

005017921

На правах рукописи

Горшков Никита Григорьевич

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
РЫНКА ДОСТУПНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
(НА ПРИМЕРЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

08.00.05 – Экономика и управление  
народным хозяйством (экономика, организация и управление предпри-  
ятиями, отраслями, комплексами – строительство)

**А В Т О Р Е Ф Е Р А Т**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

19 АПР 2012

Нижний Новгород – 2012

Работа выполнена в НАЧОУ ВПО «Современная гуманитарная академия»

Научный руководитель: доктор экономических наук  
**Ларионова Юлия Владимировна**

Официальные оппоненты: **Ершова Светлана Анатольевна** - доктор экономических наук, профессор, начальник управления научно-методического обоснования градостроительного развития Санкт-Петербурга Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга" Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга,

**Табунов Иван Валерьевич** - кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономического анализа и управления недвижимостью ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Защита состоится « 04 » мая 2012 г. в 13.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.162.08 при ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 603950, г. Нижний Новгород, ул. Ильинская, д. 65, корп. X, ауд. 330.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет».

Автореферат разослан « 04 » марта 2012 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
доктор экономических наук, доцент



С.В. Горбунов

## 1. Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью решения важной экономической и социальной задачи, связанной с необходимостью совершенствования механизмов государственного регулирования рынка доступной жилой недвижимости.

Реализация государством конституционных социальных гарантий предполагает создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. В этой связи степень обеспеченности населения благоустроенным и доступным по цене жильем является индикатором, позволяющим корректно оценивать результаты проводимых в стране реформ.

Правительство РФ принимает необходимые меры по развитию жилищного строительства в нашей стране: разработаны и реализуются ФЦП «Жилище», национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»; созданы и функционируют ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», «Фонд содействия развитию жилищного строительства» и др.

Вместе с тем до настоящего времени более трети граждан РФ проживают в объектах жилой недвижимости, не отвечающих минимальным требованиям благоустройства. Результаты социологических исследований свидетельствуют о том, что более 60% россиян не удовлетворены своими жилищными условиями. Кроме того, в последние годы в нашей стране проявилась весьма устойчивая негативная тенденция превышения объемов выбытия из эксплуатации существующего жилищного фонда (перевод его в категорию ветхого и аварийного) над объемами его воспроизводства.

В пореформенный период жилье перестало быть только муниципальной собственностью – большинство российских граждан стали его полноценными собственниками. Одновременно с этим весьма существенно сократилась доля финансирования строительства жилья из федерального, региональных и местных бюджетов. Необоснованно высокой сегодня является стоимость возводимых и реализуемых населению объектов жилой недвижимости. Низкие доходы большей части российских граждан, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий, не позволяют не только финансировать строительство или покупку объектов жилой недвижимости, но даже брать ипотечные кредиты на эти цели. Все вышеизложенное привело в настоящее время к стагнации сформированного в 90-е гг. прошлого века рынка жилья.

Институциональные реформы в нашей стране не могут считаться завершенными без развития рынка доступной жилой недвижимости. Поэтому создание адекватного организационного, законодательного и научного обеспечения государственной жилищной политики должно стать приоритетным направлением социально-экономического развития России. Однако существующие в настоящее время научные подходы к государственному регулированию рынка жилья рассматривают лишь отдельные аспекты исследуемой в диссертации проблемы развития рынка доступной жилой недвижимости.

Вышеуказанные обстоятельства определили важность теоретического осмысления стратегических направлений государственного регулирования данного сегмента национальной экономики, обоснования концепции и оценки эффективности программных мероприятий его развития, что, в свою очередь, обусловило актуальность темы исследования.

**Степень разработанности проблемы.** Исследованию проблем формирования и развития рынка жилья уделено весьма значительное внимание в исследованиях зарубежных и российских ученых. Так, в работах В.В. Бузырева, П.Г. Грабового, М.Н. Дмитриева, С.А. Ершовой, Н.Б. Ивановой, И.Г. Корчаго, Н.Ф. Костецкого, А.Н. Ларионова, Т.Ю. Овсянниковой, Е.В. Орешковича, Ю.П. Панибратова, Н.Ф. Пермичева, Г. Поляковского, Е.Б. Смирнова, Г.М. Стерника, Р.Дж. Страйка, И.В. Табунова, А.А. Федорова, А.М. Фрибура, В.О. Хан-Магомедова, Л.В. Хихлухи, В.С. Чекалина, А.В. Черняка, Е.С. Шоминой, Б.В. Щурова рассмотрена его сущность, принципы, субъектно-объектная структура, направления, емкость, взаимодействие платежеспособного спроса и предложения, а также вопросы инновационной и инвестиционной деятельности в данном сегменте национальной экономики.

Вопросам государственного регулирования отраслевых рынков посвящены исследования следующих отечественных и зарубежных авторов: Л.А. Абалкина, Е.Н. Ведуты, С.В. Горбунова, А.Г. Гранберга, Б.М. Гринчеля, В.Л. Квинта, Дж.М. Кейнса, Д.С. Львова, Б.А. Райзберга, С.Д. Резника, А.В. Сидоровича, В.Л. Тамбовцева, Л. Теина, С. Тейлора, Д.В. Хавина, В.И. Якунина, Н.Ю. Яськовой и др. Отдельные аспекты обеспечения населения доступным по цене жильем изучены Р.К. Горшковым, П.Г. Грабовым, В.А. Дикаревой, И.А. Ильным, В.В. Кофтиным, А.Г. Федюшиным, П.И. Шагиным и др.

Вместе с тем, проблемы совершенствования механизмов государственного регулирования рынка доступной жилой недвижимости остаются до настоящего времени недостаточно исследованными. Вышеизложенное обусловило выбор темы исследования, определило его цель, задачи и структуру.

**Цель диссертационной работы** заключается в совершенствовании механизмов формирования и научного обоснования государственных решений в области жилищного строительства посредством разработки и реализации концепции развития рынка доступной жилой недвижимости в условиях ограниченности финансовых ресурсов и повышения износа жилищного фонда.

**Основными задачами исследования** явились:

- раскрытие и научное обоснование экономической сущности рынка доступной жилой недвижимости;
- исследование проблем государственного регулирования жилищного строительства в России в пореформенный период;
- критический анализ реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»;
- исследование современного состояния и проблем государственного регулирования жилищного строительства в РФ и Московской области;

- обоснование концепции развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области;
- совершенствование механизма реализации государственной политики строительства объектов доступной жилой недвижимости;
- разработка методики оценки эффективности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости.

**Объект исследования** – рынок доступной жилой недвижимости.

**Предметом исследования** являются организационно-экономические отношения и процессы, определяющие формирование государственной политики в области строительства объектов доступной жилой недвижимости.

