

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНА РОССИИ

А.В. Мальцев

*Воронежский государственный университет, Россия*

*Поступила в редакцию 20 марта 2009 г.*

**Аннотация:** В статье рассматриваются географические методы исследования жилищно-строительной системы в условиях экономики переходного периода.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, территориальная организация жилищного строительства, территориальная жилищно-строительная система.

**Abstract:** The article deals with geographical methods of studying housing and construction system in conditions of transitional economy.

**Key words:** housing industry, spatial planning of housing, spatial housing construction system.

На всех этапах развития цивилизации жилье является одним из обязательных условий существования человечества. Оно имеет свойство расширяться и усложняться по мере развития общества и во многом определяет уровень жизни населения, семейные и общественные отношения, бытовые условия для обеспечения необходимых темпов социального, духовного развития и для расширения воспроизводства материально-технического базиса экономики – развития ведущих отраслей национального хозяйства. Рассматривая жилищное строительство как объект географического исследования, можно говорить о формировании одной из отраслевых экономико-географических наук – географии жилищного строительства. Следовательно, при исследовании жилищного строительства используются все теоретические наработки социально-экономической географии с учетом ее опыта исследования страны при переходе к рыночной экономике.

Результатом деятельности жилищного строительства является жилье. Социальная значимость развития жилищного строительства неопределима, так как жилье является одной из важнейших составляющих образа и уровня жизни населения. Поэтому низкая обеспеченность населения жильем, наличие значительной доли ветхого жилья являются для России проблемой общегосударственного масштаба. В период советского развития стра-

ны жилье предоставлялось бесплатно, но это была одна из форм компенсации за низкую оплату труда. В условиях перехода страны от административно-распределительной к рыночной системе, с формированием новой многоукладной экономики, новых экономических отношений, радикальной сменой всей системы управления встала задача формирования адекватной новому этапу развития страны региональной жилищно-строительной политики (РЖСП). С этой точки зрения жилищное строительство попадает в сферу интересов социально-экономической географии.

В 90-е годы XX века в России был осуществлен переход от административно-командной к рыночной системе управления хозяйством. В результате реформ в 90-е годы XX века в жилищном строительстве страны произошли существенные изменения, к которым можно отнести следующие: 1) разрушение государственной системы строительства и распределения жилья; 2) приватизация строительных предприятий и организаций; 3) приватизация государственного (муниципального) жилищного фонда и появление рынка жилья. Но несмотря на вышеперечисленные изменения, опыт функционирования жилищного строительства в условиях рыночной экономики показывает, что государство должно оставаться ключевым элементом в управлении жилищным строительством, так как с решением жилищной проблемы связано успешное решение ряда других острых общегосу-

дарственных проблем (демографических, социальных, экономических, экологических и др.). Также необходимо понимать, что жилищный фонд (как результат строительной деятельности) концентрирует около 25 % всего национального богатства страны.

В условиях рыночной экономики жилье может выступать средством накопления капитала. Большая часть жилья сейчас приобретается не для удовлетворения потребности в нем, а как одна из форм вложения денежных средств, с целью последующей перепродажи. Обеспечение населения жильем также необходимо рассматривать как одно из средств решения демографических проблем, увеличения рождаемости. Строительная отрасль относится к системообразующим компонентам российской экономики. Совокупный вклад рынков, напрямую связанных со строительством, в экономику страны может достигать 30 % ВВП. В условиях длительного мирового экономического кризиса поддержка жилищного строительства выступает одним из методов повышения внутреннего спроса. В среднесрочной перспективе строительство имеет все шансы стать наиболее динамичной отраслью экономики, локомотивом прогресса.

Жилищная проблема многогранна и многоаспектна. Жилищное строительство как объект исследования попадает в сферу интересов разных специалистов: экономистов, регионоведов, социологов, демографов, строителей, архитекторов, экологов, географов. Общий для всех них объект исследования – жилищное строительство, но при изучении его разными группами специалистов оно имеет собственные предметы, цели и задачи исследования.

Пока в решение этой проблемы явно недостаточен вклад социально-экономической географии. При социально-экономико-географическом подходе в исследовании жилищного строительства объектом его исследования выступает территориальная система жилищного строительства на уровне регионов России. Предметом же географического исследования жилищного строительства является территориальная организация. Целью комплексного социально-экономико-географического исследования процессов территориальной организации (ТО) жилищного строительства регионов России выступает определение тенденций и внутренних закономерностей ее формирования, оценка обеспеченности населения жильем в условиях современных рыночных отношений, а также про-

гнозирование развития жилищной сферы РФ на региональном уровне.

