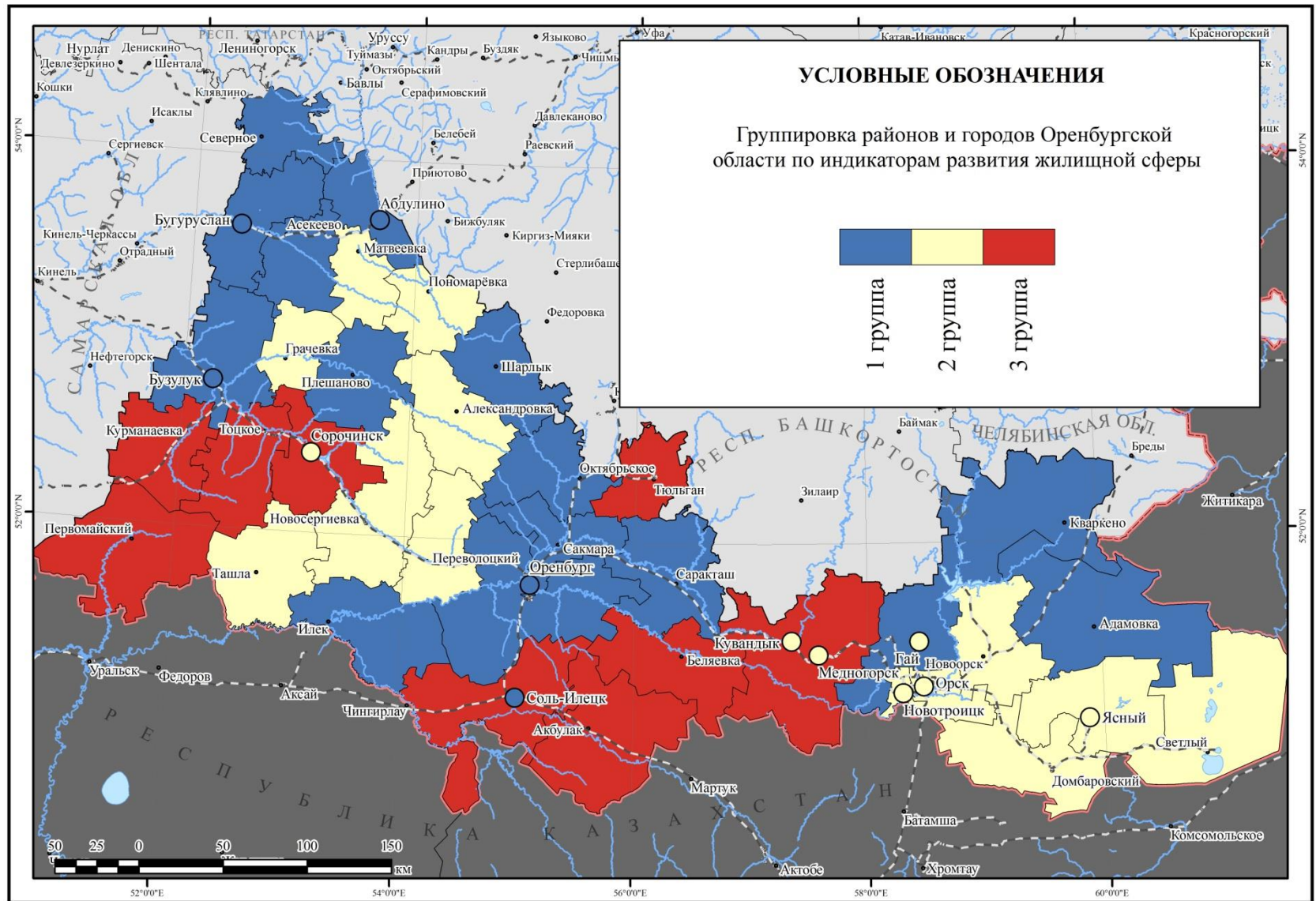


Рис.3 – Группировка городов и районов Оренбургской области по индикаторам состояния и развития жилищной сферы

ВЫВОДЫ

Жилищная сфера региона – субъекта РФ представляет собой комплексный объект общественно-географического изучения. Задачи пространственно-временной организации жилищной сферы напрямую связаны с блоком проблем исследования управления в регионах.

Пространственно-временная организация жилищной сферы региона представлена совокупностью пространственных структур, функционирующих и развивающихся под влиянием территориальных предпосылок и интересов людей и образующих интегральную форму её пространственно-временной организации – жилищно-строительный кластер. Представляя собой открытую систему с горизонтальными связями, кластер характеризуется как *эффективная форма территориальной организации жилищной сферы и выступает в качестве подсистемы территориальной общественной системы (ТОС)*.