**Гипотеза исследования.** Развитие рынка доступной жилой недвижимости – это не только решение конкретной социальной проблемы – жилищной, но и драйвер экономического роста смежных со строительством отраслей народного хозяйства. Предполагается, что совершенствование механизмов государственного стимулирования и регулирования рынка доступной жилой недвижимости посредством разработки и реализации концепции его развития будет способствовать не только решению жилищной проблемы через развитие жилищного строительства, но и придаст новый импульс развитию всей системы национальной экономики.

**Теоретической и методологической базой исследования** явились концепции, механизмы и теории, представленные и обоснованные в классических произведениях и современных разработках.

Проанализировать эволюцию инвестиционно-строительной деятельности на рынке жилой недвижимости и, как ее отражение, эволюцию взглядов на исследуемый сегмент национальной экономики в экономической литературе помог диалектический подход. При обосновании теоретических выводов также применялись методы сравнения и обобщения, приемы статистического анализа. Кроме того, при написании данной работы автором были изучены труды отечественных и зарубежных ученых в области государственного регулирования жилищного строительства.

**Информационной базой** для доказательства основных положений диссертации явились статистические и аналитические материалы по теме исследования, законодательные и нормативные акты федеральных и региональных органов государственной власти, материалы международных и всероссийских научно-практических конференций, статьи, опубликованные в профильных научных журналах, а также информация из глобальной сети интернет.

По практическим вопросам государственного регулирования рынка доступной жилой недвижимости изучено содержание и ход реализации ФЦП «Жилище», национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», программ жилищного строительства Правительства Московской области, использованы аналитические и статистические данные Правительства РФ, Минэкономразвития России, Федеральной службы государственной статистики, Минрегиона России, Фонда «Институт экономики города».

**Научная новизна диссертации** заключается в совершенствовании механизмов формирования и научного обоснования государственных решений в области жилищного строительства на основе предложенной концепции развития рынка доступной жилой недвижимости в условиях ограниченности финансовых ресурсов и повышения износа жилищного фонда.

К числу наиболее важных научных результатов, полученных лично автором и определяющих научную новизну и значимость проведенных исследований, относятся следующие положения:

1. Уточнено понятие «рынок доступной жилой недвижимости», представляющий собой совокупность экономических механизмов, способствующих увеличению объемов воспроизводства объектов доступной жилой недвижимости, ее адресному распределению и потреблению, а также поддержанию их и жилищно-коммунальной инфраструктуры в надлежащем техническом состоянии на основе использования основных факторов производства (земли, труда и капитала). Обосновано, что рынок доступной жилой недвижимости – это система паритетных экономических взаимоотношений между государством (регулятором рынка), населением, нуждающимся в улучшении жилищных условий, общественными организациями и фондами, коммерческими банками, а также строительными, инвестиционными и девелоперскими компаниями, обеспечивающая рациональное соотношение между платежеспособным спросом населения, доступной ценой и предложением, соответствующим государственным социальным стандартам.

2. Выявлены основные тенденции формирования и функционирования рынка доступной жилой недвижимости в России в пореформенный период. Наиболее значимой из них является увеличение разрыва между платежеспособным спросом населения на строящееся жилье и ценой его реализации, что, в свою очередь, способствует возрастанию численности населения, нуждающегося в поддержке государства при улучшении своих жилищных условий. Установлено, что основным фактором, не позволяющим обеспечить доступность приобретения объектов жилой недвижимости для социально незащищенных групп граждан, являются административные барьеры. Разработаны практические рекомендации, направленные на их существенное сокращение.

3. Научно обоснована концепция развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области на период до 2020 г. Ее реализация позволит обеспечить население объектами доступной жилой недвижимости за счет внедрения предлагаемых механизмов реализации государственной жилищной политики. К их числу в работе отнесены: полное субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам; использование принципов жилищной потребительской кооперации; применение труда лиц на стратегически важных направлениях развития экономики Московской области в счет погашения кредитных выплат; использование социальных доходных домов.

4. Разработана методика оценки эффективности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости с учетом его специ-

фики. Предложены показатели, определяющие эффективность программ развития исследуемого рынка, учитывающие социальные и экономические результаты реализации, результаты участников процесса строительства объектов доступной жилой недвижимости, а также вклад бюджетных инвестиций. Применение предложенных показателей в деятельности органов государственной власти позволит повысить эффективность разработки и реализации жилищных программ строительства объектов доступной жилой недвижимости.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Научные результаты настоящего диссертационного исследования развивают экономику строительства усовершенствованным инструментарием государственного регулирования рынка доступной жилой недвижимости, адаптированного к условиям современной рыночной экономики в ее российском воплощении.

Предложенные автором диссертации концепция развития рынка доступной жилой недвижимости и методика оценки эффективности программных мероприятий его развития могут быть использованы органами государственной власти при выработке и реализации федеральных и региональных программ развития рынка доступной жилой недвижимости.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.** Тема диссертации соответствует п.1.3.66. «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения»; п.1.3.70. «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики» паспорта номенклатуры специальностей научных работников ВАК.

**Апробация данной работы** проведена в выступлениях на Международных научно-практических конференциях «Современные проблемы инвестиционной деятельности в России и странах СНГ» (Москва, 2009 г.), «Управление отраслями национальных экономик» (Москва, 2011 г.), «Экономическая политика стран СНГ в условиях глобализации» (Москва, 2011 г.). Основные результаты исследований опубликованы в рецензируемых научных журналах «Транспортное дело России», «Жилищная экономика», «Экономика и управление народным хозяйством».

Выводы и результаты диссертационного исследования докладывались на заседаниях кафедры «Экономика и управление народным хозяйством» НАЧОУ ВПО «Современная гуманитарная академия». Предложенная в диссертации концепция развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области и методика оценки эффективности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости применяются экспертами ООО «Научно-исследовательский центр “Стратегия”» (г. Москва) при разработке проектов программ строительства доступного жилья в субъектах РФ.

**Публикации.** Основные результаты диссертационного исследования опубликованы в 9 работах, общим объемом 3,95 п.л. (авт. – 3,7 п.л.), в т.ч. – в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК.

**Структура диссертационной работы** определена логикой исследования, отражает его цель и основные задачи. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 196 источников и приложений. Ниже представлена структура работы.

Введение.

Глава 1. Теоретические аспекты исследования проблем формирования и развития рынка доступной жилой недвижимости.

1.1. Экономическое содержание категории «рынок доступной жилой недвижимости».

1.2. Государственное регулирование жилищного строительства в России в пореформенный период.

Глава 2. Экономический анализ практики государственного регулирования строительства объектов доступной жилой недвижимости.

2.1. Критический анализ реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

2.2. Оценка современного состояния и проблем государственного регулирования жилищного строительства в Московской области.

2.3. Экономико-правовое обеспечение развития рынка доступной жилой недвижимости в РФ.

Глава 3. Совершенствование механизмов государственного регулирования рынка доступной жилой недвижимости.

3.1. Концепция развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области на период до 2010 г.

3.2. Механизм реализации государственной политики строительства объектов доступной жилой недвижимости.

3.3. Оценка эффективности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости.

Заключение.

Список использованной литературы.

Приложения.

