

онных технологий в лесоводстве и лесозаготовках, строительства лесных и лесовозных дорог и лесоустройства. По мнению автора в условиях финансового дефицита, решение данного противоречия возможно только на основе активизации и внедрения частно-государственного партнёрства (ЧГП) в лесохозяйственной деятельности региона.

Литература

1. Варнавский, В.Г. Партнёрство государства и частного сектора: формы, проекты, риски [Текст] / В.Г. Варнавский. – М.: Наука, 2005. – С. 34-37.
2. Государственно-частное партнёрство в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pppinrussia.ru>
3. Государственная программа «Развитие лесного комплекса Вологодской области на 2014 - 2020 годы» утверждена постановлением Правительства области от 28 октября 2013 г. N 1110
4. Гольцев, А.В. Государство должно стать эффективным собственником леса [Электронный ресурс] / А.В. Гольцев, Н.А. Моисеев. – Режим доступа: <http://lesvesti.ru/news/view/230>
5. Гурвич, А.В. Не видно леса [Электронный ресурс] / А.В. Гурвич // Российская бизнес-газета. – 2008. – № 681 – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2008/12/02/les.html>
6. Лесопромышленная отрасль – одна из приоритетных в экономике Вологодской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.wood.ru/ru/lonewsid-39841.html>
7. Миронов, А.В. Рыночные трансформации в лесном комплексе Вологодской области [Текст] / А.В. Миронов // Молодой учёный. – 2012. – № 12. – С. 244-250.
8. Миронов, А.В. Частно-государственное партнёрство в лесном секторе Вологодской области [Электронный ресурс] / А.В. Миронов // Управление экономическими системами. – 2013. – № 12. – Режим доступа: <http://elibrary.ru/download/73720376.pdf>
9. Моисеев, Н.А. Экономика лесного хозяйства [Текст]: учеб. пособие / Н.А. Моисеев. – М.: ГОУ ВПО МГУЛ, 2008. – 384 с.
10. Петров, А.Н. Сколь долго будем искушать рыночную экономику, сохраняя монополию государственной собственности на леса? [Текст] / А.Н. Петров // Лесной бюллетень. – 2004. – № 25.

УДК 332.832:316.628

АКТУАЛЬНОСТЬ РАЗВИТИЯ МЕХАНИЗМА ДОХОДНЫХ ДОМОВ В ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Петрухина Екатерина Александровна (katyakor87@yandex.ru)

Петрухин Александр Борисович

ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет»

В статье исследована потребность в арендном жилье путем анализа данных анкетирования экономически активной части населения города Иваново. Рассмотрены и проанализированы основные социально-экономические показатели развития региона.

Ключевые слова: опрос, показатель, жилищная аренда, доходный дом, доход, договор найма.

Арендное жилье занимает значительную долю в жилищном фонде зарубежных стран. В России попытки возрождения механизма доходных домов начали предприниматься с конца 90-х годов. Но развитие этого процесса по целому ряду причин объективного и субъективного характера, по мнению авторов, происходит медленно. Поэтому в настоящей статье предпринята попытка оценить актуальность вопроса развития рынка арендного жилья для современных условий социально-экономического развития Ивановского региона.

Способность жителей региона в аспекте возможностей приобретения или аренды жилья для собственных нужд можно оценить по основным показателям социально-экономического развития Ивановской области.

По информации Департамента экономического развития и торговли Ивановской области стоимость 1 м² жилья в Ивановской области в 2014 г. по сравнению с 2008 г. возросла на 7576 руб. на первичном рынке и на 11587 руб. на

вторичном. Наглядно динамика представлена на рис. 1.

Таким образом, в соответствии с данными Департамента стоимость 1 м² жилья за период в 7 лет характеризуется нестабильностью.

Августовский кризис 2008 г. повлиял на стоимость жилья, наблюдается резкое падение цен на рынке вторичного жилья в 2009 г., в т.ч. незначительное понижение цен на первичном рынке и последующий стабильный рост цен вплоть до 2014 г.

Помимо динамики цен на рынке жилья необходимо проанализировать платежеспособность населения. Изучение данных параметров позволит в дальнейшем определить перспективы внедрения механизма доходных домов в Ивановской области в целом.

