

Региональная экономика

УДК 658.15
ББК У9(2)24

ВЗАИМОСВЯЗЬ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА ТРУДА, РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РЫНКА ЧЕРЕЗ СИСТЕМУ ВОСПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА

К.В. Екимова, С.В. Буравова

Статья посвящена раскрытию понятия воспроизводственного процесса и его влияние на взаимосвязь между такими локальными рынками, как рынок недвижимости, рынок труда и потребительского рынка. А также рассмотрению самого понятия локальный рынок и его роли в структуре регионального рынка. Представлены показатели характеризующие данные виды рынков и их роль в выявлении взаимосвязи между ними.

Ключевые слова: воспроизводственный процесс, рынок труда, рынок недвижимости, потребительский рынок, взаимосвязь рынков, показатели рынков.

Для того, чтобы иметь представление о региональной экономике, необходимо начать с того, что это глобальное понятие и для более подробного его понимания нужно изучить его элементы. При рассмотрении региональной экономики основным ее элементами выступает региональный рынок, который, в свою очередь, тоже имеет свои составные части, которые позволяют еще более детально рассмотреть данное понятие. Самым последним в структуре региональной экономики является такое явление, как локальный рынок. И именно с этого элемента региональной структуры, по нашему мнению, необходимо начать исследование всей совокупности региональной экономики. Данный подход призывает изучить детально и рассмотреть поэтапно каждый элемент данной структуры и разрешать экономические задачи не масштабно во избежание пропуска каких-либо проблем местного масштаба. Само понятие рынка говорит о том, что это совокупность высоколокализованных социальных, экономических процессов и отношений в сфере обращения, формируемых под влиянием особенностей спроса и предложения каждого территориально-административного образования [1].

Как уже говорилось ранее, локальный рынок является нижним уровнем экономики региона, на уровне которого происходит удовлетворение большинства первичных потребностей индивидуума. На уровне локальных рынков происходит выстраивание системы горизонтальных, межрегиональных, межотраслевых и международных связей, создание институтов, обеспечивающих реализацию экономических интересов субъектов мирового рынка.

Таким образом, локальный рынок – это географическая территория с характерными для данной местности признаками, на которой осуществляется обслуживание определенного вида покупателей, и которая обуславливает потенциал продаж находящихся в ее пределах торговых организаций.

Также под локальным рынком можно понимать рынок, на котором осуществляется товародвижение, обеспечивающее движение капитала, как денежного, который обслуживает товарооборот и в свою очередь обеспечивает основным и оборотным капиталом сферы производства и обращения в регионе, так и за счет которого и осуществляется воспроизводственный процесс.

Локальные рынки можно объединить в систему, которая представляет собой совокупность рыночных образований различного типа, целью которых является обеспечение эффективного развития и функционирования регионального воспроизводственного процесса. Все рынки взаимодействуют друг с другом, они обслуживаются соответствующими составляющими рыночной инфраструктуры.

Воспроизводственный процесс представлен на рис. 1 [2].

Локальный рынок воздействует на ряд фаз, тесно связанных между собой в едином процессе.

Каждая из указанных фаз процесса формирования воспроизводственного процесса характеризуется особенностями взаимодействия его элементов, своим механизмом движения, развития и совершенствования.

Воспроизводственный процесс – это процесс социально-экономических параметров развития региональной системы на основе управления взаимосвязями между этими элементами. Он осуществляется на основе взаимодействия потребителей, обслуживающих организаций и органов управления.

Он охватывает взаимосвязи субъектов региона и дает возможность комплексно рассмотреть поведение с позиции новых задач экономического и социального развития региона.