## **2. Основные положения и результаты работы, выносимые на защиту**

1. Уточнено понятие «рынок доступной жилой недвижимости» и определено его место в системе национальной экономики. «Рынок доступной жилой недвижимости» представлен в работе как совокупность экономических механизмов, способствующих увеличению объемов воспроизводства объектов доступной жилой недвижимости, ее адресному распределению и потреблению, а также поддержанию их и жилищно-коммунальной инфраструктуры в надлежащем техническом состоянии на основе использования основных факторов производства (земли, труда, капитала).



В современных российских условиях по-новому встает вопрос о месте и роли рынка доступной жилой недвижимости в системе национальной экономики: весьма актуальным становится на повестке дня фактор доступности жилища для средне- и малообеспеченных граждан. В диссертации обосновано, что рынок доступной жилой недвижимости – это такая социально-экономическая система, которая обеспечит в России не только решение острой социальной проблемы – жилищной, но и позволит интенсифицировать и повысить эффективность всей системы национальной экономики.

Целью развития системы рынка доступной жилой недвижимости является создание жилищного сектора, действующего на рыночных принципах и удовлетворяющего современные жилищные потребности основной части населения на уровне, соответствующем их платежеспособному спросу. Решение данной задачи требует комплексного рассмотрения возможностей увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие механизмов долгосрочного жилищного кредитования и через увеличение объемов строительства объектов доступной жилой недвижимости.

В диссертации обосновано, что экономика рынка доступной жилой недвижимости также, как и любая другая конкретная экономическая наука, базируется на экономической теории. Обязательной составной частью научного обоснования является определение основных понятий, конкретных методов и показателей. Поэтому для того, чтобы составить представление об экономическом содержании рынка доступной жилой недвижимости, автор диссертации обратился к основам экономической теории, «оттолкнулся» от ее базовых понятий и определений.

При проведении исследования уточнению понятия «рынок доступной жилой недвижимости» предшествовал экономический анализ сущностного содержания, специфики и особенностей таких экономических категорий, как «жилье», «недвижимость», «экономическая система», «рынок жилья», «рынок доступного жилья», «система управления экономикой». Необходимость такой постановки вопроса обоснована тем, что различные экономисты – и представители классической политической экономии, и современные исследователи – по-разному понимают и трактуют вышеперечисленные термины.

В целях изучения экономического содержания центральной категории настоящей диссертации – рынка доступной жилой недвижимости – были исследованы труды зарубежных и российских ученых таких, как В.М. Агапкин, В.В. Бузырев, П.Г. Грабовый, В.В. Кофтин, Ю.Н. Кулаков, А.Н. Ларионов, Т.Ю. Овсянникова, Н. Ордуэй, Е.В. Орешкович, Д. Рейтсмаа, Г. Поляковский, Е.Б. Смирнов, Г.М. Стерник, В.С. Чекалин, А.В. Черняк, А.Г. Федюшин, Дж. Фридман. При этом были рассмотрены сущность рынка доступной жилой недвижимости, принципы его формирования, субъектно-объектная структура, направления, емкость, взаимодействие платежеспособного спроса и предложения, инфраструктура, а также вопросы инновационной и инвестиционной деятельности в данном сегменте национальной экономики.

Сложность экономических, организационных и технических взаимосвязей между субъектами рынка доступной жилой недвижимости как системы экономических отношений предопределила необходимость учитывать некоторые его специфические особенности. Во-первых, свойства данной системы не являются простой суммой свойств ее элементов – она обладает и другими свойствами, возникающими именно из-за наличия взаимосвязей между ее элементами. Во-вторых, сложность становления и развития рынка доступной жилой недвижимости требует упрощения и отображения его специфических свойств и взаимосвязей. В-третьих, рынок доступной жилой недвижимости, как экономическая система не может функционировать вне взаимосвязей с внешней средой, оказывающей на условия и результаты своего развития весьма существенное влияние, поэтому исследуемый в диссертации рынок – открытая система, которая находится в непрерывном взаимодействии с другими системами и является подсистемой национальной экономики.

В диссертации обосновано, что рынок доступной жилой недвижимости – это система паритетных экономических взаимоотношений между государством, населением, нуждающимся в улучшении жилищных условий, общественными организациями и фондами, коммерческими банками, а также строительными, инвестиционными и девелоперскими компаниями, обеспечивающая корректное соотношение между платежеспособным спросом населения, доступной ценой и предложением на рынке доступной жилой недвижимости, соответствующим государственным социальным стандартам.

**2. Выявлены основные тенденции рынка доступной жилой недвижимости в России. Обосновано, что основным фактором, не позволяющим обеспечить доступность объектов жилой недвижимости для социально незащищенных граждан, являются административные барьеры. Выработаны рекомендации, направленные на их сокращение. В экономической политике РФ вопросы строительства жилья и обеспечения эффективного функционирования ЖКХ занимают весьма значимое место. Во-первых, потому что наличие и качество жилища является основным индикатором уровня жизни населения (обеспеченность жильем является условием нормального воспроизводства человеческих и трудовых ресурсов). Во-вторых, потому, что применительно к нашей стране в этой сфере накопилась критическая масса проблем, требующих безотлагательного решения.**

Большая часть российских граждан всегда нуждалась в доступном и благоустроенном жилье. Во многом это обусловлено климатом нашей страны, где, как правило, возможны только капитальные постройки с мощной теплоизоляцией, а себестоимость жилья весьма высока. Кроме того, сказались последствия стремительной урбанизацией страны в начале XX в.: переселение значительного количества селян в города привело к острому дефициту жилья.

Активная жилищная политика, реализуемая в советский дореформенный период, позволила уже к 1985 г. довести среднюю обеспеченность жилой площадью в расчете на одного жителя в целом по стране до 14,6 м<sup>2</sup>, увеличив

ее против 1970 г. в 2 раза. В 1981-1985 гг. более половины жилых домов, введенных в эксплуатацию за счет государственных капитальных вложений, были построены по новым типовым проектам, предусматривающим улучшенную планировку квартир и большую их комфортабельность. Уже во второй половине 80-х гг. более 80% городского населения Советского Союза проживали в отдельных квартирах. За период 1918-1985 гг. ввод в действие общей (полезной) площади жилищ составил 4060 млн м<sup>2</sup>, в т.ч. государственными и кооперативными предприятиями и организациями и жилищной кооперацией – 2489 млн м<sup>2</sup>, населением за свой счет и с помощью государственного кредита – 1479 млн м<sup>2</sup>, колхозами – 92 млн м<sup>2</sup>.

Вместе с тем, советский период характеризуется практически полным отсутствием рынка жилья. При этом, плата населения за жилье и ЖКУ с 1918 по 1985 г. оставалась практически неизменной и составляла менее одной трети фактических эксплуатационных расходов государства на содержание жилищного фонда и коммунального хозяйства. Например, квартплата в СССР, включая коммунальные услуги, с 1928 по 1985 г. составляла в среднем 3 % всех расходов в семьях рабочих и служащих. Низкий уровень квартирной платы сочетался с преобладанием государственного контроля, плохим содержанием жилищного фонда и быстрым ростом дефицита местных бюджетов, связанного с функционированием местных государственных предприятий по его обслуживанию. В очереди на государственное жилье в нашей стране состояло более 10 млн семей, которым приходилось ждать улучшения своих жилищных условий в среднем по 15-20 лет.