Перед современной социально-экономической географией жилищного строительства стоят следующие задачи: 1) определить значимость ТО жилищного строительства региона в процессах формирования территориальной структуры его хозяйства, расселения и управления; 2) создать основы теории и методики комплексного социально-экономико-географического исследования жилищного строительства на уровне регионов страны; 3) исследовать специфические условия и факторы формирования ТО жилищного строительства по регионам России; 4) выявить и исследовать региональные процессы и устойчивые тенденции формирования и развития ТО жилищного строительства; 5) прогнозировать перспективы развития жилищного строительства на уровне регионов России в условиях современной кризисной ситуации в их экономике.

Анализируя научные работы по ТО хозяйства регионов страны, необходимо отметить следующие их особенности. Так как современному рыночному этапу предшествовал долгий период планового развития российской экономики, то это отразилось как на фактической ТО хозяйства и расселения населения, так и на теории и методах их исследования. Современный каркас ТО хозяйства и расселения во многом является наследием советского времени. При переходе страны к рыночной экономике изменились условия ее функционирования, но существенных изменений в размещении самих предприятий до самого последнего времени не происходило. Поэтому для понимания современных процессов ТО хозяйства и расселения полезен анализ общих теоретических работ советского периода. Научные основы ТО хозяйства и расселения были заложены еще в первых основных программах долгосрочного развития страны (работы ГОЭЛРО и Госплана).

Принцип комплексного развития хозяйства и расселения был обоснован в трудах крупных экономико-географов и экономистов. Такой подход был обоснован в статье Н.Н. Колосовского «Производственно-территориальное сочетание (комплекс) в советской экономической географии» (1947 г.) и в его монографии по проблемам экономического районирования. Обобщив опыт предшествующих исследований, а также практические результаты взаимного и соподчиненного размещения предприятий в разных районах страны и связывая

воедино влияние экономических, технических и природных факторов, Н.Н. Колосовский впервые дал научное представление о территориально-производственных комплексах как основе районобразующего процесса [2, 3]. А.Е. Пробст, следующим образом раскрывает сущность понятия «территориальная организация». По его мнению, это – «Такая система территориальной организации общественного производства, охватывающая всю территорию страны и все народное хозяйство, начиная от хозяйства в целом и кончая конкретным географическим пунктом...» [4].

Вопросы территориальной организации производства рассматривались в работах М.М. Паламарчука и Н.П. Процко. Критически используя определение территориальной организации промышленности, данное А.Т. Хрущевым [11], они предложили определение территориальной организации производства, которое представляется одним из наиболее удачных. Под этой категорией авторы понимали одну из форм общественной организации производства, которая на основе отраслевого и территориального разделения труда образует системы взаимосвязанных производств и форм их территориального сосредоточения, обеспечивая таким образом рост производительности общественного труда [7]. Высоко оценивая вклад отечественных ученых, следует отметить, что к настоящему времени степень разработанности проблем ТО хозяйства и расселения в условиях рыночной экономики, не в полной мере соответствует требованиям современных реалий экономического и общественного развития.

На наш взгляд, основным при исследовании жилищного строительства региона страны выступает **системно-структурный подход**, который представляет собой инструмент реконструкции объекта исследования для познания. Системный подход в географии – исследование географических объектов как систем, которые состоят из разнородных, но взаимосвязанных элементов, обладающих единством. Элемент – географический объект, принимаемый единым, неразложимым в данном конкретном исследовании. Как правило, элемент есть часть (компонент) сложного объекта (системы), выполняющей в нем (ней) определенную функцию.

Анализ большого числа определений, предложенных различными исследователями, позволяет наметить некоторый инвариант значений термина «система»: 1) система – целостный комплекс взаимосвязанных элементов; 2) система образует осо-

бое единство со средой; 3) любая система обычно составляет элемент (подсистему) системы более высокого порядка, а элементы (подсистемы) системы, в свою очередь, сами, как правило, являются системами, но более низкого порядка. Все три значения в совокупности достаточно полно характеризуют понятие системы [10].

