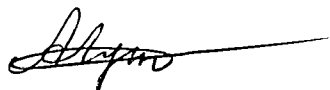


*На правах рукописи*

Гущина Анна Александровна



**Формирование регионального  
рынка жилья  
(на примере Амурской области)**

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата  
экономических наук



**005566597**

1 АПР 2015

Оренбург – 2015

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет»

**Научный руководитель -** Лапаева Мария Григорьевна, доктор экономических наук, профессор, заслуженный экономист РФ, ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», заведующий кафедрой региональной экономики

**Официальные оппоненты:** Залозная Галина Михайловна, доктор экономических наук, профессор, ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный аграрный университет», декан экономического факультета

Печаткин Виталий Валентинович, кандидат экономических наук, заведующий сектором «Экономическая безопасность» института социально-экономических исследований Уфимского научного центра Российской Академии наук, г. Уфа

**Ведущая организация -** ФГБОУ ВПО «Майкопский государственный технологический университет», г. Майкоп

Защита состоится «28» апреля 2015 г. в 09.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.181.04 при федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет» по адресу: 460018, г. Оренбург, пр. Победы, 13, зал заседаний специализированного совета, ауд. 170215.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет». Автореферат диссертации размещен на сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве образования и науки Российской Федерации [vak.ed.gov.ru](http://vak.ed.gov.ru) и на сайте ОГУ [www.osu.ru](http://www.osu.ru).

Автореферат разослан «18» марта 2015 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета



Ф.З. Аралбаева

## I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** В Российской Федерации одной из важнейших проблем, которая требует решения в ближайшие годы, является проблема обеспечения жильем населения страны. Ее решение связано, прежде всего, с развертыванием строительства доступного жилья, а также с развитием коммунальной и инженерной инфраструктуры. Кроме того, эта проблема не может быть решена без повышения доходов значительной части населения страны, без развития конкуренции на рынке жилья, совершенствования финансовых инструментов и усиления регулирующего воздействия государства. Важно также повысить эффективность использования ресурсов региона для повышения уровня доступности жилья.

Вопросы, связанные с формированием рынка жилья, невозможно решить только на федеральном уровне, без участия регионов. Ведь рынок жилья – это, прежде всего, региональный рынок. Он неоднороден в силу своей локальности не только по структуре и объемам строительства, но и стоимости квартир на рынках первичного и вторичного жилья. Разный уровень социально-экономического развития регионов, различия в климатических условиях обуславливают различные потребности в жилье. Особенности жилья как товара (невозможность перемещения) также лежат в основе формирования регионального рынка жилья. Все вышеперечисленное указывает на необходимость исследования вопросов формирования и развития региональных рынков жилья и разработки механизма управления этими процессами. Востребованность этих исследований теорией и практикой обуславливает актуальность темы исследования.

**Степень разработанности проблемы.** Проблемы формирования региональных рынков жилья разработаны в трудах экономистов, представляющих различные направления в экономической науке. Жилищная политика и перспективы жилищной сферы исследуются в работах А.Н. Асаула, И.Т. Балабанова, А.И. Гаврилова, А.Г. Гранберга, С.В. Гриненко, В.А. Горемыкина, А.В. Карасева, Л.Н. Краснянского, В.Н. Смагина, Г.М. Стерника, Е.И. Тарасевич, Д.А. Шевчука, Н.А. Щербакова и др.

Обеспеченность жильем, как важнейшего фактора для формирования высокого качества жизни населения, рассматривалась в трудах П.Г. Грабового, А.Н. Кириллова, Ф. Котлера, Р.Л. Федоровой, С.Р. Хачатряна, В.В. Черняка и др.

Вопросы региональной экономики и ее взаимосвязи с экономикой недвижимости, рынком жилья и выделения показателей, характеризующих их эффективное развитие, представлены в работах западных экономистов

Г. Поляковского, Р. Страйка, Дж. Эккерта и др. Российские ученые В.В. Бузырев, Г.В. Гутман, А.Н. Иваев, А.В. Карасев, А.Е. Левинтов, А.Г. Махрова, А.С. Пузанов, Р.М. Хазиев и др. рассматривали региональные особенности рынка недвижимости, системы управления регионами, в том числе и рынками жилья, а также направления их развития.

Формы государственного регулирования рынка жилья и финансовой поддержки населения освещали в своих работах А.А. Алексеева, Е.Г. Анимича, Н.В. Власова, Н.А. Некрасов, А.С. Новоселов, Н.Н. Рогожина, Н.В. Родионова, Л.Ю. Руди, А.И. Татаркин, Т.А. Тропникова и др.

Несмотря на то, что вопросы формирования региональных рынков жилья получили широкое освещение в работах многих экономистов, наблюдается недостаточность исследований, посвященных проблемам формирования рынков жилья в конкретных регионах России, особенно в регионах, находящихся на значительном расстоянии от центра страны. Научно-методическое обоснование решения проблем в экономической литературе представлено не системно, а имеющиеся методики оценки состояния рынка недвижимости и влияния на него социально-экономических факторов требуют уточнения и дополнения с учетом региональных особенностей Дальнего Востока Российской Федерации.

Это обуславливает необходимость расширения исследовательского поля для решения указанных проблем, что предопределило выбор темы, цель, задачи и основные направления диссертационного исследования.

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Целью диссертационного исследования является дополнение теоретических основ регионального рынка жилья и разработка практических рекомендаций по его формированию с учетом региональных особенностей.

Для достижения поставленной цели были поставлены задачи:

- исследовать и дополнить теоретические основы формирования регионального рынка жилья;
- усовершенствовать методику анализа регионального рынка жилья с учетом его особенностей;
- провести экономико-статистический анализ сложившихся тенденций на рынке жилья в Амурской области;
- разработать методику оценки доступности жилья на региональном уровне;
- представить систему мероприятий по увеличению доступности жилья и разработать организационно-экономический механизм управления формированием рынком жилья.

