



*На правах рукописи*

ФАВСТРИЦКАЯ ОКСАНА СЕРГЕЕВНА

ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО МЕХАНИЗМА ЖИЛИЩНЫХ  
РЫНКОВ В УСЛОВИЯХ ДЕПРЕССИВНЫХ СЕВЕРНЫХ РЕГИОНОВ  
(НА ПРИМЕРЕ МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ)

08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством  
(Региональная экономика)

Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Магадан – 2017

Работа выполнена в лаборатории истории и экономики Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Северо-восточный комплексный научно-исследовательский институт им. Н.А. Шило Дальневосточного отделения Российской академии наук»

Научный руководитель: доктор экономических наук, доцент,  
**Гальцева Наталья Васильевна**

Официальные оппоненты: **Стерник Сергей Геннадьевич**,  
доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации", Департамент корпоративных финансов и корпоративного управления, профессор

**Махрова Алла Георгиевна**,  
кандидат географических наук,  
Географический факультет Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова», ведущий научный сотрудник

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Институт социально-экономических и энергетических проблем Севера» Коми научного центра Уральского отделения Российской академии наук

Защита состоится «23» января 2017 г. в 11:00 на заседании диссертационного совета Д 002.073.06 при Федеральном государственном учреждении «Федеральный исследовательский центр «Информатика и управление» Российской академии наук (ФИЦ ИУ РАН) по адресу: 117312, Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9 (конференц-зал, 1 этаж).

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФИЦ ИУ РАН по адресу: Москва, ул. Вавилова, д. 40.

Электронные версии диссертации и автореферата и объявление о защите диссертации размещены на официальном сайте ФИЦ ИУ РАН <http://www.frccsc.ru>.  
Электронная версия автореферата отправлена для размещения на официальном сайте ВАК Министерства образования и науки РФ по адресу [referat\\_vak@mon.gov.ru](mailto:referat_vak@mon.gov.ru) «31» октября 2016 г.

Отзывы на автореферат в двух экземплярах, заверенные печатью учреждения, просьба направлять по адресу: 117312, Москва, проспект 60-летия Октября, д. 9, ученому секретарю диссертационного совета Д 002.073.06.

Автореферат разослан «\_\_\_» ноября 2016 г.

Телефон для справок: +7(499) 135-51-64

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
Д 002.073.06, к.э.н.



Рысина В.Н.

## **I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность исследования.** Особый статус в структуре рынка недвижимости занимает жилищный рынок в силу того, что он выполняет важную социальную функцию. Общей проблемой региональных жилищных рынков в России является дефицит инвестиций: с переходом к рыночным отношениям прирост объемов частных инвестиций на рынке не замещает потерю государственных. Главным частным инвестором жилищного рынка выступает население, средства которого задействованы слабо. Причинами низкой задействованности являются не только недостаточный уровень доходов россиян и высокие цены жилищного рынка, но и то, что: не все существующие инвестиционные инструменты используются на рынке и активно продвигаются государством (как это происходит с ипотечным кредитованием); не учитываются существенные различия в развитии региональных жилищных рынков, которые обусловлены сильнейшей степенью дифференциации социально-экономического развития регионов России. Экономические проблемы жилищного рынка приводят к утрате динамики, тонуса экономического развития регионов. Так, удовлетворение жилищных потребностей высококвалифицированных кадров является одной из первоочередных задач с точки зрения привлечения таких кадров для работы в депрессивных регионах, характеризующихся масштабным оттоком населения, таких как северные регионы ДФО.

Актуальность задач, поставленных в данном исследовании, подтверждается целями региональной политики Российской Федерации, сформулированными в Указах Президента РФ от 03.06.1996 №803 "Об Основных положениях региональной политики в Российской Федерации" и от 07.05.2012 №596 "О долгосрочной государственной экономической политике: создание единого экономического пространства; обеспечение единых минимальных социальных стандартов, гарантирование социальных прав граждан, установленных Конституцией Российской Федерации, независимо от экономических возможностей регионов; выравнивание условий социально-экономического развития регионов; ускорение социально-экономического

развития Сибири и Дальнего Востока, в том числе за счет сдерживания оттока населения.

В региональной экономике «система региональных рынков» – это совокупность взаимосвязанных рынков различного типа, расположенных на определенной территории. Поэтому при их изучении необходимо учитывать как общие условия экономической деятельности, так и особенности, обусловленные их местоположением. Это справедливо и для рынков недвижимости. Несмотря на их локальность нельзя не принимать во внимание особенности территории. В настоящее время связь между развитием региона и функционированием регионального жилищного рынка недооценивается и на уровне исследований рынка, и на уровне управления им. Сложившаяся в России практика функционирования жилищного рынка, с точки зрения выполнения им социальной, экономической и инвестиционной функций, не отвечает современным требованиям как хозяйства, так и общества в целом, что заставляет искать новые подходы к изучению рынка и к управлению им, реализация которых могла бы способствовать развитию депрессивных северных территорий ДФО.

**Степень научной разработанности проблемы.** Функционирование рынка недвижимости в целом и, жилищного рынка в частности рассматривают в своих работах отечественные ученые Асаул А. Н., Балабанов И. Т., Бугулов Э. Р., Бузырев В.В., Волков Д. Л., Волочков Н. Г., Гареев И.Ф., Глушенко К. П., Горемыкин В. А., Гуртов В.К., Донцова Л. В., Иваницкая И.П., Каменецкий М. И., Косарева Н.Б., Лазарова Л. Б., Марченко А. В., Матасова О.И., Муриева М. В., Овсянникова Т.Ю., Ордуэй Н., Печатникова С. М., Рогаткин А. Ю., Стерник Г.М., Тарасевич Е. И., Фридман Дж., и др.