В пореформенный период произошло существенное изменение форм объединения, форм собственности, количественного состава, территориальных зон реализации продукции и направлений деятельности предприятий отечественного жилищно-строительного комплекса. Переход к рыночным методам хозяйствования не только подтолкнул к стремительному развитию частное жилищное строительство, но и переложил на плечи россиян основную часть расходов на приобретение нового жилья и его содержание.

На основании ретроспективного анализа функционирования отечественного жилищно-строительного комплекса в диссертации выявлены основные тенденции формирования и функционирования РДЖН. В процессе исследования установлена скачкообразность его развития, связанная с коренными изменениями политической и экономической ситуации в стране.

XX век, ставший уже историей, так и не разрешил одну из важнейших и острейших социальных проблем нашей страны – достойное жилье для достойной жизни российских граждан (в табл. 1 и на рис. 1 представлены основные показатели по объемам ввода и обеспеченности населения жильем граждан РФ). К сожалению, эта проблема оказалась непосильной для советского руководства наравне с сельским хозяйством и экстенсивной экономикой.

## Площадь жилых помещений на одного жителя Российской Федерации

Годы	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
в целом по стране	19,2	20,9	21,3	21,5	22,0	22,4	22,6
в городской местности	18,9	20,5	20,9	21,3	21,7	22,1	22,2
в сельской местности	19,9	21,8	22,3	22,3	22,7	23,1	23,6

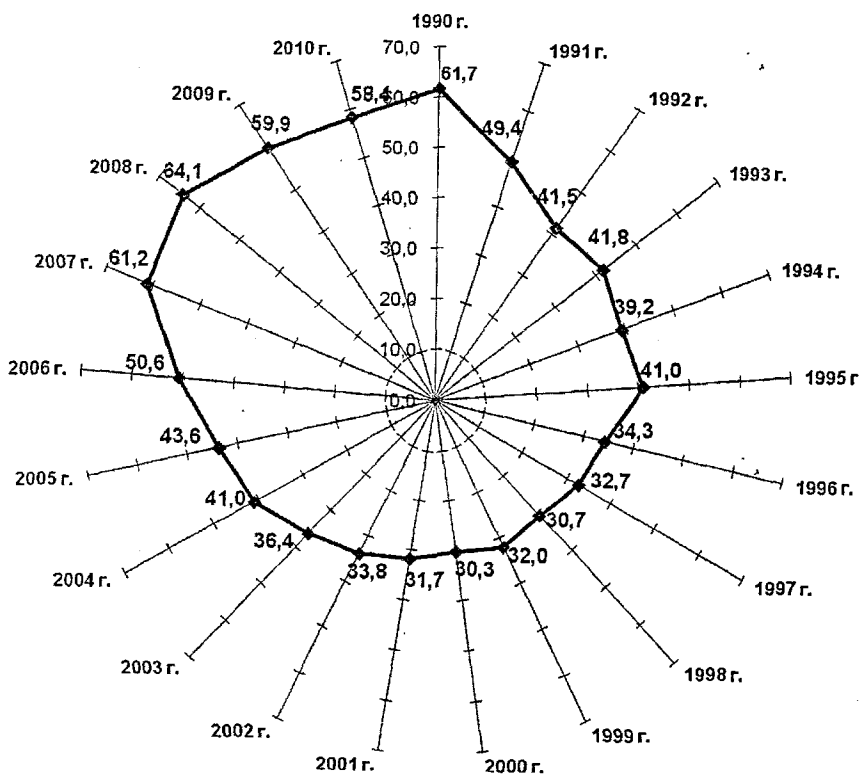


Рис. 1. Введено в действие общей площади жилых домов и общежитий, млн. м<sup>2</sup> общей площади, значение показателя за год, РФ

Фактически происшедшая в нашей стране в период реформирования стратификация населения по уровню доходов, степени обеспеченности жильем, потребительским предпочтениям к его количеству и качеству значительно изменила требования к его благоустройству, соответственно стоимости и качества к собственно жилищу, а также оказываемых ЖКУ.

Все это потребовало отказа от малозффективных традиционных способов и методов возведения и приобретения жилья и поставило перед экономической наукой и хозяйственной практикой задачу поиска инновационных путей развития жилищного строительства и совершенствования механизмов государственного регулирования РДЖН.

В настоящее время в стране сформирована и реально действует основная законодательная база, регулирующая вопросы государственной жилищной политики, включая Градостроительный и Жилищный кодексы РФ, Федеральный закон от 24.08.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Для целей стимулирования строительства доступного жилья, в т.ч. малоэтажного, совершенствуется законодательство о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, принята новая ФЦП «Жилище» на 2011-2015 гг., утвержден ряд нормативно-правовых актов.

Результаты проведенных в диссертации исследований свидетельствуют о том, что институциональная основа государственной политики в сфере строительства в России объектов доступной жилой недвижимости реализуется в основном через специализированные организации (Фонд содействия развитию жилищного строительства, Фонд содействия реформированию ЖКХ, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства и др.), обеспечивающие решение главных задач национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В ноябре 2010 г. Правительство РФ утвердило новую редакцию ФЦП «Жилище», рассчитанную на 2011-2015 гг. Приоритеты остались неизменными, а именно: создание условий для развития массового строительства жилья эконом-класса, доля которого должна составить 60-75%; повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и достичь к 2020 г. показателя ввода из расчета 1 м<sup>2</sup> на человека; развитие финансово-кредитных институтов рынка жилья (объемы финансирования ФЦП «Жилище» на 2011-2015 гг. представлены в табл. 2).

Несмотря на принимаемые государством меры, в нашей стране в пореформенный период проявилась весьма негативная тенденция увеличения разрыва между платежеспособным спросом населения на строящееся жилье и ценой его реализации. При этом существенно сократилась доля финансирования строительства жилья из федерального, региональных и местных бюджетов. Все это способствовало возрастанию численности населения, нуждающегося в поддержке государства при улучшении своих жилищных усло-

вий, и обусловило необходимость совершенствования существующих механизмов государственного регулирования РДЖН.

Таблица 2

**Расходы федерального бюджета на 2011 г. на реализацию  
ФЦП «Жилище» на 2011-2015 гг. (млрд. рублей)**

<b>Всего по программе</b>	<b>50,9</b>
Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»	28,6
Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей»	4,9
Подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»	3,6
Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»	3,7
Мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан	10,0
Расходы на управление программой	0,1

В процессе диссертационного исследования установлено, что в современном жилищном фонде РФ, превышающем 3 млрд м<sup>2</sup>, около 10 % городского жилья возведено до эпохи индустриального массового домостроения, столько же – в пореформенный период; 80 % – это жилые дома невысокого качества с ограниченным сроком эксплуатации, сооруженные во второй половине XX в. В основной своей массе они морально и физически устарели и требуют замещения в ближайшие годы.