**Объектом исследования** является рынок жилья Амурской области.

**Предметом исследования** выступают экономические и организационные отношения по поводу формирования регионального рынка жилья.

**Область исследования.** Исследование проведено в рамках Паспорта специальности ВАК 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика) и соответствует п.п. 3.1. Развитие теории пространственной и региональной экономики; методы и инструментарий пространственных экономических исследований; проблемы региональных экономических измерений; пространственная эконометрика; системная диагностика региональных проблем и ситуаций; п.п. 3.7. Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие; межрегиональная торговля. Теория новой экономической географии; п.п. 3.17. Управление экономикой регионов. Формы и механизмы взаимодействия федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес-структур и структур гражданского общества. Функции и механизмы управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов; оценка их эффективности.

**Теоретическую и методологическую основу** исследования составляют труды отечественных и зарубежных ученых в области региональной экономики, управления рынками жилья, материалы научных конференций по данной проблематике.

**Информационной базой** исследования являются материалы Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Амурской области, аналитические обзоры по рынку недвижимости, а также собственные аналитические разработки.

**Вклад автора в проведенное исследование.** В представленной диссертационной работе автор внес значительный вклад в постановку задач исследования, разработку теоретико-методических положений, выводов и научно-методических рекомендаций. Фамилии соавторов, принимавших участие в отдельных направлениях исследования, указаны в списках основных публикаций по теме диссертации. Все результаты, составляющие научную новизну диссертации и выносимые на защиту, получены автором лично.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в дополнении теоретических положений и в разработке и обосновании практических рекомендаций по управлению формированием регионального рынка жилья.

К числу наиболее существенных положений, отражающих научную новизну исследования и выносимых на защиту, относятся следующие:

1. Дополнены теоретические положения региональной экономики и управления формированием рынка жилья в регионе: представлены этапы развития понятия «недвижимость» и подходы к трактовке этого понятия; даны классификация недвижимого имущества, характеристика взаимодействия субъектов рынка недвижимости и авторское определение понятия «региональный рынок жилья»; выделены функции рынка недвижимости; проведена классификация рынков недвижимости по различным признакам и классификация факторов, влияющих на уровень цен; определена система показателей состояния рынка жилья (п.п. 3.1 Паспорта специальности ВАК 08.00.05).

2. Выявлены региональные особенности, влияющие на рынок жилья: низкая обеспеченность жильем по сравнению с общероссийскими показателями; низкие темпы роста благоустроенного жилья; снижение темпов предоставления бесплатного жилья, ввода нового жилья в эксплуатацию и предоставления бесплатного жилья; высокая доля инвестиций в жилье со стороны населения и иностранных инвесторов; высокие темпы роста ипотечных кредитов (п.п. 3.7 Паспорта специальности ВАК 08.00.05).

3. Разработана на основе комплексного подхода методика оценки доступности жилья в регионе, позволяющая обосновать направления развития рынка жилья в регионе (п.п. 3.7 Паспорта специальности ВАК 08.00.05).

4. Сформированы направления воздействия на рынок жилья в регионе: активизация регулирующих и контролирующих функций государства; регулирование спроса; регулирование предложения; предложены методы регулирования спроса и предложения с учетом особенностей региона; определены факторы, способствующие развитию рынка жилья (п.п. 3.17 Паспорта специальности ВАК 08.00.05).

5. Разработан организационно-экономический механизм управления формированием рынка жилья, включающий принципы, методы и инструменты управления, использование которого позволит повысить уровень доступности жилья в регионе (п.п. 3.17 Паспорта специальности ВАК 08.00.05).

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Основные положения диссертационного исследования развивают теорию региональной экономики в части уточнения аспектов формирования

региональных рынков жилья. Эти результаты могут быть использованы при дальнейших исследованиях этой проблемы.

**Практическая значимость** диссертационной работы состоит в возможности использования методических разработок и практических рекомендаций органами местного самоуправления, риэлторскими фирмами, а также населением при покупке квартир и индивидуальных домов. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе в высших учебных заведениях по дисциплинам «Региональная экономика», «Национальная экономика», «Управление региональным хозяйством».

**Апробация работы.** Результаты диссертационного исследования докладывались и обсуждались на международных научно-практических конференциях: V Международной научно-практической конференции «Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд», Новосибирск, 2010; V Международной научно-практической конференции «Гуманитарные науки в XXI веке», Москва, 2011; Международной заочной научно-практической конференции «Актуальные вопросы в научной работе и образовательной деятельности», Тамбов, 2014.

**Достоверность и обоснованность выводов и предложений** подтверждается использованием большого объема обработанных статистических материалов по Амурской области, апробацией материалов, их публикацией и внедрением в практическую деятельность Амурской Торгово-промышленной палаты, в учебный процесс НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы Благовещенский филиал и ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», а также риэлторских фирм Благовещенска. Практические результаты диссертационного исследования подтверждены соответствующими актами.

**Публикации.** Основное содержание работы отражено в 15 опубликованных работах, объем которых составляет 17,82 печ. л. (из них 10,86 печ. л. авторские), в том числе в журналах, рекомендованных ВАК РФ, - 5 статей.

**Структура диссертационной работы.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, из 195 наименований, 14 приложений. Общий объем диссертации составляет 180 страниц, содержит 66 рисунков и 43 таблицы.

#### **Содержание работы**

Во введении обоснована актуальность темы исследования, определены цель, задачи, объект и предмет исследования, сформулирована

научная новизна, теоретическая и практическая значимость полученных результатов.