Поскольку в отечественной науке в силу объективных причин существует пробел в изучении функционирования рынка недвижимости и жилищного рынка, в своих работах отечественные ученые опираются на результаты зарубежных исследований таких авторов, как: Бейли М., Бернс Л., Бернхам Дж., Боем Т., Венберг Д., Голдберг М., Греблер Л., Гутентак Дж., Зорн П., Кейнс К.,

Керл Дж., Крум Р., Куигли Дж., Марк Дж., Мьют Р., Мэйо С., Мэйсел С., Олсен Е., Пикванс Дж., Розен К., Смит Л., Спаркс Г., Фрейд И., Фридмен Дж., Хендершофт П., Эстерлином Р., Яффе Д. и др.

Вопросами методологии исследований жилищных рынков России занимаются Синицина Н.М., Стерник Г.М., Стерник С.Г., Придвижкин С.В., Тарасевич Е. И., и др.

Вопросы разработки типологий регионов, в том числе и проблемных регионов, рассматриваются в работах Акермана Е.Н., Анпилова С.М., Барина С.Л., Вдовиной Э.Л., Горшениной Е.В., Гранберга А. Г, Гречиной М.А., Ермаковой Н.А., Зверева Ю.М., Иванова Ю.Б., Калоевой А.Т., Колчиной О.А., Кругловой А.В., Куперштоха В. Л., Лексина В. Н., Леонова С.Н., Михальчук А.А., Н.Н. Михеева, Олейника А.Д., Полюнев А.О., Пушкаренко А.Б., Самариной В.П., Сидоренко О.В., Трифонова А.Ю., Тяпушовой Е.В., Швецова А. Н., Шевченко И.К. и др.

Особенностям развития северных регионов России посвящены работы таких авторов как Гальцева Н.В., Лаженцев В.Н., Пилясов А.Н, Фаузер В.В., Шарыпова О.А., и др.

Специфику жилищной политики северных регионов в своих работах рассмотрели Гаврилова Е. И. и Широкова Е.А.

Несмотря на большое количество исследований функционирования жилищных рынков, в них недостаточное внимание уделяется изучению влияния типа социально-экономического развития регионов на функционирование и развитие этих рынков. Исследование этой проблемы могло бы способствовать созданию новых эффективных научных подходов к решению жилищной проблемы и повышению уровня жизни населения. Недостаточная степень разработанности указанных проблем определила выбор темы исследования, его цель и основные задачи.

**Цель и задачи исследования.** Цель исследования заключается в разработке концепции изучения жилищных рынков на основе их взаимосвязи с типом социально-экономического развития регионов и создании эффективного инвестиционного механизма для условий рынка Магаданской области.

Для достижения поставленной цели были решены следующие **задачи**:

1. Анализ используемых научных подходов к изучению региональных жилищных рынков.
2. Разработка концепции исследования региональных жилищных рынков, основанной на учете взаимосвязи типа социально-экономического развития региона и типа рынка.
3. Обоснование предложенных автором этапов изучения жилищных рынков на примере депрессивных северных регионов ДФО, а именно, на примере Магаданской области.
4. Выявление специфики функционирования жилищного рынка Магаданской области как представителя северных депрессивных территорий ДФО.
5. Построение многофакторной модели формирования цен на вторичном рынке жилья Магаданской области на основе факторного анализа влияния на цены жилой недвижимости основных факторов спроса и предложения.
6. Разработка инвестиционного механизма для жилищного рынка Магаданской области, позволяющего учесть специфику северной территории и преодолеть депрессивность ее развития.

**Объектом исследования** является жилищный рынок Магаданской области, которая является типичным примером депрессивных северных регионов ДФО.

**Предметом исследования** является взаимосвязь социально-экономического типа региона с особенностями развития жилищного рынка в условиях депрессивной северной экономики.

**Область исследования.** Работа выполнена в соответствии со следующими пунктами научной специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством»:

3. Региональная экономика:

3.12 - Региональные особенности социально-экономического развития; типы регионов (развитые и депрессивные, доноры и реципиенты, монопродуктовые и диверсифицированные, с крупными городскими агломерациями и без них и др.), методические проблемы классификации и прикладные исследования особенностей развития различных типов регионов»,

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.

**Теоретической и методологической основой исследования** стали исследования отечественных и зарубежных ученых по следующим направлениям: система региональных рынков как часть экономического пространства; методология исследования региональных жилищных рынков; функционирование региональных жилищных рынков; типологизация регионов, а также работы, посвященные особенностям развития северных регионов России, в том числе Магаданской области.

В качестве методологической основы исследования был использован системный подход. В работе также были использованы статистические и математические методы исследования рынков, включая метод корреляционно-регрессионного анализа, социологические методы.

**Информационно-эмпирическую базу** исследования составили нормативные правовые акты РФ и субъектов РФ, данные Федеральной службы государственной статистики и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Магаданской области, материалы статистики Центрального банка РФ, материалы Агентства по ипотечному жилищному

кредитованию, материалы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, аналитические материалы Фонда «Институт экономики города», научные труды и публикации отечественных и зарубежных ученых, посвященные исследованию рынка жилой недвижимости, материалы научных конференций, а также результаты собственных обследований ситуации на жилищном рынке и в жилищной сфере Магаданской области.

**Научная новизна.** В диссертации предложена концепция изучения жилищных рынков на основе их взаимосвязи с типом социально-экономического развития регионов, а также разработан инвестиционный механизм для жилищного рынка Магаданской области, позволяющий учесть специфику северного депрессивного региона и улучшить уровень жизни населения области.

