

Автореф  
Е51  
2467/В

На правах рукописи

**ЕЛКИНА НАТАЛЬЯ ЕВГЕНЬЕВНА**

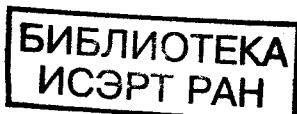


**РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА НА  
РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКА ФОРМ ЕЕ  
РЕАЛИЗАЦИИ  
(НА ПРИМЕРЕ РЕГИОНОВ ЦФО)**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хо-  
зяйством  
(Региональная экономика)

**АВТОРЕФЕРАТ**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Иваново 2015



Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Костромской государствен-  
венный технологический университет» (КГТУ).

**Научный** доктор экономических наук, профессор  
**руководитель:** **Беркович Маргарита Израйлевна**

**Официальные** **Камаев Роман Александрович**  
**оппоненты:** доктор экономических наук, доцент  
Заместитель префекта Префектуры Юго-  
Западного административного округа г.Москвы

**Орехов Сергей Александрович**  
Доктор экономических наук, профессор  
кафедры общего менеджмента и предприни-  
мательства ФГБОУ ВПО «Московский госу-  
дарственный университет экономики, статисти-  
ки и информатики

**Ведущая** **ФГБОУ ВПО «Владимирский государствен-**  
**организация:** **ный университет им. А.Г. и Н.Г.Столетовых»**

Защита состоится 7 мая 2015 г. в 16.30 часов на заседании  
диссертационного совета Д 212.062.05 при ФГБОУ ВПО «Иванов-  
ский государственный университет» по адресу: 153025, г. Иваново,  
ул. Тимирязева, д. 5, учебный корпус №6, к. 819 (конференц-зал).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ  
ВПО «Ивановский государственный университет» и на сайте  
ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный университет»  
<http://ivanovo.ac.ru>.

Автореферат разослан « 06 » апрель 20 15 г.

Учёный секретарь  
диссертационного совета  
доктор экономических наук, доцент

 Е.Е. Николаева

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

### **Актуальность темы исследования.**

Обеспечение жильем – важнейшее условие нормальной жизнедеятельности и одно из основных направлений экономической политики на федеральном и региональном уровнях.

Формирование и функционирование рынка жилой недвижимости происходит в нестабильной социально-экономической среде, испытывающей различные воздействия. Наряду с общими усложняющими обстоятельствами (несовершенством институциональной среды, низкими темпами строительства жилья, недостаточно высоким уровнем жизни населения) имеют место региональные особенности, действие которых проявляется в неодинаковых темпах формирования и развития рынка жилой недвижимости в субъектах страны, что является, в частности, следствием реализации различных форм экономической политики как в отдельных регионах, так и в стране в целом. Это предполагает изучение состояния и закономерностей функционирования регионального рынка недвижимости, факторов, определяющих спрос и предложение на нем, особенностей региональной экономической политики, форм ее реализации и оценку их действенности.

**Степень разработанности проблемы.** В исследовании вопросов обозначенной проблематики можно выделить несколько аспектов региональной экономической политики, которые привлекают внимание ученых и специалистов.

Общие вопросы региональной экономической политики отражены в трудах: А.Г. Гранберга, О.П. Литовки, а также Г.Б. Козыревой, М.В. Сухарева, Э.К. Трутнева, Л.Е. Бандорина. Основы жилищной политики как элемента социальной политики государства описаны в трудах зарубежных ученых В. Ойкена, Л. Эрхарда, Ордуй Н., Фридмана Дж., а также отечественных исследователей - Макарова В., Шаталина С., Горемькина В.А., Максимова С.Н., Тарасевича Е.И., Л.Зуиковой.

Проблемам формирования стоимости жилья посвящены исследования академика РАН Богомолова О.Т. Глубокий сравнительный анализ эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки провел академик РАН Полтерович В.М.

Основные тенденции развития рынка жилья, а также направления государственной политики в сфере развития жилищного строительства отражены в трудах Кукиной С.Л., Чехонина А.Д., а также И.А. Перонко, А.И. Горелко, С.В. Феофанова. Факторы спроса и предложения на рынке жилья подробно проанализированы учеными Е.Е. Николаевой и А.Б. Берендеевой. Вопросам состояния рынка жилья непосредственно в регионах уделено особое внимание в работах Косаревой Н.Б., Туманова А.А., Сиваева Д.С., Мурачковского Ф.В., М.И. Беркович, Ю.А. Дмитриева, Ю.Н. Лапыгина, Л.В. Слосаренко и других.

Ипотечное кредитование как один из механизмов стимулирования развития жилищного строительства рассмотрены в статьях Сокола П.В. и Толмачева А.В.

Специфику рынка недвижимого имущества развернуто отражил в своих работах Сырыгин С.С. В исследованиях Левина Ю.А. предложен и обоснован комплекс мер по координации действий всех уровней власти для повышения эффективности реализации стратегии инновационного развития региональных рынков жилой недвижимости.