Комплексное изучение жилищной сферы Оренбургской области позволило выделить группы факторов, определяющих особенности её пространственно-временной организации. К факторам, *способствующим её устойчивому развитию*, относятся: благоприятные для строительства природные условия, наличие запасов сырья для производства строительных материалов, рост рождаемости и средней продолжительности жизни населения (задает потенциал увеличения спроса на жильё), развитие нормативно-правовой базы. К *негативным* факторам – отрицательное сальдо миграции и снижение численности населения региона (вызывает сокращение численности трудовых ресурсов и снижение спроса на жильё), недостаточное развитие транспортной инфраструктуры, изношенность основных фондов.

Развитие территориальной структуры жилищно-строительного кластера происходит в результате процессов *поляризации, концентрации, диверсификации и роста*. Взаимовлияние перечисленных процессов приводит к *диспропорциям* в развитии жилищной сферы. На основе авторской методики были выделены три группы городов и районов области, характеризующиеся разного уровня показателями развития жилищной сферы.

В современном управлении жилищной сферой (в условиях Оренбургской области) не учитывается местная демографическая, экономическая, культурная специфика территории. К основным *предложениям по оптимизации территориального управления жилищной сферой* отнесены: реализация кластерного подхода; учет факторов, способствующих и препятствующих развитию территориальной структуры жилищно-строительного кластера; разработка научно обоснованных, опирающихся на реальные возможности региона целевых показателей развития жилищной сферы; выявление и анализ проблем структурных компонентов кластера; проведение жилищной политики, направленной на снижение диспропорций в развитии жилищной сферы и на создание населению благоприятных условий для удовлетворения потребности в жилье. Реализация кластерного подхода к пространственно-временной организации жилищной сферы региона будет способствовать эффективному управлению, так как в рамках кластерного подхода оптимально осуществлять

комплексный анализ, концептуирование, стратегирование и мониторинг жилищной сферы.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

- 1. Святоха, Н.Ю. Пространственно-временная организация жилищной сферы региона: кластерный подход // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2013. – № 8 (157), август. – С.140-147.**
- 2. Святоха, Н.Ю. Активность на рынке жилой недвижимости: региональный аспект // Региональные исследования. – 2013. – № 3. – С.86-94.**
- 3. Подвинцева, Н.Ю. (Святоха Н.Ю.) Региональная политика в области жилищного строительства / Н. Ю. Подвинцева // Молодежь - наукам о Земле : сб. ст. молодых ученых геол.-геогр. фак. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2010. – С.159-165. – ISBN 978-5-7410-1053-2.**
- 4. Святоха, Н.Ю. Жилищная сфера как объект изучения общественной географии // Проблемы территориальной организации природы и общества. Мат-лы Всеросс. науч. конф. (г. Иркутск, 30 октября – 1 ноября 2012 г.). – Иркутск: Изд-во ИГ СО РАН, 2012. – С.47-49. – ISBN 978-5-94797-195-8.**
- 5. Святоха, Н.Ю. Развитие жилищно-строительного комплекса как фактор демографической безопасности (на примере Оренбургской области) // Наука и образование XXI века: Мат-лы VI-й Междун. науч.-практич. конф. (26 октября 2012 г., СТИ, г. Рязань). Том 1. – Рязань, СТИ, 2012. – С.200-205. – ISBN 978-5-904221-11-9**
- 6. Святоха, Н.Ю. Экистические особенности поселений Западно-Казахстанской области Республики Казахстан // Эволюция общественно-географической мысли. Мат-лы Междун. науч. конф. (Санкт-Петербург, 29-30 сентября 2012 г.). Санкт-Петербург – Ростов н/Д., 2012. – С.254-261. – ISBN 978-5-7509-0743-4.**
- 7. Герасименко, Т.И. Историко-географические особенности поселений в степной зоне Оренбургско-Казахстанского этнокультурного трансграничного региона / Т.И. Герасименко, Н.Ю. Святоха, И.Ю. Филимонова // Степи Северной Евразии. Мат-лы VI Междун. симп. и VIII Междун. школы-семинара «Геоэкологические проблемы степных регионов». – Оренбург: ИПК «Газпромпечатъ» ООО «Оренбурггазпромсервис», 2012. – С.171-176. – ISBN 978-5-94397-138-9**
- 8. Святоха, Н.Ю. Жилищная сфера как фактор миграционных процессов: пример ПФО // Российская глубинка — модели и методы изучения. Сб. ст. — М., Эслан, 2012 г. — С.393-403. – ISBN 978-5-94101-270-1.**
- 9. Святоха, Н.Ю. Культура и быт казахского населения Западно-Казахстанской области / Н.Ю. Святоха, И.Ю. Филимонова // Культура Оренбург. края: история и современность. – Оренбург: ООО «Агентство «Пресса», 2012. – С.347-352. – ISBN 978-5-91654-110-4.**
- 10. Святоха, Н.Ю. Жилищная сфера как инструмент миграционной политики (на примере Приволжского федерального округа) // Междун. науч.-исслед. журнал. – 2013. – №4 (11). Часть 1. – С.110-113. – ISSN 2303-9868.**