1. Предложена концепция исследования региональных жилищных рынков с учетом типологии регионов, раскрывающая взаимосвязь жилищного рынка и экономики территории. Обоснована необходимость поэтапного изучения региональных жилищных рынков, а также определена последовательность таких этапов: типологизация регионов; выявление специфических особенностей жилищного рынка каждой группы регионов; определение ключевых отличительных характеристик для определения инструментов воздействия на рынок; разработка инвестиционных механизмов с учетом специфики жилищного рынка.

2. В результате реализации предложенных этапов изучения жилищных рынков на примере депрессивных северных регионов ДФО подтверждена взаимосвязь между типом региона и спецификой функционирования жилищного рынка. Предложено расширить типологию жилищных рынков за счет привязки типа рынка к типу региона, в том числе выделив «жилищный рынок депрессивного северного региона». Определены особенности жилищных рынков, обусловленные данным типом регионов, учет которых позволит определить возможности снижения депрессивности и обеспечить более

эффективное развитие жилищного рынка депрессивных северных регионов ДФО;

3. Построена многофакторная модель формирования цены на рынке жилья Магаданской области, которая является типичным примером депрессивного северного региона; модель учитывает влияние на цену жилья специфики развития данного типа жилищных рынков: объемов ипотечного кредитования, удельного веса ветхого и аварийного жилья, среднероссийских цен на рынке жилья, коэффициента миграционного убыли. Обоснована необходимость формирования нового инвестиционного механизма для эффективного развития жилищных рынков депрессивных северных регионов, учитывающего специфику жилищного рынка данного типа.

4. Разработаны схемы инвестирования, отличающиеся разной степенью участия государства и зависящие от двух ключевых факторов: специфики системы расселения и уровня доходов населения. Применение предложенных схем позволит увеличить инвестиционную активность на жилищном рынке, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области.

**Теоретическая значимость исследования.** Диссертационное исследование вносит вклад в развитие методологии изучения региональных жилищных рынков. Автором предложена и апробирована концепция изучения региональных жилищных рынков, позволяющая учитывать специфику социально-экономического развития территории, что дает возможность повысить эффективность управления жилищными рынками и жилищной сферой региона в целом. Разработаны методы повышения инвестиционной активности на жилищном рынке через использование государственно-частного партнерства. Предложенная концепция может быть адаптирована для различных типов регионов России.

Выводы и результаты диссертационного исследования могут быть использованы учёными, аспирантами, преподавателями и студентами в научно-исследовательском и учебном процессах, а также в вузах при изучении следующих дисциплин: «Региональная экономика», «Система региональных

рынков», «Финансы региона», «Рынок недвижимости», «Экономика недвижимости».

**Практическая значимость исследования.** Результаты диссертационного исследования могут быть использованы органами власти субъектов Российской Федерации при разработке инвестиционных и жилищных программ в целях привлечения инвесторов с использованием механизма государственно-частного партнерства. Реализация предложенных схем инвестирования может быть использована для решения жилищной проблемы северных регионов, закрепления и притока специалистов на Север, а также для повышения инвестиционной привлекательности жилищных рынков депрессивных территорий Северо-Востока России.

**Апробация работы.** Положения диссертации использованы при чтении лекций и проведении семинарских занятий по программам высшего и дополнительного профессионального образования по специальности экспертиза и управление недвижимостью на кафедре Промышленного и гражданского строительства Политехнического института Северного международного университета (г. Магадан).

Основные научные результаты диссертационного исследования докладывались и обсуждались на II, V и VI международных научно-практических конференциях «Научные чтения, посвященные памяти В.И. Задорина» («Задоринские Чтения») (Магаданский институт экономики СПбУУЭ, г. Магадан, 2011, 2014, 2015 гг.), X международной научно-практической конференции "Векторы развития регионов: взгляд молодых исследователей" (Магаданский институт экономики СПбУУЭ, г. Магадан, 2013), всероссийской научной конференции «Чтения памяти академика К. В. Симакова» (СВНЦ ДВО РАН, г. Магадан, 2007, 2009, 2015 гг.), XII научной конференции аспирантов, соискателей и молодых исследователей Северного Международного Университета «Идеи, гипотезы, поиск ...» (СМУ, г. Магадан, 2005), региональной научно-практической конференции «Стратегия инновационного развития северного региона» (Магаданский институт

экономики СПбУУЭ, 2007), региональной научно-практической конференции «V Диковские Чтения», «VI Диковские Чтения», «VIII Диковские чтения», «IX Диковские чтения» (СВНЦ ДВО РАН, г. Магадан, 2008, 2010, 2014, 2016 гг.), региональной научно-практической конференции «Проблемы повышения конкурентоспособности экономики северного региона» (СВГУ, СВКНИИ ДВО РАН (г. Магадан), Дальневосточный институт управления, 2014).

**Публикации по теме диссертации.** Основные положения, подходы и методы, содержащиеся в диссертационном исследовании, изложены в 20 печатных работах, в том числе в разделах двух монографий и 4 статьях в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК для опубликования основных научных результатов диссертаций. Общий объем печатных научных трудов, принадлежащих лично соискателю, составляет 7,5 п.л.

**Структура и объём диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы и 3 приложений. Основной текст изложен на 146 страницах, включает 28 таблиц и 20 рисунков. Библиографический перечень содержит 180 источников. Работа имеет следующую структуру.

### *Введение*

*Глава 1.* Теоретико-методологические особенности функционирования региональных жилищных рынков России и их связь с социально-экономическим типом региона

1.1. Жилищный рынок как объект изучения региональной экономики

1.2. Проблемный анализ развития региональных жилищных рынков в 2000-2013 гг.

