

ОПЫТ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

Usmanov Mirumar Abdulla o'gli

Независимый исследователь ТГЭУ, Узбекистан

Аннотация

В статье рассматривается роль строительного рынка в мировой экономике и его развитие, необходимость строительства нового жилья и городской инфраструктуры. Анализируются долгосрочные изменения на мировом строительном рынке и развитие строительной отрасли в национальной экономике, выявляются ее приоритеты на основе международного опыта.

Ключевые слова: жилье, рынок жилищного строительства, малый бизнес, кластер, международный опыт, инфраструктура, рейтинг.

Введение

Развитие строительного рынка в мировой экономике будет напрямую зависеть от конъюнктуры мирового рынка. По данным Global Construction Perspectives и Oxford Economics, мировой строительный рынок в 2030 году вырастет на 85% по сравнению с 2016 годом и составит 17,5 трлн. долл. USD. Данный прогноз связан с продолжающимся развитием индустриализации в экономиках стран Юго-Восточной Азии (Индонезии, Вьетнама, Филиппин и др.), ростом населения и связанной с этим интенсификацией урбанизации, а также посткризисным развитием большинства развитых стран. Особое внимание уделяется строительному рынку Индии, так как это связано с нарастающим процессом урбанизации и ростом населения страны, и для удовлетворения этого спроса в стране потребуется построить не менее 170 млн. домов в ближайшие 15 лет.

К 2025 году второе место в развитии мирового строительного рынка могут занять страны Африки, в частности Нигерия, Гана, Камерун, Судан и другие. Это связано с тем, что население этих стран вырастет на 40% и достигнет 1,2 млрд. человек. Как следствие, рост потребностей в урбанизации повлияет на спрос на новое жилье, а также на строительство городской инфраструктуры.

По мнению экспертов, в странах Западной Европы наблюдается обратная ситуация, т.е. прогнозируется сокращение строительного рынка. Такая ситуация объясняется рядом факторов, в том числе реконструкцией большинства существующих промышленных зданий с целью привести их в энергоэффективный вид и не загрязнять окружающую среду. К 2025 году может сократиться количество трудоспособного населения, что приведет к снижению спроса на офисные и складские здания. Но в то же время может увеличиться строительство социальных объектов, например, больниц и т.д., что, в свою очередь, будет зависеть от изменения социальных стандартов. В целом, по прогнозам экспертов, в большинстве стран ЕС высока вероятность нестабильной демографической ситуации как основного фактора, влияющего на строительный рынок.

На развитие мирового строительного рынка непосредственное влияние оказывают крупные международные строительные компании. Согласно международному рейтингу, число крупнейших строительных компаний мира составляет 250, и основная часть их доходов формируется на основе зарубежных (экспортных) контрактов. Семь из десяти крупнейших компаний представляют Европейский Союз, две - Китай и одна - США.

Согласно проведенному анализу, в долгосрочной перспективе ожидаются следующие изменения на мировом строительном рынке:

- увеличение количества совместных предприятий в форме строительных компаний в промышленно развитых и развивающихся странах, особенно в Юго-Восточной Азии (Китай, Индонезия, Южная Корея и др.);
- В результате продолжающейся конкуренции доля компаний из стран Азии в списке 250 крупнейших компаний мира будет увеличиваться за счет уменьшения количества компаний из Европы;
- Появление специализированных исследовательских центров в области строительства в развивающихся странах;
- активное использование в строительстве экологически чистых продуктов и технологий, т.е. в соответствии с принципами "зеленого" строительства.

Но в то же время, по мнению экспертов, одной из угроз, которая может негативно повлиять на европейский строительный рынок, является нехватка квалифицированных специалистов для развития отрасли в будущем, одной из основных причин этого является низкий уровень привлекательности строительной отрасли для молодежи недоступно.

Развитие строительной отрасли в национальной экономике требует опоры на мировую практику и учета конъюнктуры мирового рынка при определении ее приоритетов. Поэтому государственная политика, направленная на недопущение возникновения монополии в строительной отрасли Узбекистана, напротив, создание свободной конкурентной среды, в результате чего население будет обеспечено доступным и качественным жильем, направлена на привлечение малого бизнеса и частного предпринимательства.