Вместе с тем ряд теоретических и практических вопросов, относящихся к регулированию рынка жилья и способов управления им в рамках реализации экономической политики и оценки ее эффективности в отдельных субъектах разработаны недостаточно. В частности, менее исследованными оказались вопросы специфики региональной экономической политики и оценки действенности различных ее форм.

**Целью диссертационного исследования** является разработка теоретических, методических и прикладных аспектов процесса формирования и развития экономической политики на региональном рынке жилой недвижимости и оценка форм ее реализации.

Достижение поставленной цели потребовало решения **следующих задач:**

- установление сущности и проведение анализа процесса формирования рынка жилой недвижимости во взаимосвязи с экономической политикой, изучение мирового опыта и адаптация его к России;
- оценка регионального рынка жилья как объекта экономической политики;
- изучение состояния рынка жилья на примере регионов Центрального федерального округа;
- выявление взаимосвязи между различными факторами,

влияющими на уровень развития рынка жилой недвижимости;

- изучение и структурирование форм региональной экономической политики на рынке жилья в российских регионах;

- разработка методики оценки состояния региональной экономической политики, направленной на развитие рынка жилой недвижимости в регионе;

- оценка эффективности региональной экономической политики в разрезе основных направлений с учетом специфики ее влияния на разные типы рынков жилой недвижимости (первичный и вторичный рынок).

**Объектом исследования** является региональный рынок жилой недвижимости как объект экономической политики.

**Предметом исследования** является региональная экономическая политика на рынке жилой недвижимости и формы ее реализации на примере регионов ЦФО.

#### **Теоретическая и методическая основа.**

Научно-методической основой диссертационного исследования послужили работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов по региональной экономике, труды по экономике недвижимости, а также законодательные и иные нормативные акты федерального и регионального уровней.

Информационной базой обоснования концептуальных положений диссертации, обеспечения достоверности содержащихся в ней выводов и предложений явились статистические данные Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, эмпирические данные, материалы периодических изданий, а также собранные и обработанные автором данные о рынке недвижимости 18-ти регионов, а также нормативно-правовая база муниципальных образований Костромской области.

В ходе исследований в рамках диссертационной работы применялись: системный подход, логический анализ, метод экспертных оценок, ретроспективный анализ, корреляционно-регрессионный анализ и другие.

**Содержание диссертационного исследования** соответствует пунктам: 3.10. - Исследование традиционных и новых тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических систем, 3.16. - Региональная социально-экономическая политика; анализ особен-

ностей и оценка эффективности региональной экономической политики в Российской Федерации, федеральных округах, субъектах Федерации и муниципальных образованиях специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством» области исследования 3 - Региональная экономика Паспорта номенклатуры специальностей научных работников (экономические науки) ВАК РФ.

### **Научная новизна диссертационного исследования**

1. Актуализирована специфика региональной экономической политики на рынке недвижимости, состоящая в воздействии на два типа рынков (первичный и вторичный) при необходимости его усиления на первичном рынке жилья как более монополизированном.

2. Предложена авторская классификация объектов недвижимости во взаимосвязи с экономической политикой в регионе в зависимости от целей ее приобретения. В отличие от существующих группировок недвижимости, в основу которых положены либо виды имущества (земля, здания, сооружения), либо сфера использования объектов недвижимости (офисная, торговая, производственная и т.д.), авторский подход основан на взаимосвязи цели приобретения и способов распоряжения недвижимостью (используемая, инвестиционная, арендная, спекулятивная, инструментарная и трансформируемая).

Выделены этапы и направления развития экономической политики в России во взаимосвязи с изменением рынка недвижимости, отражающие специфику социально-экономических преобразований в стране, а также выявлены, с учетом мирового опыта, тенденции развития первичного рынка жилой недвижимости: экологичное домостроение, строительство малоэтажного элитного жилья и жилья эконом-класса, применение ресурсосберегающих строительных технологий, ориентация на энергосбережение.

3. Обоснован авторский подход к оценке состояния рынка жилья в регионе как к объекту экономической политики, основанный на учете влияния социально-экономических факторов (объем вводимого жилья, денежные доходы населения, обеспеченность жильем и т.д.) на характеристики первичного и вторичного рынка жилья, установленного путем корреляционно-регрессионного анализа их взаимосвязи, что позволило сформировать основные направления экономической политики на рынке жилья.

Выдвинута гипотеза о наличии взаимосвязи инвестиционно-го климата и уровня доступности жилья в регионе.

4. На основе изучения и обобщения практики хозяйствования в 18-ти субъектах ЦФО выявлены 15 форм региональной экономической политики, которые объединены в три блока: меры административного воздействия, экономические методы и меры по развитию ипотечного жилищного кредитования.

Разработан и апробирован метод оценки состояния региональной экономической политики на рынке жилой недвижимости, отличающийся учетом значимости каждой конкретной ее формы, что позволило определить интегрированный рейтинг состояния региональной экономической политики на рынке жилой недвижимости субъектов ЦФО.