В настоящее время более трети граждан РФ проживают в жилье, не отвечающем минимальным требованиям благоустройства. Кроме того, результаты социологических исследований свидетельствуют о том, что более 60 % россиян не удовлетворены своими жилищными условиями. В последние годы фактические объемы выбытия из эксплуатации существующего жилищного фонда (перевод его в категорию ветхого и аварийного) превышают объемы его воспроизводства. В работе сделан вывод о том, что современные темпы объемов ввода объектов жилой недвижимости (рис. 1) не смогут обеспечить даже простого воспроизводства жилищного фонда в ближайшие 20-25 лет.

Необоснованно высокой сегодня является стоимость возводимых и реализуемых населению объектов жилой недвижимости. Низкие доходы большей части российских граждан, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий, не позволяют не только финансировать строительство или покупку объектов жилой недвижимости, но даже брать ипотечные кредиты на эти цели. Все это привело к стагнации сформированного в 90-е гг. прошлого века российского рынка жилья.

В диссертации установлено, что одними из самых «весомых» факторов, не позволяющих обеспечить доступность объектов жилой недвижимости для социально незащищенных групп граждан, являются административные барьеры

еры. Под административными барьерами в работе понимаются искусственно созданные органами государственной, региональной и муниципальной власти преграды и условия невозможности, препятствующие процессу развития строительства объектов доступной жилой недвижимости.

Безусловно, административные барьеры являются преградой анархии и произвола в экономической жизни общества. Без них могут рухнуть жилые дома, производиться некачественная и опасная для жизни людей товарно-строительная продукция – объектов доступной жилой недвижимости. А увлечение их ликвидацией может оказать негативное воздействие на инвестиционно-строительный процесс.

Процесс жилищного строительства предполагает регулирование взаимоотношений между его участниками (собственники, арендаторы, органы государственной и муниципальной власти, проектные и строительные организации, девелоперские компании, предприятия-поставщики строительных материалов, конструкций и изделий, а так же инженерного оборудования, банковско-финансовые, транспортные организации, органы строительного надзора, регистрации сделок и собственности) и требует, как правило, детализированного документального оформления.

При осуществлении деятельности предполагается обоюдное согласие сторон, основанное на социально-экономических интересах каждого из них, и соблюдение условия симметричности взаимных обязательств и действий. Ключевыми моментами в понимании возникновения барьеров являются внутренние взаимодействия, возникающие из-за не симметричности, когда право принимать решение монопольно принадлежит только одной стороне. Асимметричность поведения в этих взаимоотношениях является следствием асимметричного положения сторон и, соответственно, асимметричностью правовых отношений. В диссертации сделан вывод о том, что для обеспечения проведения корректной оценки стоимости и сроков строительства объектов доступной жилой недвижимости необходимо различать производственные и транзакционные издержки. Кроме того, рассмотрены особенности вышеупомянутых видов издержек.

В диссертации обосновано, что при осуществлении мер государственного регулирования рынка доступной жилой недвижимости необходимо определить критерии полезности тех или иных административных процедур, на основе которых должны определяться их целесообразность. В качестве критериев в работе предложены снижение стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья и сроки реализации инвестиционно-строительного проекта.

Установлено, что снижение административных барьеров и, соответственно, транзакционных издержек, а также уменьшение сроков от начала деятельности по застройке земельного участка до передачи готовых объектов доступной жилой недвижимости потребителям – это комплексная многоплановая проблема. Для ее решения в диссертации предлагается:

1. Сформировать при Минрегионе России рабочую группу, провести экспертизу действующего федерального и регионального законодательства, оценить как негативное, так и позитивное воздействие административных барьеров на функционирование рынка доступной жилой недвижимости.

2. Разработать, согласовать и утвердить в установленном порядке обязательный для всех участников рынка доступной жилой недвижимости Порядок реализации жилищных инвестиционно-строительных проектов (от «вхождения в стройку» до сдачи объекта в эксплуатацию), включающий в себя регламент взаимоотношений участников, количество процедур, сроки.

3. Предложена концепция развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области на период до 2020 г. Ее реализация позволит обеспечить население объектами доступной жилой недвижимостью за счет внедрения предлагаемых механизмов реализации государственной жилищной политики. Стратегической целью концепции развития рынка доступной жилой недвижимости в Московской области до 2020 г. является обеспечение доступности объектов жилой недвижимости для всех категорий граждан. Реализация стратегической цели концепции развития рынка доступной жилой недвижимости в Московской области до 2020 г. предполагает решение следующих приоритетных задач:

1. Создание условий для роста предложений на рынке доступной жилой недвижимости, в т.ч.:

- формирование эффективных рынков земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией;

- обеспечение отводимых земельных участков массового строительства объектов доступной жилой недвижимости инженерной, коммунальной и социальной инфраструктурой;

- развитие регионального строительного комплекса и производства строительных материалов, изделий и конструкций;

- развитие конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками, девелоперами и подрядчиками;

- совершенствование стандартизации и технического регулирования в сфере строительства объектов доступной жилой недвижимости и эксплуатации зданий, а также осуществление государственного надзора за соблюдением требований технических регламентов;

- стимулирование малоэтажной жилой застройки.

2. Создание условий для повышения доступности жилья для жителей Московской области, в т.ч.:

- полное субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам лицам, участвующим в программе развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области;

- разработка новых и совершенствование действующих институтов развития рынка доступной жилой недвижимости, обеспечивающих повышение доступности жилья, в т.ч. жилищной кредитной кооперации;



- создание жилищного фонда социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма;
  - разработка и внедрение института социальных доходных домов;
  - использование труда лиц на государственного важных направлениях развития экономики Московской области, участвующих в программе развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области, в счет погашения кредитных выплат за приобретаемые объекты доступной жилой недвижимости на территории Московской области;
  - развитие и совершенствование механизмов адресной поддержки населения для приобретения собственного (частного) жилья.
- Основными положениями концепции развития рынка доступной жилой недвижимости в Московской области до 2020 г. являются:
- развитие региональной промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов;
  - стимулирование применения новых технологий в строительстве объектов доступной жилой недвижимости и новых строительных материалов;
  - развитие свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками;
  - инженерная подготовка земельных участков для обеспечения массового строительства объектов доступной жилой недвижимости;
  - обеспечение строительства и реконструкции инженерной, коммунальной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями строительства объектов доступной жилой недвижимости при комплексном освоении земельных участков;
  - развитие малоэтажного строительства объектов доступной жилой недвижимости;
  - формирование градостроительной политики, направленной на создание нового облика города и села на территории Московской области, архитектурной среды, комфортной для жизни людей, характеризующейся не только функциональными, утилитарными, но и эстетическими особенностями;
  - рациональное сочетание разнообразных типов строительства (многоэтажного и малоэтажного строительства объектов доступной жилой недвижимости), учет при застройке населенных пунктов Московской области принципов формирования их архитектурного облика, а также принципов сохранения исторического облика старых населенных пунктов;
  - полное субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту государством для лиц, участвующих в программе развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области, в целях повышения доступности кредитных ресурсов;
  - использование механизмов жилищной кредитной кооперации для решения жилищной проблемы;
  - использование труда лиц на государственного важных направлениях развития экономики Московской области, участвующих в программе разви-