**В первой главе** «Теоретические основы формирования рынка жилья и уровня его доступности населению» представлены характеристика понятия «недвижимость» как экономической категории, классификации недвижимого имущества, функций и рынков недвижимости. Даны сравнительная характеристика рынков первичного и вторичного жилья и авторское определение понятия «региональный рынок жилья»; выделена система показателей, характеризующих рынок жилья; проведена классификация факторов, влияющих на рынок жилья и уровень цен; представлены приоритетные направления реализации национального проекта по обеспечению населения доступным жильем.

**Во второй главе** «Формирование регионального рынка жилья Амурской области» выявлены особенности формирования регионального рынка жилья, систематизированы направления влияния факторов на его формирование; определена система показателей, необходимых для анализа обеспеченности жильем населения региона; выявлены взаимозависимости между ростом ВРП и ростом обеспеченности населения жильем на основе корреляционно-регрессионного анализа; проведена группировка субъектов Амурской области по уровню развития рынка жилья; установлено, что локальный рынок жилья г.Благовещенск играет ведущую роль в формировании тенденций на региональном рынке.

**В третьей главе** «Направления увеличения доступности жилья для населения Амурской области» разработана методика оценки доступности жилья на региональном уровне на основе комплексного подхода к использованию различных показателей. Сформулированы направления воздействия на рынок жилья в регионе, определены функции государства по регулированию и контролю рынка жилья и методы регулирования спроса и предложения. Обоснованы способы влияния на снижение цен на рынке жилья. Разработан организационно – экономический механизм управления формированием рынка жилья.

**В заключении** диссертационной работы обобщены результаты проведенного исследования, сформулированы основные выводы.

## **II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

### **1 Дополнены теоретические положения региональной экономики и управления формированием рынка жилья в регионе**

В диссертационной работе представлены этапы развития понятия «недвижимость»: зарождение понятия, определение понятия «недвижимость» с позиции разных форм собственности, а также подходы экономистов к трактовке понятия «недвижимость». Недвижимость представлена как объект собственности и как экономическое благо. Исследованы способы использования экономических благ: для



удовлетворения потребностей, в качестве товара, в качестве источника получения дохода. Недвижимость как экономическая категория представляет материальный актив, стоимостной эквивалент которого определится эффективностью его использования в качестве экономического блага, товара или источника дохода. Представлена классификация недвижимого имущества, включающая основные типы недвижимости: землю, нежилые помещения и сооружения, жилье.

В рыночной экономике существует определенный набор механизмов, при помощи которого передаются права на собственность и возникают связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными собственниками. Этот набор механизмов представляет рынок недвижимости. Выделены функции рынка недвижимости: ценообразующая, оздоровительная, инвестиционная, коммерческая, информационная, стимулирующая, социальная. Представлена классификация рынков недвижимости по различным классификационным признакам: по виду объекта, по способу использования, по географическому фактору, по инвестиционной мотивации, по типу прав собственности, по степени готовности к эксплуатации, типу участников, виду сделок, форме собственности, способу совершения сделок.

Представлено авторское определение понятия «региональный рынок жилья»; на наш взгляд, региональный рынок жилья представляет собой составную часть рынка недвижимости и систему экономических отношений по купле-продаже, аренде квартир, домов, дач, а также земельных участков, на которых расположены дома, дачи и т.д.

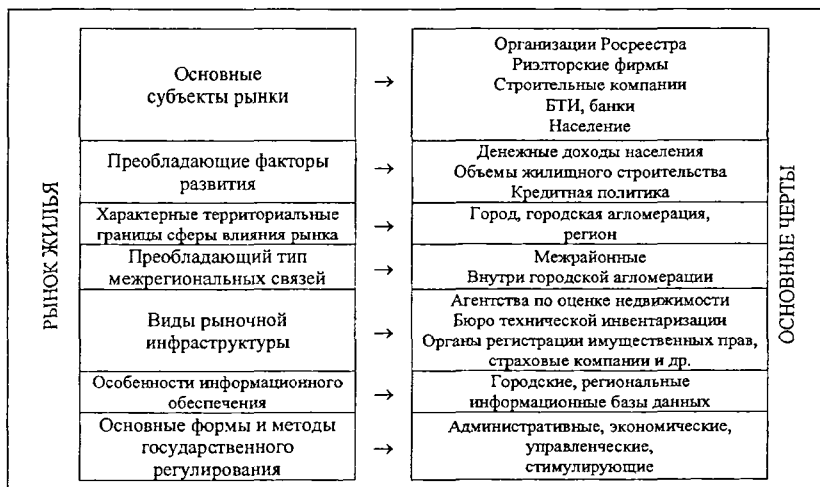


Рисунок 1- Характеристика рынка жилья

Дана сравнительная характеристика рынков первичного и вторичного жилья. Выделены особенности жилья как товара. Основные черты рынка жилья представлены на рисунке 1.

Выделена система показателей, характеризующих состояние рынка жилья: показатели объема жилья, доступности жилья, изменения стоимости жилья. Проведена классификация факторов, оказывающих влияние на рынок жилья (рисунок 2).



Рисунок 2 - Классификация факторов, оказывающих влияние на рынок жилья

Систематизированы факторы, влияющие на уровень цены 1 кв.м жилья (рисунок 3). Определено, что основными показателями, характеризующими рынок жилья являются следующие : обеспеченность населения жильем, ввод в действие жилых домов, цена кв.м жилья на рынках первичного и вторичного жилья, коэффициент доступности жилья.