5. Определена эффективность региональной экономической политики на основе установления степени ее влияния, в разрезе основных направлений, на уровень доступности жилья на его первичном и вторичном рынках в регионе, методом корреляционно-регрессионного анализа. Это позволило обосновать приоритеты региональной экономической политики в конкретном субъекте Федерации.

#### **Теоретическая и практическая значимость работы.**

Расширено представление об основных понятиях, субъектах и специфике региональной экономической политики на рынке недвижимости, позволившее проводить углубленные исследования его формирования и функционирования, а также оценить формы реализации экономической политики в отдельных субъектах.

Результаты исследования могут быть использованы:

- органами власти субъектов Российской Федерации при формировании как стратегии социально-экономического развития региона, так и экономической политики на рынке жилья;
- субъектами рынка недвижимости, в том числе рынка жилья (строительными организациями, риэлтерскими агентствами, банками) при определении перспектив развития;
- в учебном процессе - при реализации образовательных программ по направлениям «Экономика», «Менеджмент», «Государственное и муниципальное управление».

**Апробация результатов исследования.** Результаты исследования докладывались на 6-ти международных и региональных научно-практических конференциях, обсуждены на заседаниях кафедр «Экономика и управления» и «Экономика отраслей» Костромского государственного технологического университета. По теме диссертации

ции опубликованы 6 научных статей (в том числе 3 в изданиях, рекомендованных ВАК) объемом 2,2 печатных листа, 2 монографии (в соавторстве) объемом 17 печатных листов (вклад автора 1,8 печатных листа).

Результаты диссертационного исследования использованы в деятельности Администрации Костромской области при формировании стратегии социально-экономического развития Костромской области на период до 2025 года, в частности, при определении основных направлений развития рынка жилой недвижимости, системы ипотечного кредитования, поддержке строительных организаций и других форм, обеспечивающих повышение доступности жилья для населения региона. Научные выводы и рекомендации, полученные в диссертационной работе, использованы в учебном процессе в ФГБОУ ВПО «Костромской государственной технологической академии» по следующим направлениям подготовки «Экономика», «Менеджмент» «Государственное и муниципальное управление».

**Структура и объем диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, 3-х глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Объем диссертационной работы составляет 190 страниц, в том числе 10 рисунков, 26 таблиц, список литературы из 138 наименований, 24 приложения.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

В соответствии с целью и поставленными задачами в диссертационной работе получены результаты и сделаны выводы, порядок изложения которых определяется логикой проведенного исследования.

**В рамках первого пункта новизны актуализирована специфика региональной экономической политики на рынке недвижимости, состоящая в воздействии на два типа рынков (первичный и вторичный) при необходимости его усиления на первичном рынке жилья как более монополизированного.**

В диссертации на основе изучения обширных источников показано, что под региональной экономической политикой в научной литературе понимается система целей и задач по управлению экономическим и социальным развитием регионов, а также механизм их реализации, что позволяет ее рассматривать как составную часть общей социально-экономической политики государства во взаимосвязи с ее



региональными аспектами. Она направлена на всемерное использование благоприятных факторов и ограничение действия негативных региональных факторов для достижения общих стратегических целей и задач социально-экономического развития данного субъекта. Вместе с тем это часть общей региональной политики, создающая экономические основы целостности российского государства, всех жизненно важных направлений развития российского общества.

Региональная экономическая политика на рынке жилья является частью региональной экономической политики и оказывает влияние на его развитие. Экономическая политика на рынке жилья в отличие от других рынков имеет особенности, связанные, в частности с тем, что этот рынок дуалистичен, то есть реально существует и первичный и вторичный рынок жилья. Если на первичном рынке жилья возникают экономические отношения, связанные с приобретением нового жилья, то на вторичном рынке в обращении находится жилье, на которое уже оформлено право собственности. В диссертации показано, что эти рынки характеризуются различной конкурентной средой. Это объясняет нацеленность региональной экономической политики на поддержку первичного рынка жилья, как более монополизированного, что дает возможность сформировать дополнительное предложение на указанном типе рынка жилья и, соответственно, увеличить его доступность.

**В рамках второго пункта новизны предложена авторская классификация объектов недвижимости во взаимосвязи с экономической политикой в регионе в зависимости от целей ее приобретения. В отличие от существующих группировок недвижимости, в основу которых положены либо виды имущества (земля, здания, сооружения), либо сфера использования объектов недвижимости (офисная, торговая, производственная и т.д.), авторский подход основан на взаимосвязи цели приобретения и способов распоряжения недвижимостью (используемая, инвестиционная, арендная, спекулятивная, инструментальная и трансформируемая).**

**Выделены этапы и направления развития экономической политики в России во взаимосвязи с изменением рынка недвижимости, отражающие специфику социально-экономических преобразований в стране, а также выявлены, с учетом мирового опыта, тенденции развития первичного рынка жилой недвижии-**

**мости: экологичное домостроение, строительство малоэтажного элитного жилья и жилья эконом-класса, применение ресурсосберегающих строительных технологий, ориентация на энергосбережение.**

В рамках диссертационного исследования установлено, что рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, которую можно дифференцировать по различным признакам: географическому фактору, способу совершения сделок, функциональному назначению и т. д.