Объект нашего исследования – жилищное строительство региона страны можно представить в виде сложной территориальной системы. По мнению автора, территориальная система жилищного строительства (РЖСС) – взаимообусловленное сочетание предприятий и организаций, объединенных общими целями: строительство и реконструкция жилищ, а также сооружений инженерной и социальной инфраструктуры, расположенных на территории региона страны. Элементами такой системы являются все организации, деятельность которых связана с жилищным строительством. На локальном и региональном уровнях они образуют более сложные элементы – объединения предприятий различных форм (корпорации, инвестиционно-строительные группы, союзы и т.д.).

Жилищное строительство, с одной стороны, является элементом единой народнохозяйственной системы, с другой само выступает в качестве системы, состоящей из множества элементов (рис.). Причем в зависимости от масштабов и целей исследования меняется структура и состав РЖСС. В структуре РЖСС выделяют 5 основных подсистем: *строительная индустрия* – включает строительные и монтажные организации, которые выполняют разнообразные работы по возведению зданий и сооружений жилого назначения; *материальный блок* – группа отраслей, обеспечивающих строительное производство материальными ресурсами, предприятия по производству строительных материалов и конструкций; *инфраструктурный блок* – обеспечивает функционирование строительного комплекса (в этот блок входят организации, обеспечивающие снабжение материальными ресурсами, банки, инвестиционные институты, страховые организации, риэлторские фирмы, проектные институты); *сущестующий жилищный фонд* как результат строительной деятельности – базис, каркас территориальной организации РЖСС. Жилищный фонд включает в себя: жилые дома, специализированные дома (общежития, маневренный фонд, дома-интернаты для ветеранов и т.д.), жилые служебные помещения в других строениях, пригодных для проживания; *управленческий блок* –