## 2 Выявлены региональные особенности рынков первичного и вторичного жилья

К региональным особенностям рынка жилья Амурской области относятся следующие: низкая обеспеченность жильем населения по сравнению с общероссийскими показателями, определяющая потенциальную емкость рынка; низкие темпы строительства благоустроенного жилья, влияющие на уровень предложения жилья; снижение темпов предоставления бесплатного жилья и ввода нового жилья в эксплуатацию; высокая доля инвестиций в жилье со стороны населения и иностранных инвесторов в связи с приграничным положением региона; высокие темпы роста

ипотечных кредитов; низкий уровень доходов населения; в структуре собственности жилья наибольший удельный вес занимает частная собственность; скорость роста цен на рынке первичного жилья выше, чем на вторичном.



Рисунок 3 - Факторы, влияющие на уровень цены 1 кв.м жилья

Исследована дифференциация рынка жилья в Амурской области, проведена группировка субъектов региона по уровню развития рынка жилья, дана сравнительная характеристика распределения субъектов рынка по кластерам за 2000-2013 гг. (см. рисунок 4.). На основе кластерного анализа проведена группировка городов и районов области по уровню развития рынка жилья. Первый кластер можно охарактеризовать как «лидирующий», так как все социально-экономические показатели в данной группе субъектов

выше, чем во второй. Соответственно второй кластер можно охарактеризовать как «отстающий».

Метод Варда  
Евклидово расстояние

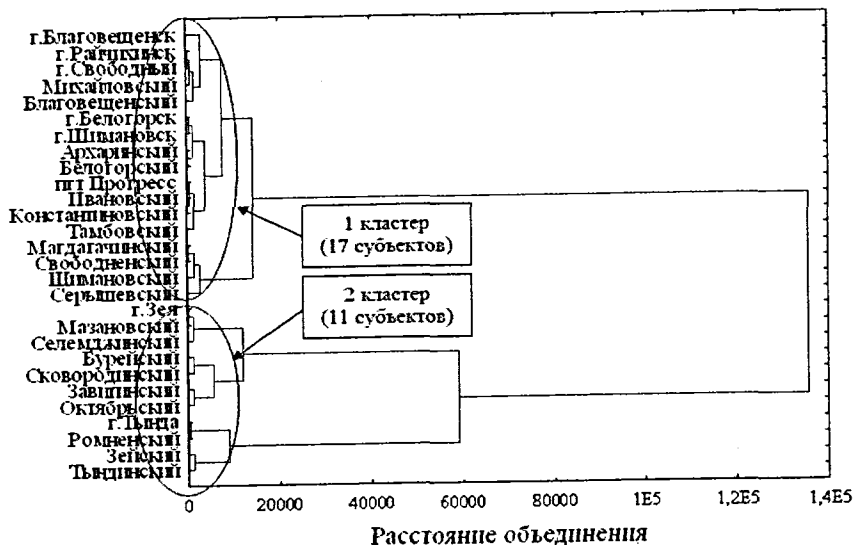


Рисунок 4 – Группировка субъектов Амурской области по уровню развития рынка жилья (2013 г.)

Сравнение показателей кластеров позволило выявить следующую зависимость: чем выше социально-экономические показатели, тем выше уровень развития рынка жилья.

На основе анализа сделан вывод о том, что субъекты, находящиеся в приграничных районах Амурской области, показывают прогрессивную динамику по основным социально-экономическим показателям, а субъекты, находящиеся в глубине территории, относятся к отстающим в развитии. Соответственно стоимость жилья в приграничных районах выше, чем в районах, находящихся в глубине территории.

Систематизированы направления влияния следующих факторов на развитие рынка жилья в регионе: уровень развития ипотечного кредитования; уровень жизни населения; эффективность вида экономической деятельности «Строительство». Установлено, что рост заработной платы на 10 тыс. руб. в месяц позволит в среднем обеспечить повышение уровня обеспеченности жильем на 2 кв. м на человека. На основе анализа сделан вывод о том, что рынок жилья в г. Благовещенск играет ведущую роль в формировании основных тенденций на региональном рынке. Это объясняется значительной

численностью населения, а также приграничным положением города. Исследование показало, что население отдает предпочтение благоустроенному жилью на рынке вторичного жилья и уже сданному в эксплуатацию - на рынке первичного жилья.

Нами были построены регрессионные модели влияния социально – экономических факторов на основные показатели развития рынка жилья в Амурской области. На основе проведенных расчетов сделаны следующие выводы:

а) при увеличении абсолютного прироста валового регионального продукта Амурской области на 1 млн. руб. абсолютный прирост обеспеченности населения жильем увеличится на 0,00002 кв. м, при условии неизменности остальных социально-экономических факторов;

б) несмотря на низкий уровень доходов, население является основным инвестором строительства жилья в области (67 %), что полностью согласуется с общероссийскими тенденциями. Региональной особенностью является высокая доля иностранных и смешанных инвестиций в строительство жилья (13 %), что объясняется проникновением капитала из Китая;

в) при увеличении абсолютного прироста среднедушевых доходов населения на 1 руб. в месяц абсолютный прирост средних цен на рынке вторичного жилья составит 3,25 руб. в год, а на рынке первичного жилья - 2,45 руб. в год.

Выявленные зависимости указывают на то, что развитие производства в Амурской области приведет к росту валового регионального продукта и уровня заработной платы, что в свою очередь повлияет на увеличение спроса на рынке жилья и в целом будет положительно влиять на его развитие.