В отличие от существующих точек зрения на процесс формирования видов недвижимости и рынков недвижимости, в основу которых положены либо виды имущества (земля, здания, сооружения), либо сфера использования объектов недвижимости (офисная, торговая, производственная и т.д.) в диссертации предлагается авторский подход к классификации объектов недвижимости.

В рамках предлагаемой классификации (рисунок 1) под указанными видами недвижимости понимается своя цель использования, что позволяет выделить шесть ее видов - используемая, инвестиционная, арендная, спекулятивная, инструментальная и трансформируемая. При этом следует отметить, что указанные виды недвижимости относятся как к жилой, так и к нежилой недвижимости.



Рис. 1 - Классификация недвижимости по цели ее приобретения (составленная автором)

*Используемая недвижимость* – недвижимое имущество, которое используется физическими или юридическими лицами непосредственно для удовлетворения личных потребностей (проживание, осуществление коммерческой деятельности и т.д.);

*Инвестиционная недвижимость* - недвижимое имущество, которое приобретает физическими или юридическими лицами в целях извлечения прибыли и подразделяется на арендную и спекулятивную.

*Арендная недвижимость* - недвижимое имущество, которое используется физическими или юридическими лицами в целях извлечения прибыли посредством предоставления данного имущества во временное пользование другим физическим или юридическим лицам и получения соответствующей арендной платы.

*Спекулятивная недвижимость* - недвижимое имущество, которое используется физическими или юридическими лицами в целях извлечения прибыли посредством его последующей перепродажи по более высокой цене (например, наиболее распространенным случаем является перепродажа недвижимости, купленной на ранних стадиях строительства путем заключения договоров долевого участия).

*Инструментарная недвижимость* - недвижимое имущество, которое используется физическими или юридическими лицами как определенный инструмент при проведении коммерческих либо финансовых операций (например, в качестве обеспечения выполнения обязательств перед контрагентами, в том числе путем ипотеки).

*Трансформируемая недвижимость* - недвижимое имущество, которое приобреталось для последующего перевода в другую категорию недвижимости (например, покупка квартир на первых этажах для последующего их перевода в нежилую недвижимость и использования в коммерческих целях).

Указанная классификация, позволяющая определить тип недвижимости во взаимосвязи цели приобретения и способа ее использования, может способствовать повышению эффективности региональной экономической политики в сфере жилой недвижимости.

В рамках диссертации выявлена специфика экономической политики на рынке жилья в разных странах, которая проявляется как в комплексе социально-экономических, так и организационно-технических мер.

Что касается социальной направленности, то важно отметить нацеленность государственной политики во многих странах на поддержку семей с низкими доходами, для которых предусматриваются различные льготы при строительстве или приобретении жилья. В Бельгии, Германии, Греции, Италии, Испании и Португалии действуют системы снижения налогов, взимаемых при приобретении жилья семьями с низкими доходами. В Германии это снижение зависит от уровня доходов семьи, в Бельгии - от числа детей. Практически во всех странах действуют законы, направленные на защиту прав арендаторов жилья. Например, во Франции квартиросъемщик не может быть выселен, не получив финансовой помощи для погашения своей задолженности по квартплате.

В рамках организационно-технических мер широко распространено привлечение специализированных фирм к управлению жилой собственностью (например, многоквартирными жилыми домами или комплексами - в США). В развитых европейских странах особое внимание уделяют развитию малоэтажного каркасного строительства из облегченных деталей заводской готовности, а также строительство энергосберегающего и экологического жилья. Этот опыт может быть полезен в отечественной практике. На основе анализа существующих тенденций развития российского рынка жилья определено, что вектором развития в настоящее время является снижение затрат на строительство, изменение спроса в сторону жилья эконом класса по причине меньшей стоимости и более низких затрат по содержанию жилья, а также строительство малоэтажного жилья и применение энергосберегающих технологий.

Поскольку российский рынок недвижимости, как и любой другой рынок, формируется с одной стороны под действием рыночных законов, с другой стороны испытывает воздействие региональной экономической политики, то в рамках исследования выделено 7 этапов развития региональной экономической политики в зависимости от состояния рынка жилья. В частности, в период стихийного рынка или зарождения рыночных отношений (1991 - 1995 годы) в качестве основной формы экономической политики выступает становление законодательной базы и разработка целевых программ, в кризисный период (1998, 2008 – 2010) - разработка правительством антикризисной программы на всех уровнях власти; в пе-

риод профессионального развития рынка недвижимости (1998–2002 годы), а также на этапе посткризисного восстановления (2010–2014) – активная реализация федеральной целевой программы «Жилище», реализация мер государственной поддержки по всем направлениям на разных уровнях власти (субсидирование процентных ставок, первоначального взноса при ипотеке, поддержка строительной отрасли при обновлении основных фондов и т.д.).

В ходе диссертационного исследования определен комплекс проблем, затрудняющих формирование рынка жилой недвижимости – несовершенство законодательной базы, в частности, искусственное разграничение прав собственности на объекты недвижимости (здания, сооружения) и участки земли под ними, недостаточное государственное регулирование отношений на рынке недвижимости и неразвитость рыночной инфраструктуры.