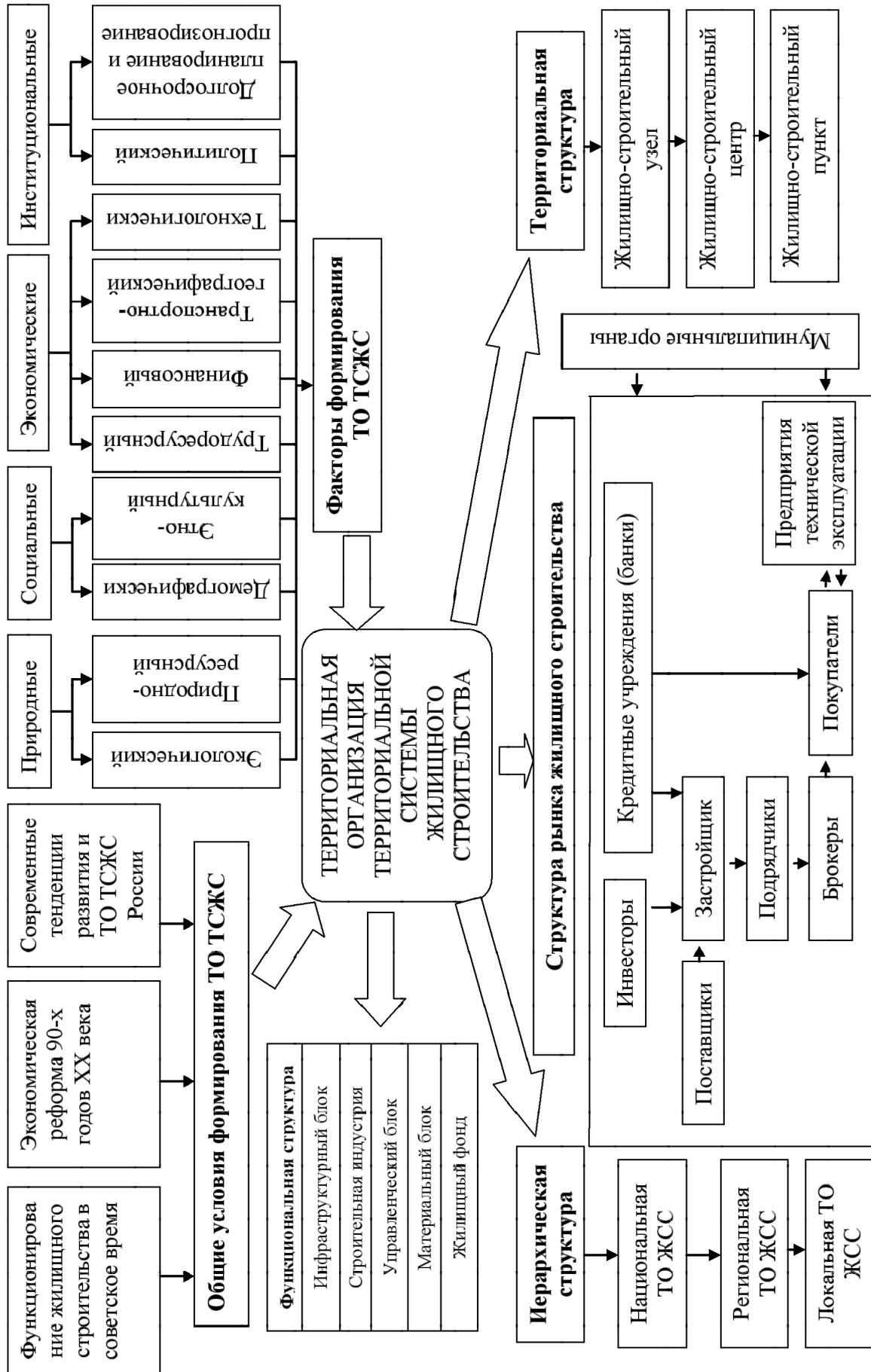


Рис. Территориальная организация региональной жилищно-строительной системы (составлено автором)

научно-исследовательские институты, учебные заведения, проектно-изыскательские организации, федеральные, региональные, муниципальные органы управления и т.д.

Процессы формирования территориальной организации территориальной системы жилищного строительства (ТСЖС) – динамичны процесс и включают как территориальную концентрацию производства, так и территориальную его дифференциацию. В результате формируются различные территориальные формы ТСЖС. Основными формами являются **с т р о и т е л ь н ы е у з л ы, ц е н т р ы и п у н к т ы**. **П о д с т р о и т е л ь н ы м у з л о м** понимается локальное сочетание строительных объектов, размещенных на территории одного или нескольких близлежащих городских поселений, которые функционируют на основе территориального разделения труда, опираются на местный ресурсный потенциал и дают существенную прибыль и отчисления в доходную часть регионального и муниципального бюджетов. Для строительных узлов характерно наличие внутренних производственных связей между предприятиями, компактность территории, социальная и рыночная направленность строительной деятельности. Строительные узлы являются ядрами социально-экономического, демографического и политического тяготения. Они обычно формируются на базе центров (столиц) и субцентров регионов. Им адекватны соответствующие городские агломерации, а также крупные промышленные узлы (например, Старооскольско-Губкинский строительный узел в Белгородской области). **С т р о и т е л ь н ы е ц е н т р ы** – это локальные совокупности строительных объектов, размещенные на территории малых и средних городов. Для них характерны компактность территории, единство инфраструктурного обслуживания, выгоды пространственной концентрации производства. В Воронежской области такими строительными центрами выступают – Борисоглебск, Лиски и даже Богучар. **С т р о и т е л ь н ы е п у н к т ы** – это обычно поселения, в которых функционирует одно (реже несколько) строительных предприятий. Это, как правило, рабочие поселки и поселки городского типа, а могут быть и отдельные сельские селения.

Территориальную организацию РЖСС формируют первичные элементы (предприятия и организации), их связи и отношения. Каждый регион имеет свою специфику в составе и структуре ТСЖС. К условиям и факторам, влияющим на ТО системы жилищного строительства, относятся:

1) *природные* (наличие сырья, грунты, климатические особенности, экологические особенности и т.д.); 2) *социальные* (демографические процессы, уровень развития социальной инфраструктуры); 3) *экономические* (финансовые возможности со стороны населения, финансовые возможности со стороны государства, уровень развития производственной инфраструктуры и т.д.); 4) *институциональные* (политический фактор и долгосрочное планирование и прогнозирование).

В условиях рыночной экономики, когда не государство, а рынок определяет что, сколько и где строить, основными факторами развития жилищного строительства в регионах страны выступают сложившаяся территориальная система расселения и процессы урбанизации. Потенциал развития жилищного строительства в конечном итоге определяют численность населения и его динамика. Чем крупнее по численности населенный пункт, тем больше потенциал развития жилищного строительства. Например, г. Воронеж – крупнейшая городская агломерация и промышленный узел ЦЧР, несмотря на спад промышленного производства, входит в лидеры по вводу жилья. Но объемам вводимого жилья должен соответствовать обеспеченный спрос на жилье со стороны населения. Часто наблюдается картина, когда вводимое жилье скупается и используется как средство сбережения денежных средств, с последующей перепродажей для получения прибыли.