### **3 Разработана на основе комплексного подхода методика оценки доступности жилья в регионе**

На основе обобщения теоретических и практических подходов к изучению рынка жилья и доступности жилья, представленных в трудах отечественных и зарубежных экономистов, нами разработана и апробирована методика оценки доступности жилья в регионе. Наглядно данную методику можно представить в виде схемы (см. рисунок 5). Разработанная методика позволяет обосновать направления развития рынка жилья в регионе. Одним из самых простых показателей доступности жилья является показатель «покупательная способность средней заработной платы». Динамика данного показателя показывает, что на всем протяжении рассматриваемого периода покупательная способность средней заработной платы на вторичном рынке жилья выше, чем на рынке первичного жилья, что объясняется низкой ценой кв. м жилья. Но даже при таком сочетании цены все равно остаются высокими по отношению к заработной плате. Житель региона может купить на вторичном рынке 0,66 кв. м жилья в месяц, а на первичном – 0,48. Если предположить, что домохозяйство нуждается в однокомнатной квартире

площадь 35 кв. м, то необходимо сберечь (инвестировать) 4,4 года для приобретения жилья на вторичном рынке ( $35 \text{ кв. м} / 0,66 \text{ кв. м} = 53 \text{ мес.} / 12 \text{ мес.} \approx 4,4 \text{ года}$ ) и 6,1 года - для первичного рынка ( $35/0,48 = 75/12 = 6,1$ ).



Рисунок 5 – Методика оценки доступности жилья в регионе

Рассмотренный показатель имеет значительный недостаток: в его основу положена средняя заработная плата, но в рыночной экономике заработная плата - это не единственный источник доходов. Поэтому предлагается использовать показатель «индекс доступности жилья». Он отражает соотношение среднего уровня дохода и стоимости жилья. Официально признанным в отечественной практике (соответственно наиболее распространенным) является коэффициент доступности жилья, введенный в федеральной целевой программе «Жилище».

Значения коэффициента доступности жилья в Амурской области ниже показателя покупательной способности средней заработной платы на

рынке жилья: на первичном рынке - 3,9 против 6,8 (54 кв. м. / 0,66 кв. м. = 81,8 мес. / 12 мес.  $\approx$  6,8 года); вторичный рынок - 2,9 против 9,4 (54/0,48 = 75/12 = 9,4 года). Данный разрыв объясняется превышением среднедушевых доходов над средней заработной платой. Рассмотренный коэффициент также имеет недостаток: он идеализирует положение вещей, предполагая, что все доходы домохозяйства будут инвестироваться в недвижимость. В связи с этим среднедушевой доход необходимо уменьшить на величину налогов, обязательных платежей и величину минимально необходимых затрат на удовлетворение основных личных потребностей, т.е. величину прожиточного минимума. Корректировка показателя на уровень прожиточного минимума и налогов существенно увеличила величину продолжительности периода инвестирования в жилую недвижимость: на первичном рынке - на 2,4 года, по вторичному - на 1,7 лет.

Общеизвестно, что прожиточный минимум не полностью отражает объем расходов на удовлетворение личных потребностей. По статистике, около 70 % всех расходов население России тратит на приобретение необходимых товаров и услуг, еще около 10 % составляют обязательные платежи и взносы. А в низкодходных группах населения эта доля расходов может достигать 100 %. Поэтому модифицированный коэффициент доступности жилья был скорректирован с учетом 20 % отчислений на инвестирование в жилье. С учетом 20 % дохода, направленного на инвестирование в жилую недвижимость, коэффициент доступности жилья значительно увеличится: на первичном рынке - на 13,2 года, по вторичному рынку на - 9,7 года.

Снизить период инвестирования в жилье (или полностью исключить его) призван механизм ипотечного жилищного кредитования. В связи с этим в рамках работы нами были рассмотрены показатели, учитывающие получение ипотечного кредита. Значения индекса доступности жилья с учетом ипотечного кредита показывают, что население Амурской области только при среднем доходе в 24,2 тыс. руб. может рассчитывать на приобретение жилья, имея на руках 50 % собственных средств. Приведенный расчет имеет один существенный недостаток: он выполнен при условии, что 50 % совокупного дохода домохозяйства из трех человек будет направляться на погашение кредита. Однако, как было показано выше, реальные возможности сбережения более скромные и составляют всего 20 %, поэтому проведем повторное моделирование с этим условием. Результаты моделирования наглядно показывают, что при условии отчисления 20 % дохода, у населения Амурской области нет возможности приобретения жилья даже с привлечением ипотечного жилищного кредита. Полученный результат позволяет сделать выводы о доступности жилья лишь части населения с самыми высокими доходами.

Ипотечное кредитование является не единственной возможностью накопления денежных средств для покупки жилья, поэтому в рамках диссертационного исследования были оценены еще два показателя: во-

первых, коэффициент доступности жилья с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы; во-вторых, коэффициент доступности жилья с учетом имеющегося жилья (см. таблицу 1).

Таблица 1 - Доступность жилья населению Амурской области в 2013 г. в расчете на одного человека, лет

Индекс доступности жилья	Первичный рынок	Вторичный рынок
Покупательная способность средней заработной платы	6,8	9,4
Коэффициент доступности жилья (официальный показатель)	3,9	2,9
Модифицированный коэффициент доступности жилья (за вычетом прожиточного минимума)	6,3	4,6
Модифицированный коэффициент доступности жилья (20 % от дохода направлены на инвестиции в жилье)	19,5	14,3
Коэффициент доступности жилья с учетом инвестирования средств в доходные финансовые активы	3,5	-
Коэффициент доступности жилья с учетом имеющегося жилья	Менее 1 года	-

Результаты расчета данных показателей, а также сравнительная характеристика результатов применения методических подходов к оценке доступности жилья в Амурской области позволяют сделать следующие выводы:

1) оценка доступности жилья по представленной методике показывает, что жилье на вторичном рынке более доступно нежели на первичном;

2) наиболее реалистичным коэффициентом (по нашему мнению) необходимо считать модифицированный коэффициент доступности жилья (МКДЖ) при условии, что 20 % доходов сберегаются на приобретение жилья. Данный показатель указывает на значительный период накопления (около 20 лет) при условии неизменности инфляции и цен на рынке недвижимости;

3) расчет МКДЖ для групп населения с различными доходами показал, что лишь около 55 % граждан могут позволить себе покупку жилья за собственные средства или с привлечением ипотечного жилищного кредита;

4) значения индекса *HAI* при условии отчисления 20 % дохода на жилье указывают, что население Амурской области не может получить



ипотечный жилищный кредит по причине невозможности его обслуживания;

5) наиболее «короткие» сроки покупки жилья наблюдаются в случае наличия в собственности домохозяйств жилья меньшей площади, которое используется как особая форма сбережения для приобретения лучшего жилья.