Анализ доходов населения, а так же показателей прожиточного минимума установленных указом Губернатора Ивановской области показал их рост в период 2008-2014 гг. (рис.2). Согласно проведенным расчетам в 2008 г. чело-

век мог приобрести 0,28 м² жилья, к 2014 г. наблюдается плавный рост данной величины, что является следствием увеличения доходов населения. По данным Территориального органа Федеральной службы государственной стати-

стики по Ивановской области среднемесячная начисленная заработная плата в 2014 г. по городу Иваново составляет 26020,0 руб. (табл. 1).



Рисунок 1. Динамика изменения стоимости квадратного метра жилья в Ивановской области в период 2008-2014 гг.

Таблица 1

Динамика роста размера среднемесячной заработной платы, прожиточного минимума и средней стоимости 1 м² жилья в период с 2008 по 2014 гг.

Показатель	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Размер средней заработной платы, руб.	13429,00	14724,10	16385,00	18333,70	21313,20	24377,00	26020,00
Темп роста, %	-	8,80	10,14	10,63	13,98	12,57	6,31
Средний размер прожиточного минимума, руб.	4534,00	5077,00	5603,80	6367,00	6462,70	6742,90	7688,00
Темп роста, %	-	10,70	9,40	11,99	1,48	4,16	12,29
Превышение зарплаты над прожиточным минимумом	8895,00	9647,10	10781,20	11966,70	14850,50	17634,10	18332,00
Средняя стоимость 1 м ² жилья, руб.	31724,00	29942,00	32190,00	33306,00	33893,00	38556,50	41305,50
Количество квадратных метров жилья, которое может купить человек в месяц	0,28	0,322	0,335	0,359	0,438	0,457	0,444

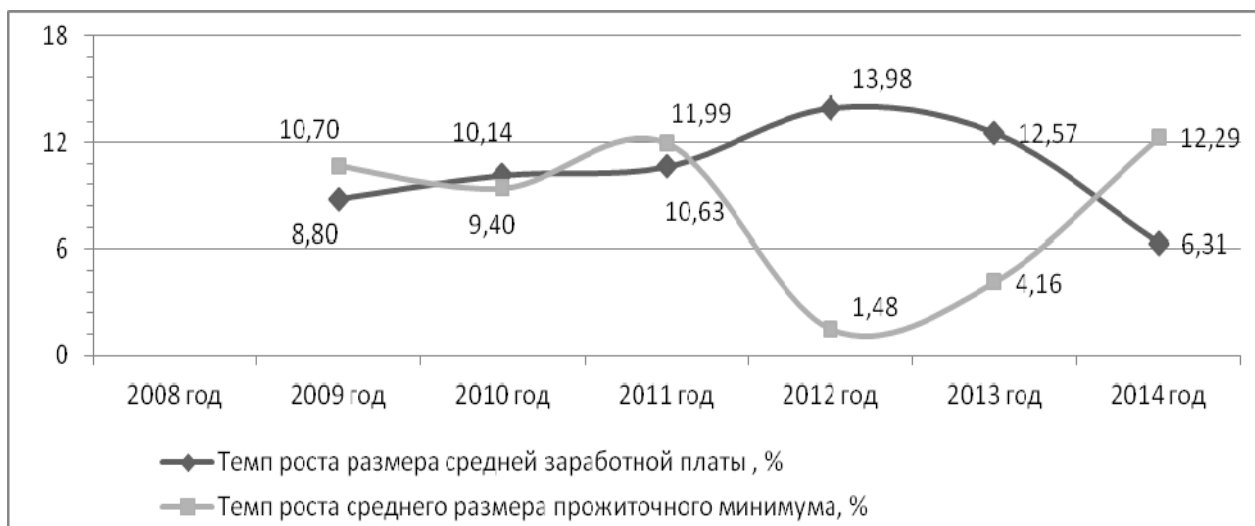


Рисунок 2. Динамика темпов роста средней заработной платы и размера прожиточного минимума

В 2013 г. лишь 143 семьи улучшили свои жилищные условия и получили жилую площадь из почти 5,5 тыс. семей состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и, тем не менее, этот показатель превышает значение за 2008 г. почти вдвое (рис. 3). Хотелось бы обратить внимание на результаты 2011 года, поскольку число семей состоящих на учете за период в 6 лет сократилось на абсолютный максимум, а именно 560 единиц. Кроме того, по итогам распределения доходов в 2013 г. наблюдается плавное снижение числа людей с доходами свыше 14000 р. (табл. 2).