**В рамках третьего пункта новизны обоснован авторский подход к оценке состояния рынка жилья в регионе как к объекту экономической политики, основанный на учете влияния социально-экономических факторов (объем вводимого жилья, денежные доходы населения, обеспеченность жильем и т.д.) на характеристики первичного и вторичного рынка жилья, установленного путем корреляционно-регрессионного анализа их взаимосвязи, что позволило сформировать основные направления экономической политики на рынке жилья.**

**Выдвинута гипотеза о наличии взаимосвязи инвестиционного климата и уровня доступности жилья в регионе.**

Поскольку основной движущей силой развития рынка жилой недвижимости является конкуренция, ведущая к регулированию спроса и предложения, то в силу уникальности недвижимости как товара особый интерес вызывает изучение факторов, влияющих на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Указанные факторы можно условно разделены автором на количественные (факторы, оценка влияния которых математическими методами возможна) и качественные. К количественным показателям отнесены такие, как уровень доходов населения, объем и условия ипотечного кредитования, ввод в действие недвижимости, средняя цена недвижимости, обеспеченность жильем, которая зависит от численности населения. В группу качественных показателей включены: наличие административных барьеров, налого-

вую политику, степень развития коммунальной и транспортной инфраструктуры, характеристики местоположения.

В диссертационной работе, путем экспертной оценки (руководителей предприятий строительной отрасли, сотрудников кредитных организаций, агентств недвижимости, оценщиков) определены значимые факторы текущего состояния и развития рынка жилой недвижимости из общего числа факторов.

Обобщение их оценок выявило наиболее значимые факторы текущего состояния и развития рынка жилой недвижимости, к которым отнесены: объем вводимого в действие жилья, обеспеченность населения жильем, денежные доходы населения, среднемесячная номинальная заработная плата, площадь земель населенных пунктов, объем выданных ипотечных жилищных кредитов на душу населения и уровень цен на первичном и вторичном рынке жилья – то есть факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке жилья. При отборе указанных факторов исходили из наличия официальных статистических данных по всем регионам, что обеспечивает межрегиональные сопоставления. В качестве математического метода оценки был использован выборочный коэффициент корреляции Пирсона, определяющий тесноту связи между исследуемыми величинами. В диссертационном исследовании рассмотрено влияние значимых факторов на уровень цен на первичном и вторичном рынке жилья (таблица 1).

Таблица 1

Таблица влияния факторов на рынок недвижимости

Факторы	Средняя цена на первичном рынке	Средняя цена на вторичном рынке
Объем вводимого жилья	-0,079	-0,081
Обеспеченность населения жильем	-0,628	-0,647
Денежные доходы населения	0,968	0,976
Среднемесячная номинальная заработная плата	0,967	0,972
Площадь земель населенных пунктов	-0,125	-0,150
Объем ипотечных жилищных кредитов на душу населения	0,608	0,598

В результате проведенного анализа выявлен ряд зависимостей, характеризующих уровень развития рынка жилой недвижимости, которые позволили установить, что наиболее сильное влияние на цены на первичном и вторичном рынках жилья оказывают денежные доходы населения (0,968 и 0,976 на первичном и вторичном рынках жилья соответственно), среднемесячная номинальная заработная плата (0,967 и 0,972), обеспеченность жителей региона жильем (-0,628 и -0,647) и объем ипотечных жилищных кредитов на душу населения (0,608 и 0,598).

Поскольку основным вектором региональной экономической политики является повышение доступности жилья, то определена доступность жилья субъектов Центрально федерального округа на основе изучения факторов, влияющих на конъюнктуру рынка недвижимости (цена, обеспеченность, ввод) посредством определения индекса доступности:

$$\text{Ид} = (C_m \times 54) / (D_{\text{сд}} \times 3 \times 12),$$

где:  $C_m$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, руб.;

$D_{\text{сд}}$  – среднедушевой ежемесячный доход, руб.;

54 – площадь условной квартиры, м<sup>2</sup>;

3 – число членов домохозяйства, чел.;

12 – количество месяцев в году.

Расчеты показали, что самая низкая доступность жилой недвижимости в г. Москва. На квартиру, площадью 54 кв.м. семье со средним доходом придется копить 4,9 лет, не производя при этом других расходов. Самая высокая доступность жилья на первичном рынке сложилась в Курской области (2,7 года) по причине наименьшей стоимости квадратного метра среди регионов Центрального федерального округа. Костромская область по данному показателю находится на 8-м месте.

Уровень развития рынка недвижимости можно рассматривать и как фактор, и как следствие социально-экономического состояния региона. Действительно, наращивание экономического потенциала данной территории привлекает трудоспособное население, ведет к оживлению демографической ситуации. Если признать утверждение о приоритетности привлечения инвестиций как основы динамичного устойчивого развития региона, то представляет научный и практический интерес установление взаимосвязи между доступностью жилья как показателя развития рынка недвижимости

и инвестиционной привлекательностью субъекта, оцениваемой инвестиционным рейтингом.