#### 4 Сформулированы направления воздействия на рынок жилья в регионе

Направления воздействия на рынок жилья представлены на рисунке 6.



Рисунок 6 - Направления воздействия на региональный рынок жилья

Меры, направленные на стимулирование предложения на рынке жилья: создание предпосылок для образования ассоциации или саморегулирующейся организации риэлторов Амурской области;

стимулирование нового строительства; финансирование части расходов, связанных со строительством жилья за счет регионального бюджета.

Направления стимулирования спроса связаны с повышением уровня жизни населения (см. рисунок 7).

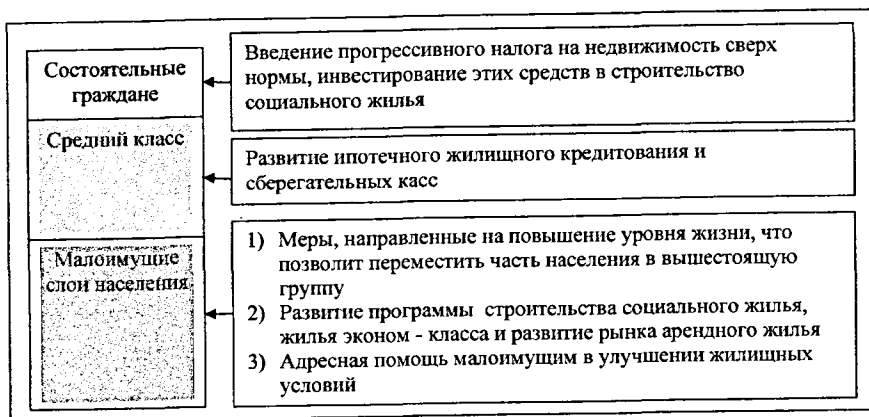


Рисунок 7 – Направления стимулирования спроса

Использование направлений воздействия на рынок жилой недвижимости в деятельности региональных органов власти позволит получить следующие результаты:

1) Развитие социально-экономического комплекса региона позволит повысить устойчивость экономического развития, поднять уровень доходов населения и увеличить «средний класс».

2) Устранение существующих барьеров для получения земельных участков под строительство жилья создаст основу для развития деятельности застройщиков и роста строительства жилья.

3) Снижение средней цены кв. м жилья при одновременном росте уровня жизни позволит в полной мере использовать механизм ипотечного жилищного кредитования за счет увеличения доли потенциальных заемщиков.

4) Развитие ипотечного кредитования потребует также активизации бизнеса по страхованию предмета ипотеки, жизни заемщика, а также эффективного распределения страхования рисков самого ипотечного кредита между кредиторами и страховщиками. Получит развитие страхование профессиональной ответственности участников рынка жилья. В результате развития конкуренции профессиональные участники рынка жилья будут вынуждены более тщательно выполнять свои функции на рынке, снижая стоимость оказываемых ими услуг при одновременном повышении качества предоставления данных услуг.

5) Региональный рынок жилья станет важным источником экономического развития: рынок будет обеспечивать рабочие места и жилье, доходы в бюджет; жилье как объект надежных прав обеспечит приток инвестиций, повысит уровень и качество жизни населения Амурской области.

В результате реализации предлагаемых мероприятий в Амурской области будет создан эффективный рынок жилья, который станет важнейшей составной частью процесса экономического развития региона.

## **5 Разработан организационно – экономический механизм управления формированием рынка жилья**

Организационно-экономический механизм управления формированием рынка жилья в регионе представляет собой совокупность форм, принципов, методов и инструментов, а также правовых норм, посредством которых осуществляется целенаправленное управленческое воздействие на социально-экономические процессы (см. рисунок 8).

Организационно-экономический механизм управления формированием рынка жилой недвижимости должен опираться на следующие принципы: обеспечения единого экономического пространства региона, научности, конкурентности, государственного регулирования, партнёрства участников рынка, трансформационности, равноправия участников, информационности.

Субъектами управления являются органы федеральной, региональной и муниципальной власти, участники рынка недвижимости. К объектам управления относятся: доходы населения, условия предоставления ипотечного кредита, объем социального жилья и жилья, сдаваемого в аренду, развитие альтернативных средств вложений.

Методы управления формированием рынка недвижимости разделяются на прямые и косвенные. К прямым методам относятся административно-правовые, включающие: установление обязательных требований к субъектам рынка, контроль за соблюдением норм и правил, присвоение статуса профессиональных участников рынка, выкуп в государственную собственность объектов недвижимости для общественных нужд и т.д. Косвенные методы включают: фискальную политику в отношении жилья; регулирование Центробанком ставок рефинансирования, условий предоставления ипотечных кредитов; защиту малоимущих слоев населения; реализацию государственных целевых программ; стимулирование экономического роста и др.

В организационно-экономическом механизме выделяются инструменты управления, которые разделяются на административные, экономические, управленческие, стимулирующие. К инструментам административного воздействия можно отнести запрещающие, разрешительные и принудительные меры.