Появление в экономике строительных кластеров послужит снижению себестоимости строительной продукции, что обеспечит конкурентоспособность отрасли. Это связано с тем, что при традиционной форме строительства структура кластерных механизмов состоит в основном из следующих звеньев:

- снабжение сырьем (песчаные, гравийные карьеры и т.д.);
- логистика (поставка специальной транспортной техники и поставка строительного сырья);
- производство строительных материалов (цемент, бетон, кирпич, металлические профили и т.д.).

Реальное членение этих стыков позволит снизить стоимость квадратного метра строящихся зданий, в частности, наоборот, ни один из этих стыков не сможет добиться такого эффекта.

Все вышеперечисленное отражает актуальность темы исследования.

Анализ соответствующей литературы

Существует множество примеров того, что конкурентоспособность развитых стран в последние годы была достигнута на основе эффективного функционирования кластеров в различных областях. В связи с этим изучение опыта стран ЕС, добившихся высокой эффективности в организации и развитии кластеров в строительной отрасли, позволит определить направления решения задач, поставленных в постановлении.

В частности, принятые и реализуемые в странах ЕС государственные программы по формированию и развитию кластеров, как и во многих других странах, обосновывают актуальность данного подхода для данной отрасли. Так, одной из мер, предпринимаемых государством в области развития кластеров в некоторых странах, является формирование данной инфраструктуры, в том числе Национального агентства планирования (DATAR) во Франции, Информационной системы поиска и систематизации кластеров (CASSIS) в Люксембурге и других [2].

Всего в ЕС насчитывается более 2 тыс. кластеров, в которых занято более 38% рабочей силы. Механизм кластеров широко используется, особенно в Дании, Финляндии, Норвегии и Швеции [3].

Если в регионах Германии развитие кластеров происходило без вмешательства государства, то с 2003 года правительство сосредоточилось на поддержке кластеров, основанных на развитии высоких технологий, в частности, на развитии связей с промышленностью и исследовательскими институтами и обеспечении финансирования не только из региональных, но и федеральных источников. были приняты меры. В результате этих реформ Рурская область Германии специализируется на тяжелой промышленности, а сегодня планируется специализация на информационных технологиях. В качестве примера можно привести высокoeffективный автомобильный кластер в Баден-Вюртемберге, кластер медицинского оборудования в Татлингене, кластер по производству микросхем в Дрездене, биотехнологический кластер в Берлине-Бранденбурге.

Инновационное развитие и экономическая политика Финляндии в строительном секторе базируются на кластерных механизмах. Высокая эффективность в этой области обусловлена высоким уровнем научных исследований и технологической кооперации [4].

Следует отметить, что большинство строительных кластеров в Европе ориентированы на использование экологически чистых и энергосберегающих технологий при создании строительных объектов и в процессе ввода в эксплуатацию после сдачи объекта. Например, в Португалии действует кластер "Устойчивая окружающая среда", в Дании - кластер "Устойчивое строительство", во Франции - кластер "Энергосбережение и экологическое строительство".

Система субсидий и грантов GreenConServe также поддерживает инновационное развитие кластерных предприятий в строительном секторе в таких странах, как Норвегия, Франция и Германия. При этом на основе государственно-частного партнерства инновационная помощь инновационным агентствам и компаниям, участвующим в строительном процессе проекта GreenConServe, будет оказываться через двухступенчатую систему ваучеров. Данный проект финансируется Европейской Комиссией в рамках Рамочной программы по конкурентоспособности и инновациям (CIP).

Еще один приоритет содействия государства в создании кластеров в строительной отрасли заключается в том, что в мировой практике строительные кластеры доказали свою важную роль в формировании инновационной экономики страны. Действительно, эффективный кластер служит важным механизмом установления связей между промышленными предприятиями, научными и образовательными учреждениями. Ведь одним из важных аспектов современного строительного кластера является наличие в нем аккредитованной аналитической лаборатории для проведения исследований. Эта деятельность требует инновационного развития строительной отрасли.

В свою очередь, развитие и эффективность кластеров напрямую влияют на активность исследований, научный потенциал и научно-исследовательские институты. Например, немецкие профессора часто занимаются исследовательской деятельностью, а исследовательские институты, в свою очередь, налаживают отношения с частными фирмами. Также существует возможность для профессоров создавать частные исследовательские центры на территории университета со статусом самостоятельного юридического лица.