Локальные рынки подразделяются на: финансовые локальные рынки, локальный потребитель-

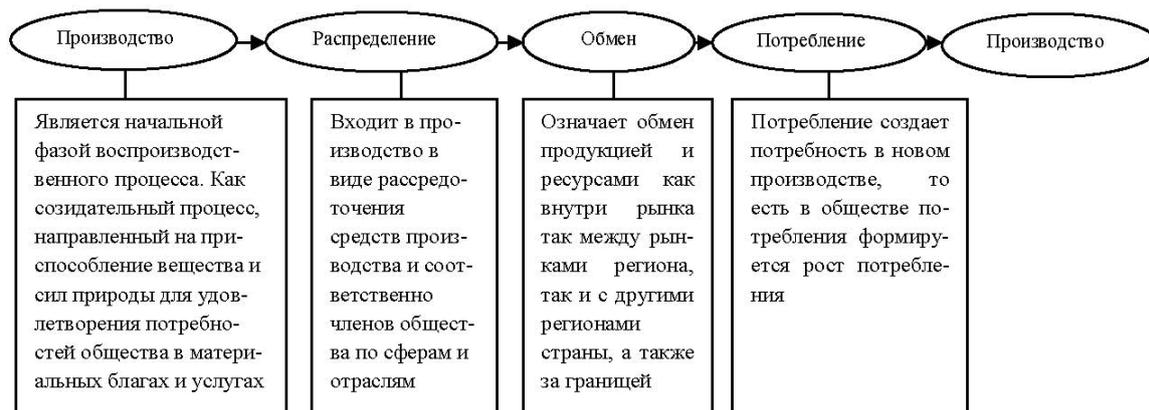


Рис. 1. Воспроизводственный процесс

ский рынок, рынок недвижимости, рынок земли, рынок труда, локальный рынок информации.

Мы рассмотрим взаимосвязь таких рынков, как потребительский рынок, рынок труда, рынок недвижимости. Для начала необходимо определиться с понятиями и основными элементами данных рынков.

Локальный рынок недвижимости – это сфера товарных и денежных отношений по поводу купли-продажи и использования земли, а также система, включающая совокупность объемов недвижимости, локализованных по уровню доступности в пространстве муниципального образования и примыкающих территорий, функционирующих в едином информационном поле и отношения между покупателями и продавцами на основе устойчивого спроса и равновесного ценообразования на однородное недвижимое имущество.

Покупка или продажа недвижимости – это не просто обычная товарная сделка, а своего рода движение капитала, который приносит доход субъектам, участвующим в ней. Любая купленная недвижимость или земельный участок можно со временем продать по более высокой цене или сдавать в аренду и иметь от этого дополнительный доход.

Недвижимость в руках собственника может использоваться для удовлетворения личных потребностей, а также получения дохода или прибыли. Жилая же недвижимость направлена на удовлетворение личных потребностей ее собственника, а в определенных случаях служит источником получения дохода.

Главной целью нежилой недвижимости является ее эксплуатация для производства товаров и услуг и тем самым получения прибыли или дохода.

По этой причине необходимо учитывать связь рынка недвижимости и с потребительским рынком товаров, и с рынком капиталов, и с финансовым рынком. Необходимо отметить, что связь рынка недвижимости с финансовым рынком не означает, что недвижимость – это сегмент финансового рынка. Недвижимость формирует самостоятельный рынок.

Это говорит о том, что локальные рынки недвижимости многогранны и являясь самостоятельной среди других сферой экономики, они в то же время участвуют во многих экономических отношениях, связанных с собственностью, с государственным регулированием различных сфер экономики и общества. Состояние, тенденции рынка недвижимости зависят от степени развития всей экономики, особенностей ее отдельных этапов, что свидетельствует о наличии взаимосвязи с другими локальными рынками, и факторы изменения одного рынка оказывают влияние на основные показатели данного рынка. Рынок выполняет экономическую функцию, осуществляя связь между покупателями и продавцами. В силу специфических свойств недвижимости рынок недвижимости существенно отличается от рынка других секторов рыночной экономики. Основными показателями, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются: численность постоянного населения, миграция – приток и отток, сведения по приобретению мигрантами жилья, численность семей, которые приобретают жилье и т. д. Через данные показатели формируется представление о состоянии рынка недвижимости определенного региона и через эти же показатели можно отследить и взаимосвязь между другими локальными рынками.

Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и так далее. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на недвижимость.

Под рынком труда принято понимать сферу взаимодействия продавцов и покупателей рабочей силы на данной территории, в процессе которого формируется спрос и предложение рабочей силы из различных профессионально-квалифицирующих групп. Необходимо отметить, что данный рынок является важнейшим элементом в системе регионального рынка, который определяет целевую на-

Региональная экономика

правленность всего воспроизводственного процесса. Основными показателями, характеризующими данный вид рынка, являются: формирование активного населения, уровень и структура занятости, определяемые специализацией и комплексностью хозяйства, его обеспеченностью сырьевой базой, динамикой и эффективностью производства, инвестиционной активностью и привлекательностью территорий, характером поддержки предприятий со стороны федеральных и региональных органов власти. При характеристике рынка труда нужно учитывать специфику территориального распределения прироста численности населения трудоспособного возраста. Региональный рынок труда разделяется на локальные рынки труда, которые отличаются однородностью труда по определенным видам деятельности, отраслям, профессиям, квалификации работников, территориальному местоживанию. В условиях мобильности рабочей силы между локальными рынками труда заработная плата на данном локальном рынке зависит не только от спроса и предложения труда на этом локальном рынке, но и от заработной платы на других локальных рынках труда, с которыми данный локальный рынок связывают потоки мобильной рабочей силы. Нужно сказать, что по многим статистическим данным, увеличение миграции в тот или иной регион, зависит и от того, насколько развит рынок недвижимости в данном регионе, ведь понятие доступности рынка жилья тоже оказывает большое значение на увеличение численности населения. Как приводилось ранее в примере в зависимости от тех доходов, ка-

кими располагает человек, он и рассчитывает на те блага, какие будут ему по карману. Соответственно, взаимосвязь рынка труда и рынка недвижимости прослеживается напрямую через такие экономические рычаги, как заработная плата, развитие рынка недвижимости, прирост численности населения, создание рабочих мест для безработного населения.

Потребительский рынок – это сфера товарного и денежного обращения, охватывающая определенную совокупность отношений и связей между производителями и потребителями товаров. Под воздействием спроса, предложения и цены формируются пропорции между производством и потреблением. Данную взаимосвязь можно представить следующим образом (рис. 2).

Данное деление способствует к своеобразию подходов к прогнозированию спроса и формированию структуры товарооборота. Именно за счет предложения, производства и спроса осуществляется взаимодействие потребительского рынка с другими региональными рынками. Так, соотношение спроса и предложения рабочей силы оказывает влияние на денежные доходы населения, которые в свою очередь, определяют платежеспособный спрос на потребительском рынке. Взаимосвязь потребительского рынка с рынком недвижимости определяется долей направления расходования денежных ресурсов населения. Потребительский рынок, как и любой другой, представляет собой сложную систему определенных элементов в сфере обращения, и образует большое количество связей, участники которых имеют свою заинте-