1.3. Изучение научных подходов исследования региональных жилищных рынков

*Глава 2.* Реализация научной концепции изучения региональных жилищных рынков на примере депрессивных северных регионов Дальнего Востока России

2.1. Основные положения концепции и этапы изучения региональных жилищных рынков

2.2. Типологизация регионов России как основа построения типологии жилищных рынков

2.3. Типы развития дальневосточных регионов России и специфика функционирования их жилищных рынков на примере депрессивных северных регионов ДФО

*Глава 3. Адаптация инвестиционного механизма на жилищном рынке Магаданской области к специфике типа региона*

3.1. Выявление особенностей функционирования жилищного рынка Магаданской области

3.2. Специфика системы расселения Магаданской области как основа построения схем финансирования местных жилищных рынков

3.3. Схемы инвестирования в жилищный рынок Магаданской области с учетом специфики системы расселения

*Заключение*

*Список используемой литературы*

*Приложения*

## **II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**1. Разработана концепция исследования региональных жилищных рынков с учетом типологии регионов, раскрывающая взаимосвязь жилищного рынка и экономики территории. Предложены этапы изучения региональных жилищных рынков: типологизация регионов; выявление специфических особенностей жилищного рынка каждой группы регионов; определение ключевых отличительных характеристик для определения инструментов воздействия на рынок; разработка инвестиционных механизмов с учетом специфики жилищного рынка.**

Решение проблем региональных жилищных рынков России во многом зависит от методологии его исследования, конечной целью которой является

обеспечение полной и объективной информацией потребителей, инвесторов, государственных (местных) органов, принимающих стратегические решения по развитию бизнеса, по совершенствованию механизмов функционирования рынка и управления им. Поэтому важно выбрать такие методологические подходы, которые позволили бы максимально эффективно изучить рынок и решить как общие для жилищного рынка регионов России проблемы, так и частные, обусловленные спецификой социально-экономического развития отдельной территории.

В настоящее время при изучении жилищных рынков исследователями используются следующие методологические подходы:

1. *Общая методология исследования рынков*, в рамках которой проводится изучение рыночной конъюнктуры, применяются маркетинговые методы исследования, методы регионального анализа, экономическая диагностика;

2. *Методология, основанная на теории и практике изучения рынка недвижимости*, которая объясняет особенности его функционирования особенностями жилой недвижимости как блага-товара-капитала-образа жизни.

С позиции соотношения количественных и качественных методов анализа движение происходит в сторону качественных: от неоклассического подхода, в центре внимания которого находится рыночный механизм формирования цен, к институциональному, который рассматривает рынок как определенную институциональную структуру, включающую в себя законы, правила игры и определенный тип поведения, отношений и связей. Все чаще исследователи сочетают оба подхода в изучении рынка, используя так называемые комплексные методы.

В России исследования жилищного рынка традиционно проводят по следующим направлениям: анализ ценовой ситуации; анализ доступности и ликвидности жилых объектов; анализ эффективности инвестиций в жилье, в том числе конкретных инвестиционных проектов; комплексный анализ рынка. Жилищный рынок исследуется либо с использованием так называемых средних

значений показателей (информационной базой является Росстат и региональные органы статистики), либо на основе показателей, регистрируемых в информационных системах крупных риэлторских компаний, доступ к которым строго ограничен. Пространственный охват исследований представлен крупными городами (г. Москва, г. Санкт-Петербург и др.), отдельными регионами или всей Россией (по среднероссийским показателям). При этом отсутствуют исследования жилищных рынков регионов, входящих в один тип социально-экономического развития территории, что особенно важно для анализа и управления территориальными рынками проблемных регионов.

В рамках используемых сегодня отечественными исследователями методологических подходов недостаточное внимание уделяется в числе прочих таким направлениям, как изучение взаимозависимостей и взаимовлияния экономики территории и рынка недвижимости, а также специфике функционирования рынков недвижимости в различных типах регионов.

Учитывая вышеизложенное, и двигаясь в направлении развития научных подходов изучения жилищных рынков, автором диссертации выдвигается следующая гипотеза: тип развития региона наделяет жилищные рынки устойчивыми характеристиками, учет которых необходим для обеспечения их эффективного развития. Следуя логике гипотезы можно предположить, что тип развития региона определяет тип регионального жилищного рынка.

На основе выдвинутой гипотезы для решения проблем региональных жилищных рынков предлагается использование научного подхода, основанного на учете связи между типом региона и особенностями функционирования регионального жилищного рынка. Так, например, тенденции жилищных рынков динамично развивающихся регионов и депрессивных существенно отличаются по стоимости жилья, по активности на жилищном рынке, по объемам и темпам нового строительства, по качеству жилья. Именно поэтому для каждого типа развития территории должны быть подобраны соответствующие инвестиционные инструменты в разном объеме и сочетании.

Анализ жилищного рынка России в региональном разрезе подтвердил существенные различия в их развитии как количественном, так и в качественном. Так развитие жилищных рынков по показателю «ввод в действие жилых домов на 1000 чел.» разнится в 40 раз, а по показателю «площадь жилых помещений с износом свыше 66%» - в 130 раз (табл. 1).