Стоит отметить, что данные показатели не отражают реальной потребности населения Ивановской области в жилье, т.к. многие нуждающиеся в жилье не стоят в очереди на улучшение жилищных условий [3].

Развитие ипотечного жилищного кредитования является одной из социально-

экономических задач, успешно решаемых в настоящий момент в России. Однако, уровень доходов населения Ивановской области для большей части, нуждающихся в жилых помещениях, не позволяет приобрести собственное жилье [1, 2]. В этой не простой ситуации, альтернативным решением проблемы стоящим перед государством может стать арендное жилье. По результатам исследований некоторых авторов [3, 4, 7] доходные дома являются приемлемым решением жилищного вопроса 11% семей имеющих такую проблему. Есть основания предполагать, что эта цифра занижена, так как исследования проводились применительно к вопросу обоснования других вариантов улучшения жилищных условий населения и вариант арендного жилья не раскрывался в должной мере контингенту респондентов опроса.

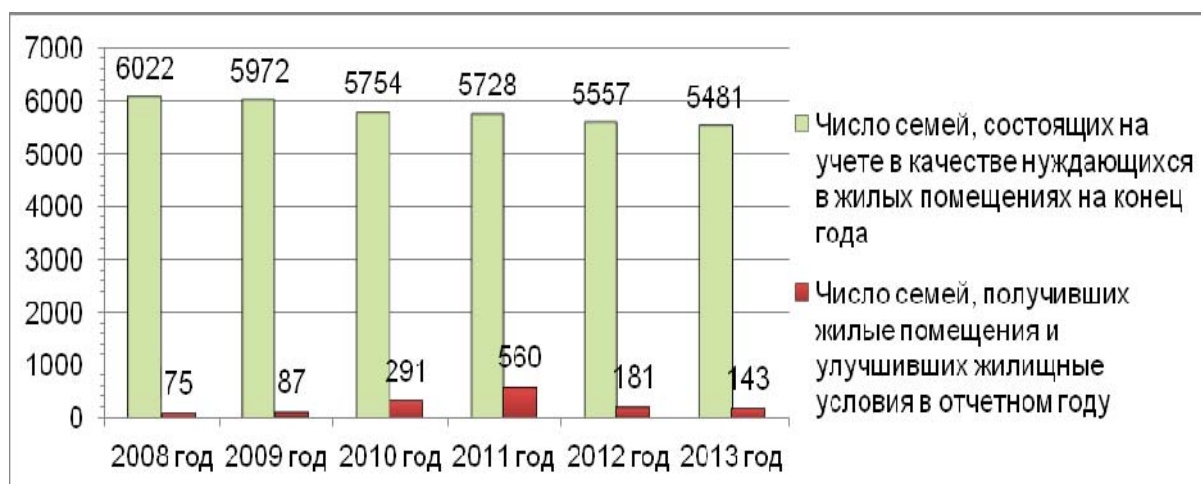


Рисунок 3. Соотношение числа граждан, состоящих на очереди и семей, улучшивших свои жилищные условия в городе Иваново за период с 2008 по 2013 гг.

Таблица 2

**Распределение населения по размеру среднедушевых денежных доходов
в Ивановской области в 2013 году, в % к итогу [6]**

Доход в 2013 году, руб.	Население, %
до 5000,0	6,0
5000,1 - 7000,0	8,4
7000,1 - 10000,0	15,2
10000,1 - 14000,0	18,8
14000,1 - 19000,0	17,5
19000,1 - 27000,0	16,4
27000,1 - 45000,0	13,0
Свыше 45000,0	4,7

С целью оценки спроса населения г. Иваново на арендное жилье, авторами настоящей статьи в октябре 2011 года был проведен социологический опрос экономически активной части населения г. Иваново [5]. В целях актуализации данных в январе 2013 года проведен дополнительный социологический опрос по отдельным параметрам.

Социологические опросы проводились по методике, изложенной в диссертационных работах Петрухина А.Б. и Чистяковой Ю.А. [3, 7]. Необходимый объем выборки респондентов в разрезе обоих социологических опросов был определен исходя из вероятности 0,975, на основе которой можно гарантировать репрезентативность статистической выборки.

Установлено, что для получения достоверных данных необходимо опросить 409 человек. Фактически было опрошено 450 человек, что повысило репрезентативность выборки.