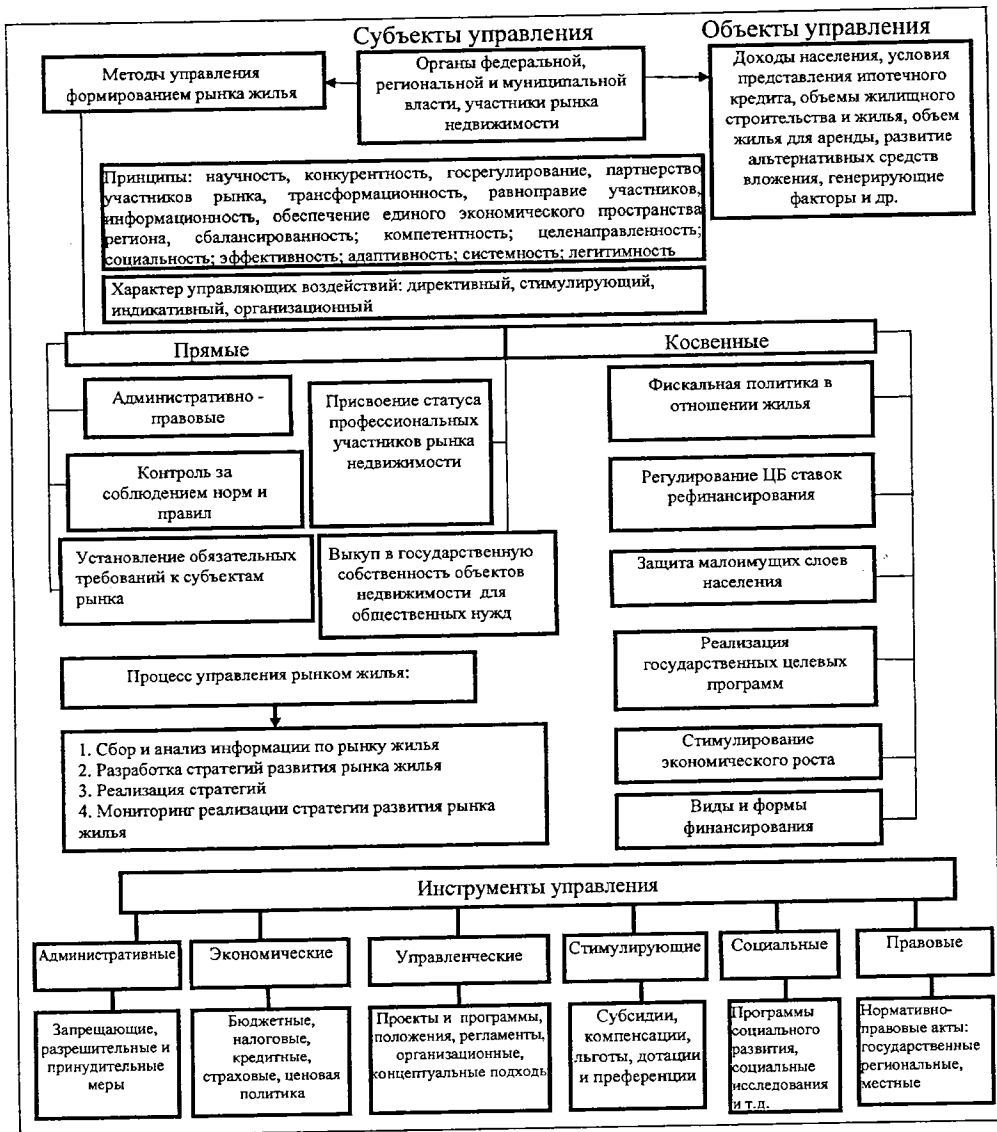


Рисунок 8 - Организационно-экономический механизм управления формированием регионального рынка жилья

К экономическим инструментам относятся: бюджетные (объемы финансирования, дотации, субсидии на строительство жилья и его приобретение); налоговые (ставки налогов на недвижимость, налоги на строительство жилья и др.); кредитные (условия предоставления ипотечного кредита, кредитования застройщиков и др.); формирование программ экономического развития региона, в т.ч. и жилищного строительства; страховые (условия страхования рисков при покупке жилья, застройщиков).

Управленческие инструменты включают: проекты и программы, положения, регламенты, организационные методы, концептуальные подходы к воздействию на рынок жилья.

К стимулирующим инструментам относится система мер, побуждающих участников рынка добросовестно выполнять свои обязанности. Среди них можно выделить: субсидии, компенсации, льготы, дотации и преференции.

Процесс управления региональным рынком жилья выделяет следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации о рынке жилой недвижимости;
2. Разработку стратегий развития рынка жилой недвижимости;
3. Реализацию стратегии;
4. Мониторинг результатов реализации стратегии развития рынка недвижимости.

Разработана классификация управляющих воздействий субъектов управления на формирование рынка жилья в регионе по характеру управляющего воздействия. Определены формы и виды финансирования жилищной сферы региона по источникам, адресату, объему, протяженности во времени, территориальной принадлежности, новизне и виду жилья.

Использование предлагаемого механизма управления развитием рынка жилой недвижимости в регионе позволит обеспечить создание благоприятного инвестиционного климата и предпринимательской среды, рост благосостояния населения региона, конкурентоспособности, формирование институтов социального партнерства, более эффективное использование средств населения для приобретения жилья и ипотечного кредита.

## **Основные выводы и рекомендации**

На основе решения поставленных в диссертационном исследовании задач сформулированы основные выводы, предложения и рекомендации:

1. Дополнены теоретические положения по рынку жилья, представляющие собой теоретическую базу исследования;

2. Выявлены региональные особенности, оказывающие влияние на рынок жилья;

3. Разработана методика оценки доступности жилья в Амурской области, необходимая для определения направлений воздействия на рынок жилья;

4. Представлены направления воздействия на рынок жилья, позволяющие повысить эффективность его функционирования;
5. Разработан организационно-экономический механизм управления формированием и развитием рынка жилья, обеспечивающий достижение целей на основе комплексного использования принципов, методов и инструментов в процессе управления.