Таблица 1

*Дифференциация региональных жилищных рынков России (на 01.01.2013 г.)*

№ п/п	Наименование показателя	Соотношение max и min значения
1	2	3
1	Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, в м <sup>2</sup>	40 раз
2	Удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда, в %	40 раз
3	Доля жилых помещений, построенных после 1995 г., в %	32,5 раза
4	Доля индивидуального жилищного строительства в общем вводе жилья, в %	22,5 раза
5	Удельный вес приватизированных жилых помещений с начала приватизации, в %	2,3 раза
6	Удельный вес собственного жилья в общем числе жилых помещений, в %	4 раза
7	Доля ветхого и аварийного жилья, в %	52 раза
8	Площадь жилых помещений с износом свыше 66%	130 раз
9	Средние цены на первичном рынке жилья, в руб./ м <sup>2</sup>	6,3 раза
10	Средние цены на вторичном рынке жилья, в руб./ м <sup>2</sup>	7,2 раза

Разработана концепция изучения региональных жилищных рынков с учетом типа социально-экономического развития региона. Предложены этапы изучения региональных жилищных рынков, соответствующие логике предложенной концепции: типологизация регионов; выявление специфических особенностей жилищного рынка каждой группы регионов; определение ключевых отличительных характеристик для определения инструментов воздействия на рынок; разработка методов и инструментов воздействия на рынок отдельной группы регионов с учетом ключевых характеристик. Основным инструментом научного анализа, который привел к

формулированию предложенной концепции, а также инструментом реализации данной концепции стали методы экономической диагностики, применение которых позволило провести более глубокий анализ и получить более интересные результаты, нежели при использовании анализа конъюнктуры региональных рынков, за счет: изучения характеристики территориальной структуры, выявления тенденций развития региональной экономики, оценки факторов, влияющих на структуру производства и потребления в регионе, выявления типов регионов и характерных для них особенностей процессов развития региональных рынков. При формировании предложенной концепции использованы как количественные, так и качественные методы анализа (рис. 2).

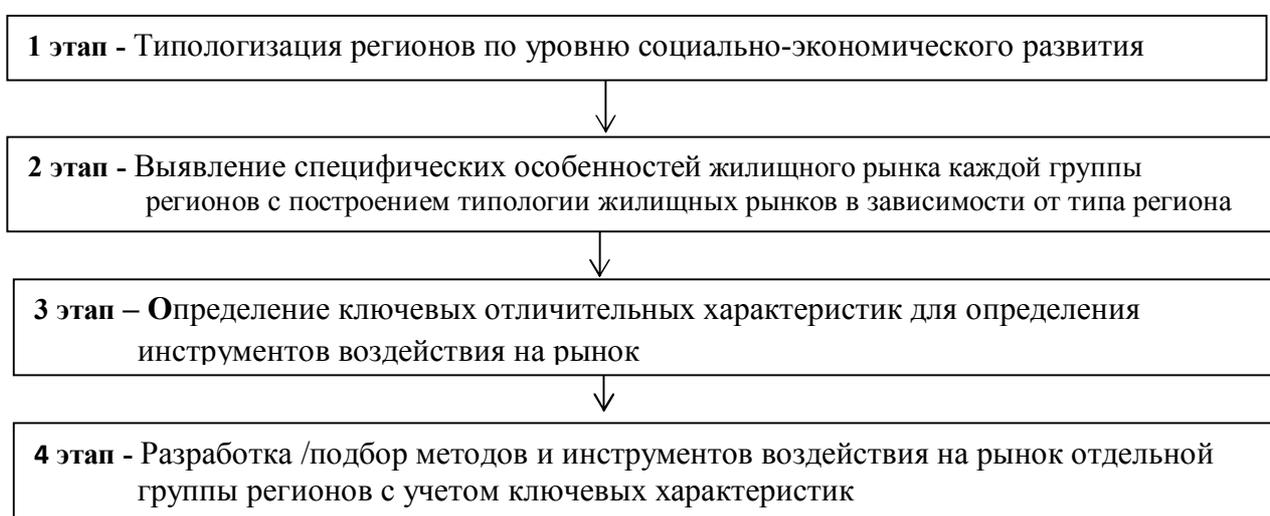


Рисунок 2. Этапы изучения региональных жилищных рынков, основанной на взаимосвязи типа региона и типа рынка.

**2. В результате реализации предложенных этапов изучения жилищных рынков на примере депрессивных северных регионов ДФО подтверждена взаимосвязь между типом региона и спецификой функционирования жилищного рынка. Предложено расширить типологию жилищных рынков за счет привязки типа рынка к типу региона, в том числе выделив «жилищный рынок депрессивного северного региона». Определены особенности жилищных рынков, обусловленные данным типом регионов, учет которых позволит определить возможности**

**снижения депрессивности и обеспечить более эффективное развитие жилищного рынка депрессивных северных регионов ДФО.**

Концепция апробирована на примере депрессивных северных регионов ДФО. Первым этапом реализации концепции является типологизация исследуемых регионов, в связи с чем в работе рассмотрены основные методологические подходы к их построению отечественными авторами советского и пост-советского периода и зарубежными авторами. При всем многообразии используемых типологий характерно выделение разными авторами группы наиболее проблемных северных регионов ДФО, к числу которых они относят Магаданскую область, Камчатский край и Чукотский автономный округ. Однако, существование в настоящее время относительно благополучных северных регионов, таких, как Сахалинская область, Ненецкий и Ямало-Ненецкий автономные округа, говорит нам о том, что объяснением проблемности является не только северность, но и тип социально-экономического развития.

Для определения места северных регионов среди дальневосточных регионов проведена типологизация регионов ДФО с использованием основных социально-экономических показателей (период 2008-2013 гг.). Использована методика СОПСа, а также опыт Н.В. Гальцевой в ее работе по оценке социально-экономического положения старопромышленных регионов за период 2000-2007 гг. В таблице 2 представлен обобщенный результат диагностики: из 5 северных территорий ДФО 3 региона оказались проблемными: Камчатский край, Магаданская область, Чукотский автономный округ. Определяя тип проблемности, была использована типология проблемных регионов по критерию политики их целенаправленного оздоровления, в соответствии с которым главными типами проблемных регионов являются: отсталые (слаборазвитые) и депрессивные.