тия рынка доступной жилой недвижимости Московской области, в счет погашения кредитных выплат за приобретаемые объекты доступной жилой недвижимости на территории Московской области;

Жилищная политика Московской области в соответствии с концепцией развития рынка доступной жилой недвижимости до 2020 г. по отношению к различным группам населения должна состоять в следующем:

- для малоимущих и других установленных законом отдельных категорий граждан – создание эффективной системы обеспечения жильем как на основе социального использования муниципального жилищного фонда, доходных домов, так и с использованием других инструментов, включая использование труда лиц на государственном важных направлениях развития экономики Московской области, а также государственные жилищные сертификаты. В частности, предполагается сокращение к 2020 г. срока обеспечения жильем социального использования малоимущих граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, до 3 лет после постановки на учет;

- для граждан с умеренными доходами (то есть доходами ниже средних, но не позволяющими гражданам быть отнесенными к категории малоимущих), участвующих в программе развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области, – создание системы мер государственной поддержки в части полного субсидирования процентной ставки по ипотечному кредиту и развития кооперации, позволяющих таким гражданам обеспечивать себя жильем в соответствии с социальными стандартами, в основном рыночными методами.

Реализация Концепции развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области на период до 2020 г. предполагается по следующим направлениям:

- создание правовой основы перехода к концепции развития рынка доступной жилой недвижимости в Московской области до 2020 г., включая совершенствование действующего законодательства, определяющего, в частности, экономические механизмы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для лиц, участвующих в программе;

- разработка системы стимулирования хозяйственной деятельности организаций жилищно-строительного комплекса Московской области в целях реализации основных программных мероприятий;

- формирование эффективной системы пропаганды идей развития рынка доступной жилой недвижимости для населения в части использования труда лиц, участвующих в программе, а также механизмов жилищной кредитной кооперации и социальных доходных домов.

**4. Разработана методика оценки эффективности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости, учитывающая его специфику.** В диссертации выявлен сдерживающий фактор практического освоения оценок эффективности и результативности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости –

непроработанность вопросов теории и методологии подобной оценки, явно отстающих от запросов практики программно-целевого управления жилищной сферы. Результатом анализа реализации федеральных и региональных программных мероприятий в жилищной сфере России явился вывод о затягивании и срыве сроков выполнения многих программ.

В настоящее время в стране наблюдается ситуация, когда очередная целевая программа к моменту истечения намеченного и утвержденного срока ее действия оказывается незавершенной в такой степени, что принимается решение продолжить ее действие на следующий пятилетний срок под тем же или измененным названием. В итоге приходится либо сомневаться в целевом использовании средств федерального бюджета, выделяемых на реализацию жилищной программы, либо убеждаться в низкой эффективности или недостаточной отдаче вложений в нее. Имеет место также бюджетное недофинансирование жилищных программ, обусловленное дефицитностью бюджета или необоснованным завышением их целевых ориентиров.

В работе установлено, что причина отмеченных негативных явлений заключается в игнорировании органами государственной власти необходимости проведения оценки эффективности и результативности жилищных программ в ходе их разработки и утверждения. Отсутствует полноценный мониторинг хода осуществления жилищных программ, без проведения которого промежуточные результаты исчезают из поля зрения органов управления, а конечные результаты обнаруживаются в период, когда воздействие на них уже не представляется возможным.

Еще одной весьма сложной проблемой является определение того, какие именно конкретные показатели и критерии способны дать достоверное представление об экономической и социальной эффективности, результативности жилищных программ в количественном измерении. В этой связи целесообразно не только обозначить эти показатели, но и выработать методику их определения на основе доступной информации и с применением отработанных алгоритмов ее обработки, преобразования.

Таким образом, основной причиной наличия обозначенных проблем является отсутствие сложившихся, научно обоснованных, практически подтвержденных, признанных методов и критериев оценки эффективности, результативности перспективных жилищных программ, отражающих государственную стратегию развития жилищно-строительной сферы в целом и рынка доступной жилой недвижимости, в частности.

В число таких критериев, индикаторов, применимых при оценке прогрессивности, совершенствования механизмов государственного регулирования разработкой и реализацией жилищных программ, предложено включить:

- выбранные из общей совокупности главенствующие, обобщенные показатели, имеющие непосредственное отношение к эффективности, результативности жилищных программ;
- интегральные показатели, определяемые путем агрегаций и других

способов преобразования исходных показателей;

– специально формируемые критерии, определяемые расчетным или экспертным способом с привлечением необходимой для этого информации и применением особых алгоритмов ее обработки.

В этой связи, эффективность программ развития исследуемого рынка должна включать в себя расчет следующих групп показателей:

– показатели общественной (социально-экономической) эффективности, характеризующие воздействие программы на два главных аспекта развития рынка доступной жилой недвижимости: социальный и экономический;

– показатели коммерческой эффективности, определяющие конечные результаты строительства объектов доступной жилой недвижимости у каждого из участников процесса жилищного строительства;

– показатели бюджетной эффективности, учитывающие вклад бюджетных инвестиций региона (Московской области) в социально-экономические результаты (табл. 3).

Таблица 3

**Показатели, определяющие эффективность программ развития рынка доступной жилой недвижимости**

Наименование показателя	Формула	Ед-ца измер.
<b>1. Показатели общественной эффективности</b>		
<b>1.1. Показатели экономической эффективности</b>		
1.1.1. Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у подрядных строительных организаций, занимающихся возведением объектов доступной жилой недвижимости	$D_{стр} = \sum_{t=0}^T \frac{D_{стрt}}{(1+r)^t}$ <p>где <math>D_{стр}</math> – составляющая ВРП, обусловленная доходом строительной организации от реализации объектов доступной жилой недвижимости за расчетный период;  <math>r</math> – норма дисконта</p>	руб.
1.1.2. Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у организаций смежных отраслей	$D_{смеж} = \sum_{t=0}^T \frac{D_{смежt}}{(1+r)^t}$ <p>где <math>D_{смеж}</math> – составляющая ВРП, обусловленная дополнительным доходом организации смежных отраслей за расчетный период</p>	руб.
1.1.3. Инвестиции в строительство объектов доступной жилой недвижимости	$I_{дж} = \sum_{t=0}^T \frac{I_{джt}}{(1+r)^t}$ <p>где <math>I_{дж}</math> – инвестиции в строительство объектов доступной жилой недвижимости из всех источников финансирования за расчетный период</p>	руб.