В диссертации выявлено, что инвестиционный рейтинг региона, который складывается из инвестиционного потенциала и инвестиционного риска, оказывает влияние в большей степени на стоимость и соответственно доступность жилья на вторичном рынке недвижимости (0,499) и в меньшей степени - на первичном рынке (0,303).

**В рамках четвертого пункта новизны на основе изучения и обобщения практики хозяйствования в 18-ти субъектах ЦФО выявлены 15 форм региональной экономической политики, объединенных в три блока: меры административного воздействия, экономические методы и меры по развитию ипотечного жилищного кредитования.**

Разработан и апробирован метод оценки состояния региональной экономической политики на рынке жилой недвижимости, отличающийся учетом значимости каждой конкретной ее формы, что позволило определить интегрированный рейтинг состояния региональной экономической политики на рынке жилой недвижимости субъектов ЦФО.

В диссертации проведено изучение и обобщение существующей практики реализации региональной экономической политики на рынке жилой недвижимости по 18 субъектам ЦФО, что позволило выявить конкретные формы региональной экономической политики. Показано, что данные формы региональной экономической политики реализуются как на федеральном уровне (в рамках государственных функций и полномочий, как правило, за счет средств федерального бюджета или путем софинансирования), так и на уровне субъектов Российской Федерации (разработанные на этом уровне, реализуемые за счет его средств).

Автором, на основе оценки экспертов, выбрано 15 региональных форм стимулирования развития рынка жилья как элементов региональной экономической политики, влияющих на качественные и количественные факторы воздействия на него, применяемых в различных субъектах Центрального федерального округа.

Указанные формы объединены в 3 блока, а именно:

1. совершенствование мер административного воздействия:
  - меры по снижению административных барьеров;
  - меры по оптимизации времени согласования разрешитель-



ной документации;

2. внедрение экономических методов управления рынком недвижимости на региональном уровне:

- региональный материнский капитал;
- модернизация основных фондов строительных компаний;
- стимулирование создания собственной базы строительных материалов;
- компенсация затрат на коммунальную инфраструктуру;
- выделение земельных участков;
- предоставление льгот по налогам для строительных организаций;
- поддержка отдельных категорий граждан;
- поддержка научных исследований в области строительства;

3. развитие системы ипотечного жилищного кредитования:

- создание маневренного фонда;
- субсидирование первоначального взноса при ИЖК ;
- субсидирование процентной ставки при ИЖК;
- создание кредитных потребительских кооперативов граждан;
- предоставление льготных кредитов для отдельных категорий граждан.

В диссертации детально рассмотрено содержание и особенность всех форм поддержки развития рынка жилья в конкретных регионах. Так, например, региональный материнский капитал выплачивается во всех субъектах ЦФО, однако в некоторых областях существуют и дополнительные выплаты (Ярославская область - 50 тыс. руб., Орловская и Московская области – 100 тыс. руб.). Модернизация основных фондов как форма региональной экономической политики, активно применяется в г. Москва и Тульской области, где наиболее низкий объем вводимого жилья на душу населения. Стимулирование создания собственной базы стройматериалов применяется в Брянской и Белгородской областях. В Костромской области на базе собственного минерального сырья планируется организация нового цементного производства, а также развитие добычи нерудных строительных материалов.

Компенсация затрат на коммунальную инфраструктуру активно применяется в Курской и Тверской областях, то есть в регионах с одним из самых низких показателей ввода жилья среди

регионов ЦФО. Однако и регионы с высоким уровнем ввода жилья также прибегают к этой форме региональной экономической политики (Воронежская область, Липецкая область).

Субсидирование процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании применяется в г. Москва как в регионе с самой низкой доступностью жилья, а также в Белгородской, Воронежской, Калужской и ряде других областей ЦФО.

В целях определения механизмов развития рынка жилой недвижимости для их последующего включения в систему управления рынком жилой недвижимости регионов страны, предпринята попытка оценки эффективности применения тех или иных мер региональной экономической политики в различных субъектах Центрального федерального округа в разрезе соответствующих категорий (административные, экономические, меры по развитию ипотечного жилищного кредитования). Указанный подход позволил не только оценить систему управления рынком жилья в конкретном регионе, но и сопоставить эффективность экономической политики в рамках реализации различных государственных функций. На основе экспертного метода оценки различных форм поддержки рынка жилой недвижимости присвоен соответствующий рейтинг различным формам стимулирования рынка жилой недвижимости Центрального федерального округа.

После обработки мнения специалистов определена значимость этих методов на основании коэффициента весомости путем применения метода экспертных оценок.

Расчет коэффициента весомости показателей (результаты представлены в таблице 2):

$$\gamma_i = (m * n - S_i) / 0,5 * m * n * (n - 1),$$

где m – количество экспертов;

n – количество факторов;

S<sub>i</sub> – сумма рангов

Из таблицы 2 видно, что весомыми факторами в данной ситуации являются:

В блоке мер по совершенствованию административного воздействия: меры по снижению административных барьеров (0,130), меры по оптимизации времени согласования разрешительной документации (0,118).