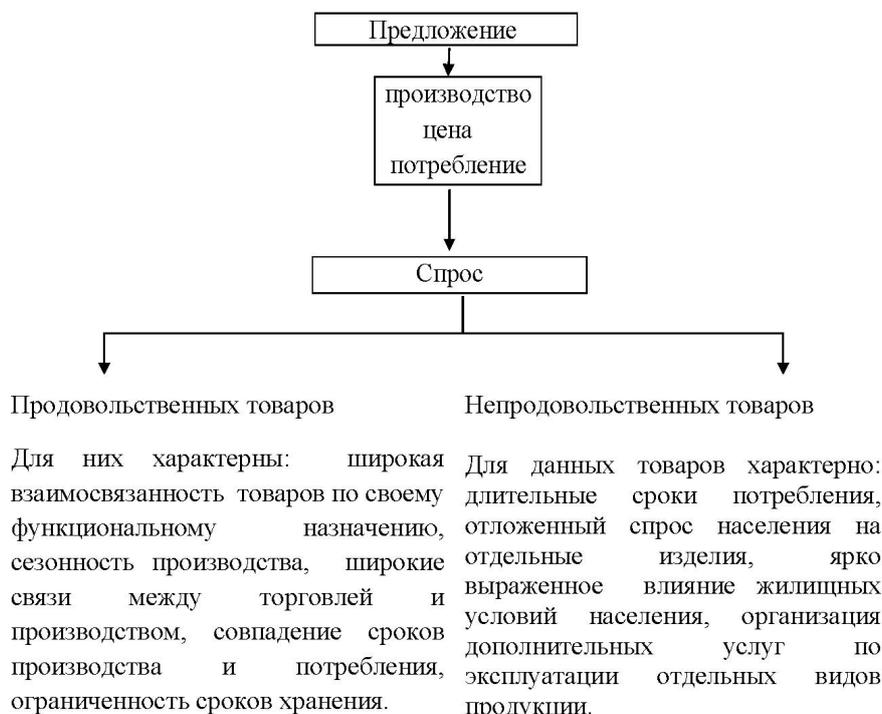


Рис. 2. Взаимосвязь элементов потребительского рынка

ресованность: производители стремятся вернуть вложенные средства и получить прибыль, а потребители – удовлетворить свои потребности. Субъектами локального потребительского рынка в основном являются индивиды и семьи, которые приобретают товары и услуги для личного потребления и проживающие на территории определенного региона. Таким образом, прослеживается связь потребительского рынка с рынком труда и рынком недвижимости. К наиболее значимым факторам, влияющим на взаимодействие между локальными рынками, относят общий уровень экономического развития территории и экономическую структуру экономики, численность населения, возможности для самозанятости, уровень доходов населения, развитость рынка жилья, инвестиционную активность на территории, наличие системы подготовки и переподготовки кадров и ряд других факторов.

Субъектами любого рынка выступают производители, потребители, которые и формируют спрос и предложение каждого рынка. В свою очередь спрос и предложение формируется от ряда факторов, которые оказывают влияние на тенденцию изменения данных показателей, которые были рассмотрены в нашей статье.

Взаимодействие спроса, возникающего на каждом рынке, предполагает развитие отношений между этими тремя рынками. Повышение занятости за счет создания рабочих мест как для самой торговли, так и для сферы прочих услуг региона приводит к увеличению покупательской способности населения, и, следовательно, к развитию рынка региона в целом [3].

Литература

1. Гарнберг, А.Г. *Основы региональной экономики: учебное пособие* / А.Г. Гарнберг. – 4-е изд. – М.: Изд. дом ГУВШЭ, 2004. – 495 с.

2. Екимова, К.В. *Локальные рынки в структуре региональной экономики* / К.В. Екимова, И.П. Савельева, С.В. Буравова // *Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент»*. – 2011. – Вып. 20. – № 41(258). – С. 14–18.

3. Евтюгина, А.А. *Модель взаимодействия глобальных торговых сетей и региональных рынков* / А.А. Евтюгина, Д.А. Крах // *Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент»*. – 2010. – Вып. 15. – № 26(202). – С. 52–56.

Поступила в редакцию 23 января 2012 г.

Екимова Ксения Валерьевна. Доктор экономических наук, профессор кафедры экономики, управления и инвестиций, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – региональная экономика. Тел.: (351) 267-92-80. E-mail: buravova_svetlana@mail.ru

Ksenia Valerevna Ekimova, Doctor of Science (Economics), Professor of Economics, Management and Investments Department, South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: regional economics. Tel.: (351) 267-92-80. E-mail: buravova_svetlana@mail.ru

Буравова Светлана Васильевна, ассистент, аспирант кафедры экономики, управления и инвестиций, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – региональная экономика. Тел.: 89085893900. E-mail: buravova_svetlana@mail.ru

Svetlana Vasilevna Buravova, Assistant, a post-graduate student of Economics, Management and Investments Department, South Ural State University, Chelyabinsk. Research interests: regional economics. Tel.: 89085893900. E-mail: buravova_svetlana@mail.ru