Процесс урбанизации напрямую связан с системой расселения и территориальной организацией хозяйства, но в каждом городе имеет свою форму, стадию развития, исторические особенности. Особенно ярко влияние этого фактора проявляется при сравнении городов одинаковых по численности. Также необходимо отметить влияние транспортной сети на потенциал развития городов, а следовательно и на жилищное строительство.

По уровню иерархии, по нашему мнению, выделяют три основных типа ТСЖС: *национальная*, расположенная в пределах Российского государства; *региональная* – расположенная на территории определенного региона страны; *локальная* – расположенная в пределах населенного пункта или локальной группы поселений. По своим территориальным масштабам региональные системы существенно различаются между собой, так как они формируются как на территории *макрорайонов*, так и *мезорайонов*.

Жилищное строительство входит в состав любой территориально-общественной системы. По-

этому все географические подходы и методы, используемые при исследовании территориальной организации хозяйства, в принципе применимы при исследовании жилищного строительства. Для анализа территориальной организации жилищного строительства региона могут быть использованы следующие методы: балансовый, комплексный социально-экономико-географический, картографический, системного анализа, метод систематизации жилищного строительства, метод экономико-математического моделирования, индексный метод.

Балансовый метод предполагает разработку отраслевых и региональных балансов и применяется для определения научно обоснованного соотношения между различными элементами и подсистемами РЖСС, а также его соответствия производственной и социальной инфраструктуре региона. Отраслевые и региональные балансы позволяют выявить рациональный уровень жилищного строительства регионов, наличие в его развитии тех или иных «узких мест» и диспропорций. Балансы необходимы также для разработки рациональных межрегиональных и внутрирегиональных связей, экономического обоснования размещения строительных предприятий (выбора региона и мест локализаций, расчеты обеспеченности сырьем, топливом, энергией, водой, трудовыми ресурсами) [9].

Комплексный социально-экономико-географический метод заключается в исследовании путей формирования и развития территорий, изучении развития и размещения жилищного строительства общественного производства в отраслевом и региональном разрезах.

Картографический метод – позволяет наглядно представить особенности размещения и количественные показатели, характеризующие уровни развития жилищного строительства региона. Карты, картосхемы, картограммы являются образными моделями территории, на которых при помощи условных знаков отображаются объекты РЖСС, происходящие в нем процессы и явления, их взаимосвязи.

Системный анализ РЖСС – опирается на принцип поэтапности: постановка цели, определение задач, формулировка научной гипотезы комплексное изучение особенностей оптимального варианта размещения как РЖСС в целом, так и его подсистем. Этот метод позволяет изучать отраслевую структуру хозяйства, его внутренние связи и взаимодействие.

Метод систематизации жилищного строительства – для разделения изучаемых явлений по избранным критериям: классификация, типология, таксонирование и т.д.

Метод экономико-математического моделирования в исследовании РЖСС позволяет обрабатывать большие массивы статистической информации, разрабатывать различные варианты развития регионов его узлов, центров и пунктов, формирование территориально-экономических пропорций.

Индексный метод используется в исследовании РЖСС для количественного определения его различных характеристик [9].

С переходом строительного комплекса на рыночные отношения центр тяжести функций по непосредственному управлению производством переместился на региональный уровень. Для осуществления государственной политики в области строительства на территориальном уровне во всех субъектах РФ в составе органов исполнительной власти созданы органы по управлению строительным комплексом. Это – региональные строительные ведомства, центры по строительному лицензированию, архитектурно-строительному контролю, ценообразованию и государственной экспертизе и др. Все указанные структуры координируются аналогичными структурами на федеральном уровне. Отличие муниципальных органов в том, что они ориентированы на реализацию муниципальных программ и проектов. Так, муниципальные органы власти определяют размер средств из муниципального бюджета, направляемых на строительство и реконструкцию объектов, организуют финансирование и контролируют использование средств. Одной из задач социально-экономической-географического исследования жилищного строительства должно выступать обоснования принципов региональной политики в этой области. Региональная (социально-экономическая) политика государства – сфера деятельности по управлению политическим, экономическим, социальным и экологическим развитием страны в пространственном, региональном аспекте и отражающая как взаимоотношения между государством и регионами, так и регионов между собой [1].