В блоке экономических методов управления рынком недвижимости на региональном уровне: выделение земельных участков

(0,117), региональный материнский капитал (0,104), компенсация затрат на коммунальную инфраструктуру (0,101), модернизация основных фондов строительных компаний (0,073), стимулирование создания собственной базы стройматериалов (0,068).

В блоке мер по развитию системы ипотечного жилищного кредитования: субсидирование первоначального взноса при ИЖК (0,087).

Таблица 2

Ранжирование и значимость способов развития рынка жилой недвижимости

ФАКТОР	Ранг	Коэффициент весомости
<b>Совершенствование мер административного воздействия</b>		
Меры по снижению административных барьеров	1	0,130
Меры по оптимизации времени согласования разрешительной документации	2	0,118
<b>Внедрение экономических методов управления рынком недвижимости на региональном уровне</b>		
Выделение земельных участков	3	0,117
Региональный материнский капитал	4	0,104
Компенсация затрат на коммунальную инфраструктуру	5	0,101
Модернизация основных фондов строительных компаний	7	0,073
Стимулирование создания собственной базы стройматериалов	8	0,068
Предоставление льгот по налогам для строительных организаций	10	0,050
Поддержка научных исследований в области строительства	12	0,027
Поддержка отдельных категорий граждан	13	0,025
<b>Развитие системы ипотечного жилищного кредитования</b>		
Субсидирование первоначального взноса при ИЖК	6	0,087
Субсидирование процентной ставки при	9	0,058

ИЖК		
Создание маневренного фонда	11	0,033
Предоставление льготных кредитов для отдельных категорий граждан	14	0,007
Создание кредитных потребительских кооперативов граждан	15	0,002

В соответствии с предлагаемым методом рейтинг экономической политики по развитию рынка жилой недвижимости будет складываться исходя из суммы коэффициентов весомости рангов соответствующих методов развития рынка жилья (таблица 3).

$$R_{\text{см}} = \sum \gamma_{11} + \sum \gamma_{12} + \sum \gamma_{13}, \text{ где}$$

$\sum \gamma_{11}$  - сумма коэффициентов весомости методов совершенствования мер административного воздействия;

$\sum \gamma_{12}$  - сумма коэффициентов весомости экономических методов;

$\sum \gamma_{13}$  - сумма коэффициентов весомости методов развития ИЖК.

Таблица 3

Рейтинговая оценка состояния экономической политики на рынке жилой недвижимости регионов Центрального федерального округа

Регионы ЦФО	Административные меры	Экономические меры	Развитие ИЖК	Суммарный рейтинг	Место
Белгородская обл.	0,248	0,387	0,185	0,820	4
Брянская обл.	0,248	0,314	0,127	0,689	8
Владимирская обл.	0,248	0,314	0,094	0,656	9-10
Воронежская обл.	0,248	0,515	0,187	0,950	1
Ивановская обл.	0,118	0,129	0,127	0,374	15-16
Калужская обл.	0,248	0,197	0,185	0,630	12
<b>Костромская обл.</b>	<b>0,248</b>	<b>0,314</b>	<b>0,094</b>	<b>0,656</b>	<b>9-10</b>
Курская обл.	0,248	0,492	0,187	0,927	2
Липецкая обл.	0,248	0,448	0,187	0,883	3
Московская обл.	0,248	0,224	0,094	0,566	13
Орловская обл.	0,118	0,129	0,094	0,341	17-18
Рязанская обл.	0,118	0,129	0,127	0,374	15-16
Смоленская обл.	0,118	0,129	0,094	0,341	17-18
Тамбовская обл.	0,248	0,197	0,094	0,539	14
Тверская обл.	0,248	0,415	0,094	0,757	6

Тульская обл.	0,248	0,297	0,096	0,641	11
Ярославская обл.	0,248	0,415	0,152	0,815	5
г. Москва	0,248	0,27	0,185	0,703	7

Полученные результаты наглядно демонстрируют уровень развития системы мер поддержки рынка жилой недвижимости в разрезе государственных функций. Так, максимальная оценка по административным мерам – 0,248, по экономическим мерам – 0,565, мер по развитию ипотечного жилищного кредитования – 0,187. Наиболее развитые экономические меры выявлены в Воронежской, Курской и Липецкой областях. Наиболее активно ипотечное жилищное кредитование органы власти развивают в Курской, Воронежской, Липецкой, Белгородской, Калужской областях и в г. Москва.

**В рамках пятого пункта новизны определена эффективность региональной экономической политики на основе установления степени ее влияния, в разрезе основных направлений, на уровень доступности жилья на его первичном и вторичном рынках в регионе, установленной на основе корреляционно-регрессионного анализа. Это позволило обосновать приоритеты региональной экономической политики в конкретном субъекте Федерации.**

В рамках диссертации проведено сопоставление уровня доступности жилой недвижимости с механизмами развития регионального рынка жилой недвижимости в рамках региональной экономической политики. В качестве математического метода оценки был использован выборочный коэффициент корреляции Пирсона, определяющий тесноту связи между исследуемыми величинами.