В связи с этим в последние годы в большинстве развитых стран на государственном уровне уделяется внимание созданию, поддержке и развитию кластеров в районах, склонных к инновационному развитию. Этот процесс активизировался, особенно в развитых странах. Это связано с тем, что сегодня в развитых странах начался новый этап развития кластеров, выживших, развившихся и ставших конкурентоспособными в борьбе за рыночную конкуренцию, то есть этап формирования инновационных кластеров. В связи с этим стратегические цели государства по формированию и развитию инновационной экономики имеют потенциал для реализации в существующих кластерах, а

содействие государства в формировании существующих кластеров как инновационных кластеров станет важным фактором повышения конкурентоспособности страны.

Развитие строительной отрасли в национальной экономике требует опоры на мировую практику и учета конъюнктуры мирового рынка при определении ее приоритетов. Важно не допустить возникновения монополии в строительной отрасли Узбекистана, а создать условия свободной конкуренции, в результате чего государственная политика, направленная на обеспечение населения доступным и качественным жильем, будет направлена на привлечение малого бизнеса и частного предпринимательства.

Методология исследования

В данном исследовании широко использовались сравнительный анализ, экспертная оценка, аналитическое сравнение, логический анализ, методы группировки и международные рейтинговые индексы. Также использовались исследования зарубежных и отечественных ученых и официальные статистические данные по данной тематике.

Анализ и результаты

Целесообразно внедрение кластерного механизма для достижения большей эффективности, чем привлечение в отрасль малого бизнеса и частного предпринимательства, для усиления инновационного развития отрасли. Ведь в мировой практике доказана важная роль строительных кластеров в формировании инновационной экономики в стране. Тем более что сегодня в развитых странах начался новый этап развития развитых и конкурентоспособных кластеров, выживших в борьбе за рыночную конкуренцию, то есть этап формирования инновационных кластеров. В связи с этим стратегические цели государства по формированию и развитию инновационной экономики имеют потенциал для реализации в существующих кластерах, а содействие государства в формировании существующих кластеров как инновационных будет являться важным фактором повышения конкурентоспособности страны.

Безусловно, одним из важных результатов всех реформ в строительной отрасли страны является признание страны в мировом сообществе, достижение высоких результатов в мировых рейтингах.

Для этого из множества и разнообразия рейтингов, существующих сегодня в мире, анализ, проведенный с целью выявления и изучения рейтингов, используемых в сфере жилищного строительства, показывает, что большинство рейтингов в основном связаны с городами, т.е. с городским строительством, городской инфраструктурой, есть рейтинги, посвященные привлечению инвестиций в городскую недвижимость.

Также существует несколько рейтингов, посвященных развитию индивидуального предпринимательства, уровню его конкурентоспособности и оценке конкурентной среды, в том числе:

- Рейтинг "Ведение бизнеса" - Всемирный банк и Международная финансовая корпорация;
- Рейтинг активного предпринимательства (плотность нового бизнеса) - Всемирный банк, OESR-Eurostat;
- Глобальный мониторинг предпринимательства GEM (Global Entrepreneurship Monitor) - Babson College (США) и London Business School (Великобритания);
- Индекс глобальной конкурентоспособности - Всемирный экономический форум;
- IMD World Competitiveness Yearbook - Институт менеджмента (Лозанна);
- Рейтинг конкурентной среды PMR (Product Market Regulation) - Всемирный банк, страны ОЭСР.

Согласно исследованиям компании PricewaterhouseCoopers (PwS), развитие городов во всем мире происходит на основе глобальных тенденций. Четыре основные тенденции непосредственно влияют на строительство и развитие городов: урбанизация и демографические изменения; глобализация, развитие экономических связей и мобильность населения; технологическое развитие и структурные изменения в экономике; растущий дефицит природных ресурсов и увеличение техногенной нагрузки на окружающую среду [10].

Однако одним из рейтингов, объединяющих предпринимательство и строительство, является рейтинг Всемирного банка "Ведение бизнеса". Поскольку в этом рейтинге проводится анализ развития предпринимательской деятельности в странах и условий, созданных для этого, то проводится анализ показателя "Качество строительства". Рейтинг "Ведение бизнеса" состоит из 10 рейтинговых показателей, которые, в свою очередь, рассчитываются на основе набора из 45 структурных показателей.

В целевых индикаторах реализации стратегии модернизации, ускоренного и инновационного развития строительной отрасли Республики Узбекистан на 2021-2025 гг. в Международном индексе Doing Business в 2025 г. по направлению "Работа с разрешениями на строительство" поставлена задача улучшить позиции республики с нынешних 61,7 пункта до 78,2 пункта [11]. Для того чтобы обеспечить выполнение этой задачи, целесообразно провести детальный анализ ситуации, сложившейся в Узбекистане в данном рейтинге за последние годы.