В 1990 г. все три проблемных региона были в группе лидеров по объемам производства в базовых отраслях: Камчатка - в рыбной промышленности (рыборазведение, рыболовство и рыбопереработка), Магаданская область и

Чукотка – в золотодобыче (2-е и 3-е место в России соответственно). Экономические реформы в России в 1992 г. сильно ударили по экономике трех северных регионов. Ни один из рассматриваемых регионов до сих пор не вышел на уровень производства 1990 г. (рис. 3). Несмотря на лидирующие позиции этих регионов по значению среднедушевых доходов, их покупательная способность снизилась по сравнению с 1990 г.: в Магаданской области почти в 2 раза, на Чукотке и в Камчатском крае на 39% и 40% соответственно. В это же время в целом по России в этот период наблюдается рост покупательной способности (162%).

Таблица 2

*Обобщенная оценка социально-экономического положения регионов ДФО (2008-2013 гг.)*

Наим-ние региона	монопрофильный или многопрофильный отрасли	специализации (ресурсы, Обрабатывающие)	Положение в производственной сфере	Положение в социальной сфере	Бюджетная обеспеченность	Обобщенная оценка
1	2	3	4	6	5	7
Республика Саха (Якутия)*	много	Рес/Об	благополучное	неблагополучный	плохое	<b>ниже среднего</b>
Камчатский край*	<b>моно</b>	Рес	кризисное	неблагополучный	плохое	<b>плохое</b>
Приморский край	много	Рес/Об	благополучное	неблагополучный	среднее	<b>среднее</b>
Хабаровский край	много	Рес/Об	кризисное	неблагополучный	среднее	<b>ниже среднего</b>
Амурская область	много	Рес/Об	кризисное	неблагополучный	среднее	<b>ниже среднего</b>
Магаданская область*	<b>моно</b>	Рес	кризисное	неблагополучный	плохое	<b>плохое</b>
Сахалинская область*	<b>моно</b>	Рес	благополучное	благополучный	хорошее	<b>хорошее</b>
ЕАО	много	Рес/Об	кризисное	неблагополучный	плохое	<b>плохое</b>
Чукотский АО*	<b>моно</b>	Рес	относительно благополучное	неблагополучный	плохое	<b>плохое</b>

\*) районы Крайнего Севера

Для регионов характерны наименьшие значения ожидаемой продолжительности жизни при рождении и максимальный коэффициент миграционной убыли населения. Истоком проблемности вышеназванных

регионов ДФО является социальная и экономическая депрессивность. Таким образом, Магаданская область, Камчатский край и ЧАО отнесены к категории северных депрессивных регионов.

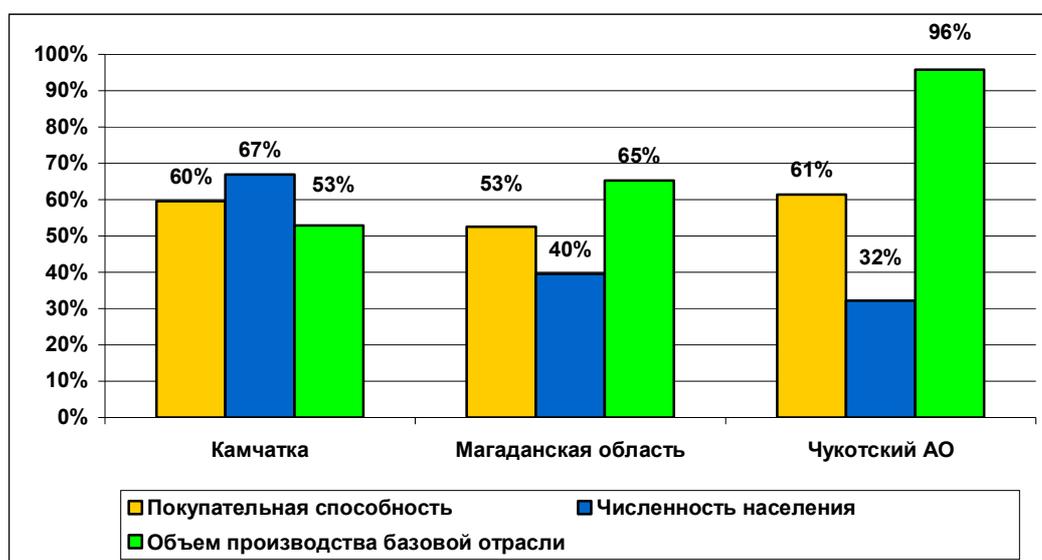


Рисунок 3. Динамика основных социально-экономических показателей по сравнению с базовым 1990 г.

Автором определены особенности развития жилищных рынков депрессивных северных регионов ДФО, являющиеся следствием особенностей их социально-экономического развития, что позволяет говорить о наличии связи между типом региона и типом жилищного рынка. В связи с чем типология жилищных рынков может быть расширена за счет привязки типа рынка к типу региона, в том числе за счет выделения «жилищный рынок депрессивного северного региона».

На основе проведенного автором анализа жилищного рынка Магаданской области с использованием статистических данных, данных Росреестра о сделках на рынке, на основании результатов социологических опросов, проведенных автором в 2007 и в 2013 гг., а также на основе полученных автором результатов факторного анализа влияния на цены жилой недвижимости основных факторов спроса и предложения в таблице 3 представлена обобщенная информация, в которой особенности жилищного рынка Магаданской области увязаны с конкретными особенностями данного типа регионов. Так, неблагоприятные природно-климатические условия территории обуславливают высокую степень благоустройства жилищного фонда и высокую долю городского жилья, повышенные затраты на производство продукции и на транспортные расходы определяют высокую

стоимость строительства и высокий удельный вес расходов на оплату ЖКХ в общей сумме потребительских расходов населения, монопрофильность экономики региона и его ресурсная специализация – сильное влияние на цены жилья цены золота на мировом рынке и т.д.