Наименование показателя	Формула	Ед-ца измер.
1.1.4. Чистый дисконтированный региональный доход от строительства объектов доступной жилой недвижимости	$\text{ЧД}_{ДЖ} = D_{стр} + D_{смеж} - И_{ДЖ} = \frac{\sum_{t=0}^T (D_{стр t} + D_{смеж t} - И_{ДЖ t})}{(1+r)^t}$	руб.
1.1.5. Чистый региональный доход от строительства объектов доступной жилой недвижимости	$\text{ЧД}_{ДЖ} = \sum_{t=0}^T (D_{стр t} + D_{смеж t} - И_{ДЖ t})$	руб.
1.1.6. Мультипликатор инвестиций в строительство объектов доступной жилой недвижимости	$m = \frac{\sum_{i=1}^k (D_{стр i}) + \sum_{j=1}^l (D_{смеж j})}{И_{ДЖ}}$ где $m$ – мультипликатор инвестиций в строительство объектов доступной жилой недвижимости; $k$ – число подрядных строительных организаций, осуществляющих строительство объектов доступной жилой недвижимости; $l$ – число организаций смежных отраслей	доли
<b>1.2. Показатели социальной эффективности</b>		
<i>1.2.1. Показатели увеличения обеспеченности объектами доступной жилой недвижимостью</i>		
1.2.1.1. Обеспеченность населения объектами доступной жилой недвижимости (в расчете на 1 жителя)	$O_{Ноджн} = \frac{S}{Ч}$ где $O_{Ноджн}$ – обеспеченность населения объектами доступной жилой недвижимости в субъекте РФ; $S$ – общая площадь объектов доступной жилой недвижимости в субъекте РФ на конец года; $Ч$ – общая численность населения в субъекте РФ на конец года	м <sup>2</sup>
1.2.1.2. Количество семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	чел.
1.2.1.3. Количество семей, улучшивших жилищные условия	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	чел.
1.2.1.4. Темпы обеспечения объектами доступной жилой недвижимости очередников	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	%
1.2.1.5. Удельный вес коммунальных квартир в общем объеме жилищного фонда	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	%
1.2.1.6. Удельный вес общежитий в общем объеме жилищного фонда	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	%
<i>1.2.2. Показатели улучшения состояния жилищного фонда</i>		
1.2.2.1. Годовой объем ввода объектов доступной жилой недвижимости	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	млн м <sup>2</sup>

Наименование показателя	Формула	Ед-ца из-мер.
1.2.2.2. Объем аварийного жилищного фонда	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	млн м <sup>2</sup>
1.2.2.3. Объем ветхого жилищного фонда	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	млн м <sup>2</sup>
1.2.2.4. Общая полезная площадь введенных объектов доступной жилой недвижимости	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	млн м <sup>2</sup>
1.2.2.5. Жилая площадь введенных объектов доступной жилой недвижимости	По данным Министерства строительного комплекса Московской области	млн м <sup>2</sup>
<b>2. Показатели коммерческой эффективности</b>		
<b>2.1. Субъекты процесса строительства объектов доступной жилой недвижимости</b>		
2.1.1. Чистый дисконтированный доход организаций, осуществляющих строительство объектов доступной жилой недвижимости, стройиндустрии, смежных отраслей	$ЧДД = \frac{\sum_{t=0}^T (\Pi_t + A_t - K_t)}{(1+r)^t}$ <p>где <math>r</math> – норма дисконта;  <math>\Pi_t</math> – чистая прибыль организаций, осуществляющей строительство объектов доступной жилой недвижимости, стройиндустрии, смежных отраслей за период <math>t=0 \dots T</math>;  <math>A_t</math> – амортизационные отчисления;  <math>K_t</math> – капитальные вложения в строительство объектов доступной жилой недвижимости, включая кредитные ресурсы</p>	руб.
2.1.2. Индекс доходности	$ИД = \frac{\sum_{t=0}^T (\Pi_t + A_t)}{(1+r)^t} / \frac{\sum_{t=0}^T K_t}{(1+r)^t}$	доли
<b>3. Бюджетная эффективность</b>		
3.1. Годовая сумма всех бюджетных поступлений вследствие дополнительных налоговых поступлений в региональный бюджет (за счет эффекта мультипликации)	$D_{\text{бюдж } t} = \sum C_{\text{стр}} \cdot H + \sum C_m \cdot H,$ <p>где <math>C_{\text{стр}}</math> – дополнительная стоимость, создаваемая в организациях, осуществляющих строительство объектов доступной жилой недвижимости;  <math>C_m</math> – дополнительная стоимость, создаваемая в организациях смежных отраслей со строительством объектов доступной жилой недвижимости за счет эффекта мультипликации;  <math>H</math> – ставка налога</p>	руб.
3.2. Дисконтированная сумма бюджетных поступлений за срок реализации программы развития рынка доступной жилой недвижимости	$D_{\text{бюдж}} = \sum_{t=0}^T \frac{D_{\text{бюдж } t}}{(1+r)^t}$	руб.
3.3. Чистый дисконтированный бюджетный доход за весь срок	$ЧДД_{\text{бюдж}} = \frac{\sum_{t=0}^T D_{\text{бюдж } t} - \sum_{t=0}^T C_{\text{стр}} - \sum_{t=0}^T \sum_{i=1}^N F_{it}}{(1+r)^t}$	руб.

Наименование показателя	Формула	Ед-ца из-мер.
реализации программы развития рынка доступной жилой недвижимости	<p>где <math>(\sum_{t=0}^T P_{бюдж\ t} + \sum_{t=0}^T \sum_{i=1}^N E_{it})</math> – совокупные затраты за счет бюджетных средств на строительство объектов доступной жилой недвижимости, жилищно-коммунальной инфраструктуры и последующее содержание данных объектов;</p> <p><math>P_{бюдж\ t}</math> – годовые суммы бюджетных расходов, направленных на строительство объектов доступной жилой недвижимости и жилищно-коммунальной инфраструктуры в t-м году;</p> <p><math>E_{it}</math> – величина i-го вида бюджетных расходов на техобслуживание, текущий и капитальный ремонт объектов доступной жилой недвижимости и жилищно-коммунальной инфраструктуры, а также обеспечение их ресурсами в t-м году</p>	
3.4. Индекс доходности бюджетных инвестиций в строительство объектов доступной жилой недвижимости	$ИД_{ДЖ} = \frac{\sum_{t=0}^T D_{бюдж\ t}}{(1+r)^t} / \frac{\sum_{t=0}^T P_{бюдж\ t} + \sum_{t=0}^T \sum_{i=1}^N E_{it}}{(1+r)^t}$	руб.
3.5. Степень финансового участия государства в финансировании строительства объектов доступной жилой недвижимости	$ИУГ_{ДЖ} = \frac{\sum_{t=0}^T P_{бюдж\ t}}{\sum_{t=0}^T ИД_{ДЖ\ t}}$	%

В расчетах общественной эффективности программ развития рынка доступной жилой недвижимости должны получить отражение социальные и экономические результаты. Социальные результаты могут быть выражены в натуральных и в относительных измерителях, в показателях охвата. Социальные результаты, не поддающиеся стоимостной оценке, рассматриваются как дополнительные показатели общественной эффективности и учитываются при принятии решения о реализации и (или) программных мероприятий.