Потребность человечества в жилье, по закону рыночной экономики, - закладывает основу для развития рынка предложения с целью удовлетворения спроса. То есть формируется предприниматель, который самостоятельно действует в этой сфере, опираясь на собственные знания, ресурсы, риск и упорный труд.

На основе изучения теоретических основ развития бизнеса на рынке жилья можно сделать вывод, что строительство - это отдельная отрасль материального производства, направленная на ввод в эксплуатацию, ремонт и техническое оснащение существующих, реконструируемых объектов, не приспособленных для производства или выпуска продукции.

Самое главное, что сегодня в целом строительная отрасль непосредственно влияет на процессы экономического развития страны, так как строительные предприятия образуют сложные экономические системы и участвуют в процессах производства, распределения, обмена и потребления в народном хозяйстве. В конечном итоге ученые научно обосновали, что развитие строительной отрасли оказывает прямое положительное влияние на экономическое развитие страны, т.е. ВВП, и, наоборот, отрицательное влияние на отсталость.

Выводы

Строительный сектор - это прежде всего деятельность для внутреннего рынка, развитие сектора в экономике на основе кластерных механизмов может стать точкой роста развития внутреннего рынка. Это, в свою очередь, повышает социальную эффективность кластеров в строительстве, что может стимулировать возможности населения по приобретению жилья, в частности, наличие в кластере банка финансовой службы расширяет доступ населения к доступным ипотечным кредитам.

Из теоретических основ экономики известно, что формирование и развитие кластеров - это свободный экономический процесс, перспективы которого основаны на законах рынка, а вмешательство государства в эти процессы (особенно в развитых странах) минимально. Однако практика показывает, что развитие кластеров стало важной частью национальной экономики, широко используются следующие направления поддержки кластеров со стороны государства: финансовая помощь; создание

инфраструктуры кластеров; создание условий для доступа к информации путем создания и развития информационно-коммуникационных систем; помощь в системе образования, например, подготовка, переподготовка и повышение квалификации персонала кластеров и т.д.

В развитых экономиках начался новый этап развития кластеров, выживших в борьбе за рыночную конкуренцию и ставших конкурентоспособными, - этап формирования в инновационные кластеры. В связи с этим стратегические цели государства по формированию и развитию инновационной экономики имеют потенциал для реализации в существующих кластерах, а содействие государства в формировании существующих кластеров как инновационных послужит важным фактором дальнейшего укрепления отрасли и страны.

Список использованной литературы:

1. Асаул А.Н. Строительный кластер - новая региональная производственная система / А.Н. Асаул // Экономика строительства. 2004. № 6. pp.16-25.
2. Грановеттер М. Успех инновационного кластера основан на открытости, гибкости и свободе // The New Times, 2010, 6 апреля.
3. Муравьева Ю.А. Зарубежный опыт формирования кластеров // Евразийский союз ученых. 2015. № 6(15). С.111-113.
4. Шлямин В.А. Финляндия - партнер России по модернизации национальной экономики: информационно-аналитический справочник - СПб: Издательско-полиграфическая ассоциация российских университетов, 2013. Р.55.
5. Скупов Б.А. Практические начала формирования кластерного подхода в строительстве // Технологии строительства. 2015. № 4. (108). с.48-53.
6. Долоро Д. и Шеармур Р. Морские кластеры в разнообразных региональных контекстах: случай Канады. Морская политика. 2009. Том 33 №3. стр. 520-527.
7. Клаудио Р. и Риккардо В. Предвидение и инновации в контексте промышленных кластеров: на примере некоторых итальянских районов. Technological Forecasting & Social Change. Vol.75. no.6. pp.817-833.
8. Фесер Э.Дж. "Старые и новые теории промышленных кластеров" в книге Steiner M. (ed.) Clusters and regional specialization. Pion Press. London. UK. 1998. pp.18-40.
9. Ketels Ch., Lindqvist G. and Solvell O. (2012) Strengthening Clusters and Competitiveness in Europe. The Role of Cluster Organizations [Online], доступно по адресу: <http://gosbook.ru/note/84334>. "Городское пространство для человека" исследование уровня и динамики развития городов в крупнейших мегаполисах мира. Москва. 2018. Р.9.