Таблица 3

*Особенности функционирования рынка жилья депрессивных северных регионов ДФО*

<b>Социально-экономическое развитие</b>	<b>Характеристики жилищного рынка</b>
1	2
Неблагоприятные природно-климатические условия жизни	Высокая степень благоустройства жилищного фонда, высокая доля городского жилья
Повышенные затраты на производство продукции, работ, услуг и высокие транспортные затраты	Высокая стоимость строительства Высокий удельный вес расходов на оплату ЖКУ в общей сумме потребительских расходов населения
Монопрофильность экономики и ресурсная специализация Исчерпание запасов минеральных ресурсов месторождений Неравномерность расселения, его концентрация вокруг мест добычи полезных ископаемых и инфраструктурных центров Изменяющаяся система расселения	Сильное влияние на цены жилья области цены золота на мировом рынке Наличие связи между ценами рынка и темпами роста промышленного производства (для России связь практически отсутствует) Риск потери ликвидности объектами жилой недвижимости, расположенных в горняцких поселках Жилищный рынок привязан либо к месту производства (добычи полезных ископаемых), либо к опорным многофункциональным и специализированным отраслевым центрам (пунктам) территории. Изменение пространственной организации жилищного рынка
Низкая плотность населения	Количество населенных пунктов меньше (в том числе городов), чем в российских регионах-аналогах по площади
Финансовая зависимость регионального бюджета от федерального центра	Ввиду высокой дотационности регионального бюджета на цены регионального жилищного рынка более сильное влияние имеют факторы, от которых зависит наполнение федерального бюджета страны, прежде всего «цена нефти Urals».
Временный характер проживания на Севере	Низкие значения площади жилищного фонда, находящейся в частной собственности (в 1,4 раза меньше, чем в России). Более скромные по сравнению со среднероссийскими значениями размеры квартир Отсутствие рынков элитного и загородного жилья. Низкая инвестиционная привлекательность рынка. Малое число сделок на рынке. Утечка капитала на жилищные рынки более развитых несеверных регионов. Основной частный инвестор/потребитель – население области, спрос со стороны населения других регионов практически отсутствует.

1	2
<p>Депрессивность социально-экономического региона развития</p>	<p>Высокая доля ветхого и аварийного жилья в сочетании с малыми объемами строительства            Факторы спроса, такие как объем ипотечных кредитов, интенсивность оттока населения и депопуляции, доля ветхого и аварийного жилья и др., имеют большее влияние на цены вторичного рынка жилья на Северо-Востоке, чем на цены среднероссийского рынка в целом.            Предложение на вторичном рынке жилья области менее эластично, чем на среднероссийском рынке жилья.            Высокая концентрация жилищного строительства в региональных центрах</p>
<p>Уровень среднедушевых доходов, не компенсирующий тяжелые условия жизни и труда в северных регионах</p>	<p>Только заемные источники финансирования инвестиций в основной капитал имеют значимую связь с ценами рынка (в среднем по России одинаково существенное влияние оказывают все три источника – собственные, заемные и привлеченные средства).            Сильная связь с показателями ипотечного кредитования населения (для России связь практически отсутствует).</p>
<p>Убыль населения из региона. Активная внутрирегиональная миграция, концентрация населения в опорных многофункциональных и специализированных отраслевых центрах</p>	<p>Более сильное влияние на цены жилья фактора «численность населения» и коэффициентом миграционной прироста (убыли) населения.            Невостребованность жилищного фонда в населенных пунктах северной периферии.            Лидерство по обеспеченности жильем в сочетании с лидерством по доступности жилья как следствие невостребованности жилья в районах области.</p>

**3. Построена многофакторная модель формирования цены на рынке жилья Магаданской области, являющейся примером депрессивного северного региона. Модель учитывает влияние на цену жилья основных факторов, которые в настоящее время определяют специфику развития данного типа жилищных рынков: объемов ипотечного кредитования, удельного веса ветхого и аварийного жилья, среднероссийских цен на рынке жилья, коэффициента миграционного убыли. Обоснована необходимость формирования нового инвестиционного механизма для эффективного развития жилищных рынков депрессивных северных регионов, учитывающего специфику жилищного рынка данного типа.**

С помощью корреляционно-регрессионного анализа рассмотрено влияние 37 факторных переменных спроса и предложения на цену жилья на вторичном

рынке Магаданской области. Из 37 факторов значимую связь с ценами Магаданского рынка жилья имеют 30, в то время как на российском рынке в целом - только 24. Построена *многофакторная модель формирования цен на вторичном рынке жилья*, которая включает в себя факторы, в наибольшей степени влияющие на цены. Набор факторов обусловлен депрессивным характером развития северной территории:

$$Y = 6883,96 + 12,18 X1 - 568,94X2 + 0,68 X3 + 7,87X4, \quad (1)$$

где  $X1$  – объем ипотечного кредитования в регионе,

$X2$  – удельный вес ветхого и аварийного жилья,

$X3$  – среднероссийские цены на вторичном рынке жилья;

$X4$  – коэффициент миграционного прироста/убыли на 10 000 человек населения.

Выявлена сильная связь цен с объемами ипотечного жилищного кредитования населения ( $X1$ ), что не характерно для российского рынка в целом. Это связано с тем, что долевое участие в строительстве в Магаданской области практически не используется, хотя в целом в России с его помощью финансируется от 50 до 70% сделок на первичном рынке жилья. Причины две: с одной стороны, это дорого, за такую же цену можно построить жилье в более развитых и перспективных регионах. Отсюда и сильное влияние на цены регионального рынка среднероссийских цен ( $X3$ ). С другой стороны – нет желания ни у местного населения (несмотря на низкую реальную обеспеченность жильем – 7,1 м<sup>2</sup>/чел.), ни у населения других регионов инвестировать средства в жилищный рынок Магаданской области. В результате единственным финансовым инструментом, который позволяет повысить доступность жилья и увеличить объем инвестиций в жилищный рынок Магаданской области, является ипотечное жилищное кредитование.