Оценка взаимосвязи состояния региональной экономической политики и уровня доступности жилья на первичном и вторичном рынках, полученная в результате расчета коэффициента Пирсона позволяет сделать ряд выводов:

1. Влияние региональной экономической политики на доступность жилья на разных типах рынка жилья (первичном и вторичном) имеет слабую взаимосвязь и носит разнонаправленный характер. Так, региональная экономическая политика на первичном рынке жилья, актуальность которой определена монополистическим характером данного рынка в большинстве регионов страны, приводит к увеличению предложения на данном рынке жилья и снижению цен на нем. В

то же время, региональная экономическая политика на вторичном рынке жилья ведет к повышению платежеспособного спроса, одним из следствий которого является рост цен на рынке жилья.

2. Экономические формы региональной экономической политики и на первичном и на вторичном рынках жилья (выделение земельных участков, модернизация основных фондов, компенсация затрат на коммунальную инфраструктуру и др.) приводят к увеличению предложения и снижению цен на данных рынках, при этом влияние на первичный рынок жилья проявляется в большей степени, чем на вторичный.

3. Проводимые меры по развитию ипотечного жилищного кредитования (субсидирование процентных ставок и первоначального взноса, предоставление льготных кредитов) на первичном и на вторичном рынках жилья имеют разнонаправленный характер. В то время как на первичном рынке жилья они позволяют не только увеличить платежеспособный спрос, но и обеспечить рост предложения на рынке жилья путем инвестирования полученных государственных средств в строительный сектор, в том числе путем участия в долевым строительстве, на вторичном рынке жилья применение данных мер ведет к увеличению стоимости жилья под влиянием роста платежеспособного спроса при отсутствии дополнительного инвестирования в строительный сектор бюджетных средств, полученных в рамках поддержки.

При этом, при оценке регионального рынка жилой недвижимости в конкретном регионе - Костромской области - отмечены низкие показатели как в наличии механизмов развития рынка, так и в его состоянии. В связи с этим, в настоящее время в целях совершенствования системы управления региональным рынком жилой недвижимости, в Костромской области разработана Стратегии социально-экономического развития Костромской области на период до 2025 года, в рамках которой использованы результаты диссертационного исследования, в частности, при определении основных направлений развития рынка жилой недвижимости и форм региональной экономической политики на нем, обеспечивающих повышение доступности жилья для всех категорий граждан.

**В заключении** сформулированы основные выводы, вытекающие из диссертационного исследования.

**ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

1. Елкина, Н.Е. Рынок жилой недвижимости: структура, этапы и тенденции / Н.Е. Елкина // Казанская наука. - 2013. - №11. – С. 115-120 (автора – 0,4 п.л.)
2. Елкина, Н.Е. Состояние рынка жилой недвижимости: структурно-факторный подход / Н.Е.Елкина // Вестник Череповецкого государственного университета. - 2013. - №4 (52). - Т. 2. – С. 69-71 (автора – 0,4 п.л.)
3. Елкина, Н.Е. Система регулирования регионального рынка жилой недвижимости (на примере ЦФО) / Н.Е. Елкина // Казанская наука. - 2014. - №2. – С. 63-67 (автора – 0,3 п.л.)
4. Елкина, Н.Е. Ипотечное жилищное кредитование в регионе: теория, методика, практика: монография/ М.И. Беркович, Р.А. Яковлев, Н.Е. Елкина. - Кострома: Изд-во Авантитул, 2009. - 145 с. 500 экз. (всего – 9,31 п.л., автора – 1 п.л.)
5. Елкина, Н.Е. Региональный рынок недвижимости: проблемы становления (на примере Костромской области) / Н.Е. Елкина, М.Л. Ершова // Вестник Костромского государственного технологического университета. - Кострома. – 2010. - №.2 (24) – С. 62-65 (автора – 0,4 п.л.)
6. Елкина, Н.Е. Сектор финансовых услуг региона: структурно-оценочный аспект: монография / М.И. Беркович, И.К. Осянин, Н.Е. Елкина. – Кострома: Изд-во Костромского государственного технологического университета, 2012. – 122 с. 500 экз. (всего – 7,69 п.л., автора – 0,8 п.л.)
7. Елкина, Н.Е. Меры поддержки рынка жилой недвижимости (на примере ЦФО) / Н.Е. Елкина// Молодой ученый. - Казань. - 2014. - №6. – С. 413-415 (автора – 0,3 п.л.)
8. Елкина, Н.Е. Регулирование регионального рынка жилой недвижимости (на примере ЦФО) / Н.Е. Елкина // Вопросы развития народного хозяйства Российской Федерации: межвузовский сборник научных трудов студентов и аспирантов. Десятый выпуск. Часть 1. – Иваново: ГОУ ВПО «Иван. гос. энерж. ун-т им. В.И. Ленина». – 2014. – С. 76-82 (автора – 0,4 п.л.)