В методологическом отношении региональную политику следует считать экономической функцией государства. Реализация региональной политики предполагает разработку соответствующих документов, призванных определять основные направления социально-экономического развития

территории. К числу таковых относятся краткосрочный, среднесрочный и долгосрочный прогнозы, отдельные целевые программы по наиболее актуальным проблемам. Эти документы не носят директивного характера, а отражают лишь систематизированное представление о вероятном состоянии экономики региона в перспективе [1]. Одним из направлений региональной политики выступает региональная жилищно-строительная политика. При этом это направление объединяет несколько аспектов: экономический, социальный, демографический, экистический, экологический, научно-технический. На современном этапе основная задача региональных властей создать благоприятные условия для развития жилищного строительства. В условиях рыночной экономики для стабильного развития жилищного строительства необходимо оптимальное соотношение спроса и предложения на рынке жилья. Комплекс мер по отношению к строительным организациям должен быть направлен на снижение себестоимости строительства жилья, стабилизацию цен на основные строительные материалы, повышение доступности кредитов, внедрение новых технологий, повышение качества жилья, а по отношению к населению – на увеличение доходов населения (т.е. рост обеспеченного спроса на жилье), на разработку специальных программ для малообеспеченных категорий граждан и жителей аварийного и ветхого жилья. В условиях мирового кризиса значение жилищного строительства еще больше возрастает. Это одна из немногих материало- и капиталоемких отраслей, развитие которой будет способствовать увеличению внутреннего спроса, что положительно отразится на развитии других отраслей и всей экономики в целом.

Мальцев Андрей Викторович  
аспирант кафедры социально-экономической географии и регионоведения факультета географии и геоэкологии Воронежского государственного университета, г. Воронеж, т. 8-920-212-99-54, E-mail: [tanais222@rambler.ru](mailto:tanais222@rambler.ru)

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гладкий Ю. Н. Основы региональной политики: учеб. / Ю. Н. Гладкий, А. И. Чистобаев. – СПб.: Изд-во Михайлова В. А., 1998. – 659 с.
2. Колосовский Н. Н. Производственно-территориальное сочетание (Комплекс) в советской экономической географии / Н. Н. Колосовский // Вопросы географии. – 1947. – Сб. 6. – С. 50-51.
3. Колосовский Н. Н. Теория экономического районирования / Н. Н. Колосовский. – М.: Мысль, 1969. – 335 с.
4. Пробст А. Е. Размещение социалистической промышленности (Теоретические очерки) / А. Е. Пробст. – М.: Экономиздат, 1962. – 340 с.
5. Пробст А. Е. Эффективность территориальной организации производства / А. Е. Пробст. – М.: Мысль, 1965. – 208 с.
6. Пробст А. Е. Рациональное размещение промышленности СССР (Итоги и перспективы) / А. Е. Пробст. – М., 1974. – С. 50-52.
7. Паламарчук М. М. Производственно-территориальные системы как объект исследования советской экономической географии / М. М. Паламарчук // Актуальные вопросы советской географической науки. – М., 1972. – С. 14.
8. Россейкина Е. Л. Региональная экономика и управление: учеб. пособие / Е. Л. Россейкина. – Воронеж: Воронеж. гос. ун-т, 2005. – 109 с.
9. Симагин Ю. А. Территориальная организация населения и хозяйства / Ю. А. Симагин. – М.: Кнорус, 2006. – 384 с.
10. Теория и методология географической науки: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 012500 «География» / М. М. Голубчик [и др.]. – М.: Гуманитар. изд. центр ВЛАДОС, 2005. – 463 с.
11. Хрущев А. Т. География промышленности СССР: учеб. для вузов / А. Т. Хрущев. – М.: Высш. шк., 1990. – 223 с.

Mal'tsev Andrey Viktorovitch  
Postgraduate student of the chair of social and economic geography and regional studies of geography and geoecology department of the Voronezh State University, Voronezh, tel. (4732) 66-56-54, E-mail: [tanais222@rambler.ru](mailto:tanais222@rambler.ru)