Анкета состояла из 5 вопросов:

1. Ваше социальное положение?
2. Требуется ли Вам улучшение жилищных условий?
3. Можете ли вы приобрести удовлетворяющее Вас жилье: сразу?

в рассрочку: за 3 года; за 5 лет; за 10 лет?

4. Ваш средний месячный доход на одного члена семьи?

5. Из предложенных вариантов жилищной аренды Вы предпочтете:

- аренду жилого помещения с заключением договора на аренду (без посредников)?
- аренду жилого помещения с заключением договора на аренду через агентство недвижимости?
- аренду жилого помещения без заключения договора на аренду (теневая аренда)?

В ходе анкетирования важно было узнать структуру респондентов по социальному положению, потребностям в улучшении жилищных условий, способности приобрести жилье, а так же предпочтений в жилищной аренде.

В результате проведенных исследований были получены следующие данные.

Из 450 опрошенных респондентов 60% составляют рабочие, 24% - служащие, 12% - бизнесмены и, 4% - прочие.

Результаты ответов на вопрос «Требуется ли Вам улучшение жилищных условий?» представлены в таблице 3.

Таблица 3

Структура респондентов желающих улучшить свои жилищные условия

Социальные группы	Желают улучшить свои жилищные условия	в % к общему количеству респондентов	Не желают улучшить жилищные условия	в % к общему количеству респондентов
Рабочий	132	29,33	109	24,22
Служащий	82	18,22	60	13,33
Бизнесмен	36	8,00	12	2,67
Прочее	10	2,22	9	2,00
Всего	260	-	190	-

Таким образом, из 450 опрошенных желают улучшить свои жилищные условия 260 человек (57,78%). Около 42,22% респондентов довольны своими жилищными условиями. Социальная группа «Рабочие» составляет наибольший процент желающих улучшить свои жилищные условия из общего числа опрошенных. Анализируя полученные данные можно сделать вывод, что абсолютное большинство опрошенных не удовлетворены своими жилищными условиями. Проблема существует и нужно применять меры по урегулированию жилищного вопроса.

Приобрести жилье удовлетворяющее потребностям сразу, из числа опрошенных, могут лишь 29 респондентов (7,8% от общего числа желающих улучшить жилищные условия), это связано с относительно низкими доходами населения (табл. 5). Купить жилье в рассрочку платежа готовы 142 человека (37,97%). Структура респондентов готовых приобрести жилье в рассрочку представлена в таблице 4.

Дальнейший анализ результатов анкетирования показал, заинтересованность большинства респондентов в законной аренде жилья без дополнительных переплат за услуги агента по недвижимости (табл. 6). Более 50% респондентов предпочли снимать жилье без посредников с заключением договора.

Социологический опрос показал расхождение данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области и показателей опроса, что связано с сокрытием реальных доходов, по различным причинам. В 2014 г. прожиточный минимум по Ивановской области составляет 8566,0 руб. по результатам опроса большая часть респондентов превысили данный показатель, что свидетельствует о возможности улучшения жилищных условий, в т.ч. путем долгосрочного найма.

Таблица 4

Структура респондентов готовых приобрести жилье в рассрочку (от общего числа желающих улучшить свои жилищные условия)

Социальные группы	до 3 лет		от 3 до 5 лет		от 5 до 10 лет	
	чел.	%	чел.	%	чел.	%
Рабочий	-	-	13	3,48	36	9,63
Служащий	-	-	16	4,28	42	11,23
Бизнесмен	8	2,14	11	2,94	6	1,60
Прочее	-	-	5	1,34	5	1,34
Всего	8	2,14	45	12,03	89	23,80

Таблица 5

Распределение респондентов по уровню среднедушевого дохода

Доход, руб.	Данные социологического опроса		Данные областной службы статистики, тыс. чел.	Отклонение данных опроса от данных статистики, %
	по группам респондентов, чел.	по генеральной совокупности, тыс. чел.		
до 5000,0	20	18,19	24,55	-25,9
5000,1 - 7000,0	25	22,74	34,37	-33,8
7000,1 - 10000,0	54	49,12	62,20	-21,0
10000,1 - 14000,0	114	103,70	76,93	34,8
14000,1 - 19000,0	132	120,08	71,61	67,7
19000,1 - 27000,0	76	69,13	67,11	3,0
27000,1 - 45000,0	12	10,92	53,20	-79,5
Свыше 45000,0	17	15,46	19,23	-19,6
Всего	450	409,33	409,21	0,0