## Публикации по результатам диссертации

### Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:

1. Гушина, А.А. Влияние социально-экономических факторов на стоимость жилья вторичного рынка Благовещенска [Текст] / А.А. Гушина // Вестник Оренбургского государственного университета. - 2010. - №13(119). - С.225-228. (0,35 п.л.). - ISSN 1814-6457.
2. Гушина, А.А. Пути увеличения доступности жилья в Амурской области [Текст] / А.А. Гушина // Экономика и предпринимательство. - 2012. - № 5 (28). - С. 191-193. (0,25 п.л.). - ISSN 1999-2300.
3. Гушина, А.А. Дифференциации регионального рынка жилья на примере Амурской области [Текст] / А.А. Гушина // Вестник экономической интеграции. -2012.- № 10 (55). - С. 95-102. (0,5 п.л.). - ISSN 1993-1905.
4. Гушина, А.А., Организационно-экономический механизм управления формированием рынка жилой недвижимости [Текст] / А.А. Гушина // Вестник Оренбургского государственного университета. - 2014.- № 4 (165). С. 35-41. - (0,4 п.л.). - ISSN 1814-6457.
5. Гушина, А.А., Направления воздействия на рынок жилой недвижимости [Текст] / М.Г. Лапаева, А.А. Гушина // Вестник Оренбургского государственного университета. - 2014.- № 8 (165). - С. 106-113. - (0,5 /0,25 п.л.). - ISSN 1814-6457.

### Монографии

6. Гушина, А.А. Управление рынком жилой недвижимости в регионе [Текст] / М.Г.Лапаева, А.А. Гушина. Оренбург, ИПК «Университет», 2014 г.,198 с. (12,4 п.л./ 6,2п.л.). - ISBN 5-7410-1012-5.

### Статьи в других изданиях:

7. Гушина, А.А. АВС-анализ результатов социально-экономических исследований [Текст] / А.А. Гушина // Математические методы и инструментальные средства в информационных системах. Сборник научных трудов. - 2-е изд., доп. и переработанное. - Оренбург: ИПК ГОУ ОГУ, - 2008. - С. 160-169. (0,52 п.л.). - ISBN 978-5-7410-0733-4.
8. Гушина, А.А. Развитие рынка жилья, как фактор конкурентоспособности региональной и национальной экономики [Текст] / Гушина А.А. // Международный научный альманах. - Таганрог: Актюбинск,

2010. – № 10 (Приложение). – С. 205-208. (0,25 п.л.). – ISBN 978-5-91241-102-1.

9. Гушина, А.А. Постановка вопроса об изучении рынка жилья [Текст] / А.А. Гушина, Д.Н. Тимофеев // Формирование рыночного хозяйства: теория и практика. Сборник научных статей. Оренбург: РИК ГОУ ОГУ, 2010. – Выпуск X. – С. 60-63. (0,25/0,12 п.л.). – ISBN 978-5-7410-1046-4.

10. Гушина, А.А. Разработка системы показателей рынка недвижимости с учетом особенностей региона [Текст] / А.А. Гушина // Казанская наука. – Казань: Изд-во Казанский Издательский Дом. – 2010. – №8. – С.313-316. (0,25 п.л.). – ISSN 2078-9955. ISBN 978-5-9902017-1-2.

11. Гушина, А.А. Изучение влияния социально-экономических факторов на рост рынка жилья в Амурской области [Текст] / А.А. Гушина // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд: сборник материалов научно-практической конференции. – Новосибирск: Издательство НГТУ, 2010. – Часть 1. – С. 165-170. (0,4 п.л.). – ISBN 978-5-7782-1529-0.

12. Гушина, А.А. Анализ динамики цен на первичном и вторичном рынках жилья Амурской области в условиях финансового кризиса [Текст] / А.А. Гушина // Гуманитарные науки в XXI веке: материалы V Международной научно-практической конференции. – М.: Издательство «Спутник+», 2011. – С. 123-125. (0,2 п.л.). – ISBN 978-5-99-73-1735-5.

13. Гушина, А.А. О дифференциации рынка жилья в Амурской области [Текст] / А.А. Гушина // Формирование рыночного хозяйства: теория и практика. Сборник научных статей. Оренбург: ООО ИПК «Университет», 2013. – Выпуск XIII. – С. 84-93. (0,6 п.л.). – ISBN 978-5-447-0156-3.

14. Гушина, А.А. Классификация факторов, влияющих на рынок недвижимости [Текст] / А.А. Гушина // Актуальные вопросы в научной работе и образовательной деятельности: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. Часть 1. – Тамбов: ООО «Консалтинговая компания Юком», 2014. – С. 52-54. (0,2п.л.). – ISBN 978-5-99055653.

15. Гушина, А.А. Рынок жилья как экономическая категория [Текст] / М.Г. Лапаева, Гушина А.А., // Формирование рыночного хозяйства: теория и практика. Сборник научных статей. Оренбург: ООО ИПК «Университет», 2014. – Выпуск XV. – С. 83-93. (0,75/0,37 п.л.). – ISBN 978-5-4417-0383-3.

Подписано в печать 27.02.2015 г. Формат 60x84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>,  
бумага офсетная, гарнитура «Таймс».  
Усл. печ. листов 1,0. Тираж 100 экз. Заказ 55.

---

---

Участок оперативной полиграфии ОГУ  
460018, г. Оренбург, пр-т Победы 13,  
Оренбургский государственный университет

---

---