К показателям достижения экономических результатов программ развития рынка доступной жилой недвижимости относятся непосредственные экономические результаты, т.е. прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у организаций, осуществляющих строительство объектов доступной жилой недвижимости, стройиндустрии и других смежных отраслей за счет эффекта мультипликации.

### 3. Основные выводы и положения по работе

1. На основании проведенного изучения теоретических основ исследования формирования и развития рынка жилья уточнено понятие центральной категории проведенного исследования – «рынок доступной жилой недвижимости». Рынок доступной жилой недвижимости представлен как совокупность экономических механизмов, способствующих увеличению объемов воспроизводства объектов доступной жилой недвижимости, ее адресному распределению и потреблению, а также поддержанию их объектов инфраструктуры в надлежащем техническом состоянии на основе использования основных факторов производства (земли, труда и капитала).

2. Обосновано, что жилищная проблема – весьма масштабная социальная проблема; ее не существует, когда отдельная личность или семья нуждается в жилище, но вскоре строит или покупает его. Однако она возникает, когда крупные социальные группы испытывают острую потребность в нем, но в силу конкретно-исторических условий эта потребность остается неудовлетворенной. Наиболее остро в России ощущается нехватка объектов доступной жилой недвижимости.

3. Установлено, что темпы и результативность проведения реформ в отечественном жилищно-строительном комплексе сдерживались как внутренними сложностями установления баланса между принципами экономической и социальной эффективности в отечественном жилищно-строительном комплексе в условиях снижения уровня жизни россиян, так и внешними факторами, которые связаны с проблемами макроэкономической стабилизации и медленным продвижением по проведению структурных преобразований в национальной экономике. Прошедший период не подтвердил эффективность предусмотренных в принятых и действующих программных документах стратегических направлений государственной жилищной политики и не позволил полностью решить поставленные задачи.

4. Выявлены основные тенденции формирования и функционирования объектов доступной жилой недвижимости в России с момента начала проведения реформ в жилищной сфере до настоящего времени. Особое значение имеет негативная тенденция увеличения разрыва между платежеспособным спросом населения на строящееся жилье и ценой его реализации, что, в свою очередь, способствует возрастанию численности населения, нуждающегося в поддержке государства при улучшении своих жилищных условий.

5. При переходе России в целом и Московской области в частности к рыночным методам хозяйствования по причине резкого сокращения бюджетных средств, направляемых в жилищное строительство, рынок доступной жилой недвижимости регрессировал. Это привело к снижению объемов строительства и ввода жилья, увеличению доли средств индивидуальных застройщиков. При этом возникла устойчивая принципиально новая тенденция в системе экономических отношений на исследуемом рынке – привыкнув



бесплатно получать и эксплуатировать жилье, в современных условиях население вынуждено платить как за его приобретение, так и за его содержание.

6. Обосновано, что основным фактором, не позволяющим обеспечить доступность объектов жилой недвижимости для социально незащищенных групп граждан, являются административные барьеры. Снижение административных барьеров и, соответственно, транзакционных издержек, а также уменьшение сроков от начала деятельности по застройке земельного участка до передачи готовых объектов доступной жилой недвижимости потребителям – это комплексная многоплановая проблема. Для ее решения выработаны рекомендации, направленные на их существенное сокращение.

7. Предложена концепция развития рынка доступной жилой недвижимости Московской области на период до 2020 г. Ее реализация позволит обеспечить население объектами доступной жилой недвижимости за счет внедрения предлагаемых в диссертации мер по совершенствованию механизмов реализации государственной жилищной политики: полное субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам; использование принципов жилищной потребительской кооперации; применение труда лиц на стратегически важных направлениях развития экономики Московской области в счет погашения кредитных выплат; использование социальных доходных домов.

8. Разработана методика оценки эффективности программных мероприятий развития рынка доступной жилой недвижимости с учетом его специфики. Обосновано, что применение предложенных показателей в деятельности органов государственной власти позволит повысить эффективность разработки и реализации жилищных программ строительства объектов доступной жилой недвижимости.

#### **4. Публикации автора по теме диссертации**

*А) Публикации в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, определенных ВАК Минобрнауки России:*

1. Горшков, Н.Г. Проект программы развития рынка доступного жилья (на примере Московской области) // Транспортное дело России. – 2011. – № 8 – 0,46 п.л.

2. Горшков, Н.Г., Ларионова, Ю.В. Формирование модели системы мультипликативного управления рынком доступного жилья Московской области // Транспортное дело России. – 2011. – № 8 – 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.).

3. Горшков, Н.Г. Основные направления развития системы управления рынком доступного жилья // Транспортное дело России. – 2011. – № 9 – 0,5 п.л.

*Б) Другие публикации:*

4. Горшков, Н.Г. Экономическая сущность системы управления рынком доступного жилья // Жилищная экономика. – 2009. – № 2/3 (2/3) (0,5 п.л.).

5. Горшков, Н.Г. Проблемы финансирования строительства доступного жилья // Современные проблемы инвестиционной деятельности в России и

странах СНГ: I Международная научно-практическая конференция. г. Москва, 5 октября 2009 г.: Сб. науч. трудов. – М.: МАКС Пресс, 2009 (0,44 п.л.).

6. Горшков, Н.Г. Компаративный анализ зарубежных подходов к формированию рынка доступного жилья // Экономика и управление народным хозяйством. – 2009. – № 9/10 (10/11) (0,46 п.л.).

7. Горшков, Н.Г. Пути развития системы управления рынком доступного жилья // Управление отраслями национальных экономик: II Международная научно-практическая конференция. г. Москва, 28 февраля 2011 г.: Сб. науч. трудов. – М.: МАКС Пресс, 2011 (0,5 п.л.).

8. Горшков, Н.Г. Оценка организационно-экономических подходов к формированию системы управления рынком доступного жилья // Жилищная экономика. – 2011. – № 1 (9) (0,4 п.л.).

9. Горшков, Н.Г. Исследование законодательного обеспечения функционирования и развития отечественного рынка доступного жилья // Экономическая политика стран СНГ в условиях глобализации: II Международная научно-практическая конференция. г. Москва, 31 марта 2011 г.: Сб. науч. трудов. – М.: МАКС Пресс, 2011 (0,44 п.л.).

Подписано в печать 26.03.2012. Формат бумаги 60x90/16. Бумага писчая.  
Печать трафаретная. Объем 1 п.л. Тираж 100 экз. Заказ № 164.

Отпечатано в Полиграфическом центре ФГБОУ ВПО «ННГАСУ»,  
603950, Н.Новгород, ул. Ильинская, д. 65.