Таблица 6

Распределение респондентов по предпочтениям жилищной аренды

Показатель	Количество, чел.	В % к итогу
Наем жилого помещения с заключением договора найма (без посредников)	175	50,72
Наем жилого помещения с заключением договора найма через агентство недвижимости	108	31,30
Наем жилого помещения без заключения договора найма (теневая аренда)	62	17,97
Итого	345	100,00

Помимо исследованных ранее направлений, респондентам предложили ответить на вопрос: «Какой из предложенных вариантов улучшения жилищных условий Вы могли бы реализовать в ближайшие 2 года (необходимо выбрать один вариант ответа):

- строительство (покупка) дома (квартиры) без привлечения заемных средств;
- строительство (покупка) дома (квартиры) с привлечением заемных средств;

- обмен на более комфортное жилье с доплатой;
- наем жилого помещения»

Целью этого вопроса является определение не желаний, а возможности респондентов в решении своего жилищного вопроса. Результаты анкетирования представлены на рисунке 4.

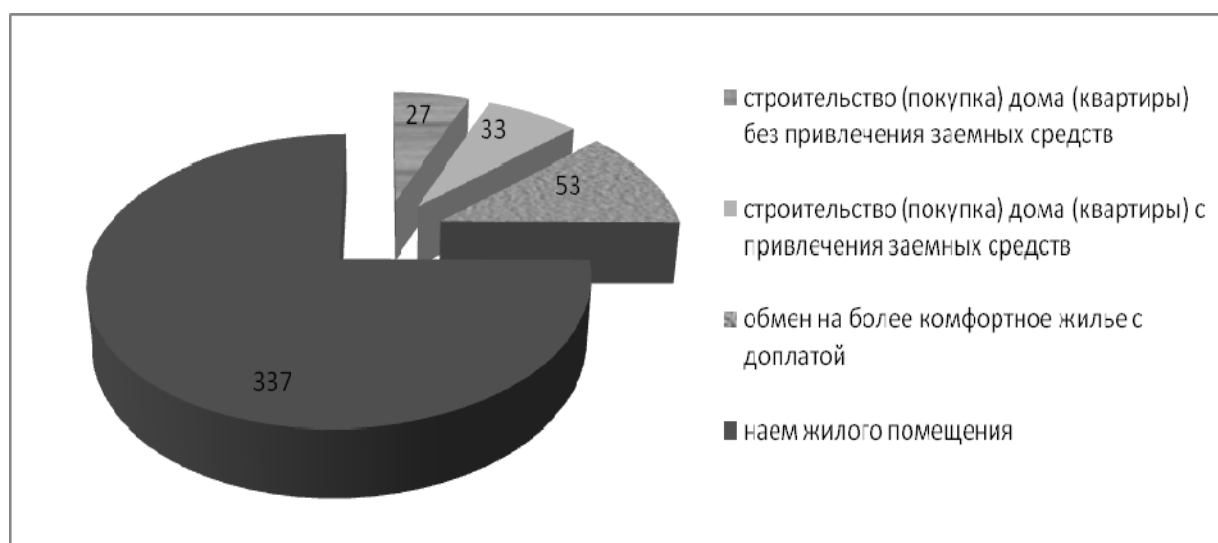


Рисунок 4. Распределение респондентов по возможностям улучшения жилищных условий в ближайшие 2 года (2013 - 2014 гг.), чел.

Как показано на рис. 4 наем жилого помещения является наиболее доступным способом решения жилищного вопроса. Наибольшая часть респондентов может улучшить свои жилищные условия лишь путем аренды помещения, т.е. без возможности приобретения его в собственность.

В ходе социологического опроса авторами выявлена острая потребность населения в жилье, определена структура доходов, выявлены предпочтения жилищной аренды, а также определены возможности реализации задуманных планов на жилье в ближайшей перспективе.

Анализируя данные, полученные в ходе социологических опросов можно сделать вывод,

что ниша арендного жилья является востребованной и перспективной в части потребностей и возможностей современного общества. Проведенное исследование подтверждает актуальность развития сегмента доходных домов в Ивановской области с учетом социально-экономических особенностей региона и на основе полученных данных:

1. В Ивановской области существует реальная проблема не удовлетворенности жителей своими жилищными условиями. Более 57% опрошенных нуждаются в улучшении жилищных условий;

2. Лишь 29 респондентов из общего числа социальных групп имеют возможность приоб-

рести жилье сразу, и это составляет 7,8 % от числа нуждающихся в улучшении жилищных условий и чуть более 6% от числа опрошенных;

3. Официальные показатели среднедушевых доходов населения и результаты социологического опроса расходятся, что связано с сокрытием реальных доходов. Так же данный показатель характеризует превышение дохода над прожиточным минимумом, что дает право предположить возможность участия респондентов в улучшении жилищных условий, в т.ч. путем долгосрочной аренды в доходных домах;

4. Значительный процент респондентов (50,72%) предпочитают аренду жилья на законных основаниях без дополнительных затрат на услуги агента по недвижимости;

5. 75% опрошенных способны улучшить свои жилищные условия в краткосрочной перспективе только посредством найма жилого помещения.

Литература

1. Новиков А.В., Петрухин А.Б., Щербакова Н.А. Новый этап государственного регулирования жилищного рынка Ивановской области.- Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. 2012, № 02. с. 23-29.
2. Петрухина Е.А., Лобанова И.Д., Петрухин А.Б. Эволюция жилищного рынка России.- Ученые записки ФЭИУ/ИГАСУ.- Иваново.- Вып. 23.- с. 185-188.
3. Петрухин А.Б. Методологические проблемы формирования и развития механизма долгосрочного инвестирования жилищного строительства дотационного региона.- Диссертация д-ра экон. наук: 08.00.05 С.Пб., 2005.
4. Петрухин А.Б. Механизмы финансирования жилищной сферы // Финансы и кредит.- 2005.-№ 31.- С. 56-64.
5. Петрухина Е.А. Организационно-методические основы развития механизма доходных домов в Российской Федерации: финансовый аспект.- Магистр. диссертация: 080100.68, Иваново, 2012.
6. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2014: Р32 Стат. сб. / Росстат.- М., 2014.-900 с.
7. Чистякова Ю.А. Совершенствование технологии финансирования инвестиций в жилищное строительство.- Диссертация канд. экон. наук: 08.00.05, Иваново, 2002.

УДК 658.56

АДАПТИВНЫЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ПИЩЕВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Шаталов Максим Александрович (amista2007@rambler.ru),

Ахмедов Ахмед Эдуардович

АНОО ВПО «Воронежский экономико-правовой институт»

В статье рассмотрены современное состояние пищевой промышленности Воронежской области, на основе проведенного анализа предлагаются адаптивные стратегии развития предприятий пищевой промышленности региона.

Ключевые слова: адаптивные стратегии развития, пищевая промышленность, Воронежская область, интеграционная стратегия, синергетический эффект.

Воронежская область – крупный индустриально-аграрный центр России, располагающий значительным природно-экономическим потенциалом. Главное богатство Воронежской области – ее земельные ресурсы, среди которых преобладают черноземные почвы. Земельные ресурсы региона представлены 4,1 млн. га сельскохозяйственных угодий, в т.ч. 3 млн. га пашни на высокопродуктивных черноземах.

Сегодня в сельском хозяйстве Воронежской области создается более 11% валового регионального продукта, в сельской местности проживают 36% общей численности населения, что заметно превышает среднероссийский показатель (27%).

В многоотраслевой структуре агропромышленного комплекса области функционирует около 600 сельскохозяйственных предприятий, более 4,0 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств и 400 тыс. личных подсобных хозяйств

граждан, более 200 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности.

Вместе с тем проведенный анализ тенденций развития регионального АПК, позволил сделать вывод, что в результате ущемления интересов сельхозтоваропроизводителей, роста диспаритета цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию, распада единого технологического процесса произошло резкое снижение объемов производства конечной продукции АПК. Так, в частности, за 1991-2013 гг. производство хлеба и хлебобулочных изделий сократилось – на 30,3%, масла растительного – на 26,6%, мяса и колбасных изделий – на 54,2%.

Незамедлительным итогом вышеуказанных тенденций явилось начавшееся в последние годы снижение процента использования производственных мощностей отраслей пищевой промышленности (табл.1).