Практически отсутствие первичного рынка делает цену жилья чувствительной к удельному весу ветхого и аварийного жилья в области ( $X2$ ), а низкий уровень жизни северо-восточного депрессивного региона и факт

временности проживания в северных регионах – к активным процессам миграции (X4).

Выявленные факторы являются следствием специфики типа регионального жилищного рынка «жилищный рынок депрессивного северного региона».

Проводимая в настоящее время инвестиционная политика на жилищном рынке депрессивных северо-восточных регионов недостаточно эффективна, унификация инструментов финансирования инвестиций тормозит решение жилищной проблемы. Данные социологических исследований, проведенных автором в 2005 г. и в 2013 г., показали, что за период с 2005 г. по 2013 г.:

- доля респондентов, недовольных своим жильем и испытывающих необходимость переехать в другое жилье увеличилась в регионе на 8 пунктов и составила 92%;
- доля респондентов, у которых нет возможности откладывать средства на приобретение жилья, увеличилась с 50 до 70%;
- доля опрошенных, готовых взять ипотечный кредит, уменьшилась с 75 до 57%;
- доля респондентов, которые готовы, но не могут взять ипотечный кредит по причине отсутствия первоначального взноса, увеличилась с 60 до 70%.

Проведенный анализ доступности жилья с ипотечным кредитом на первичном и вторичном рынке Магаданской области с учетом данных социологических опросов показал недоступность ипотечного кредита для населения региона. Индекс доступности жилья с кредитом на первичном и вторичном рынке жилья, который показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью стандартного ипотечного кредита, составил 82% и 92% соответственно (индекс меньше 100% - среднестатистическая семья не имеет доходы, соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита).

Кроме этого, анкетирование позволило выявить предпочтения населения региона в выборе способов улучшения жилья, а также устойчивые барьеры в улучшении жилищных условий. Помимо причин, характерных для всех регионов России (дефицит свободных финансовых ресурсов, высокие ставки по ипотечному кредитованию), опрос показал, что есть важные сущностные препятствия, характерные для жилищных рынков северных депрессивных регионов ДФО:

*1. Население Магаданской области не рассматривает жилье в районах области как объект инвестиций. Только жилищный рынок г. Магадана считается ими относительно привлекательным.*

*2. Существующие схемы инвестирования в жилищный рынок в должной мере не учитывают дифференциацию населения по платежеспособности.*

*3. Действующие схемы инвестирования в жилищный рынок не учитывают специфику системы расселения северных депрессивных регионов.*

Поэтому для эффективного развития жилищных рынков северных депрессивных регионов и преодоления депрессивности необходимо разработать инвестиционный механизм, учитывающий специфику жилищных рынков данного типа.

**4. Разработаны схемы инвестирования, отличающиеся разной степенью участия государства и зависящие от двух ключевых факторов: специфики системы расселения и уровня доходов населения. Применение предложенных схем позволит повысить уровень жизни населения, увеличить инвестиционную активность на жилищном рынке, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области.**

*Предложен следующий алгоритм составления инвестиционных схем:*

**1. Определение типа населенного пункта с точки зрения инвестиционной привлекательности жилых объектов, расположенных на его территории:** региональный центр (г. Магадан), опорные пункты области (8 населенных пунктов), ресурсные поселения, вахтовые поселки.

**2. Дифференциация населения региона по уровню доходов:** в 1-ю группу населения входит 10% населения региона, среднедушевые денежные доходы которого составляют в месяц от 2000,00 до 11000,00 руб. Это группа малообеспеченных граждан региона, их доход не соответствует величине прожиточного минимума (11001,00 руб.); ко 2-й группе относится 60% населения области, среднедушевые денежные доходы которого составляют в месяц от 11001,00 до 22001,00 руб. В эту группу входит население, которому собственных доходов недостаточно для финансирования рынка жилья; к 3-ей группе относится 30% населения региона, среднедушевые денежные доходы которого составляют в месяц 22002,00 руб. и выше, которая способна самостоятельно решать свои жилищные проблемы и в принципе имеет возможность вкладывать деньги в жилищный рынок как в объект инвестирования.

**3. Определение основного инвестора в зависимости от двух основных факторов: типа населенного пункта и типа инвестора,** с целью использования государственно-частного партнерства (табл. 6).

Поскольку для **1-ой группы населения единственным инвестором является государство**, схемы инвестирования разработаны для 2-ой и 3-ей доходных групп населения в населенных пунктах категории «региональный центр» и «опорные пункты области». Форма участия государства как соинвестора на рынке жилья – государственно-частное партнерство, причем частным инвестором может выступать как население, так и предприятия. Процентное соотношение государственных и частных средств определяется возможностями частного инвестора.

Матрица комбинаций финансирования «тип населенного пункта– тип инвестора»

Вид населенного пункта	Распределение населения по <b>возможности участия</b> в инвестиционном процессе на жилищном рынке		
	<b>1 группа</b>	<b>2 группа</b>	<b>3 группа</b>
	10% населения – доходы не позволяют участвовать в инвестиционном процессе	60% населения – доходов недостаточно для участия в инвестиционном процессе	30% населения – доходы позволяют участвовать в инвестиционном процессе
г. Магадан как <b>региональный центр</b> – 56% ЖФ области	<b>Инвестор государство</b>	<b>Использование механизма ГЧП с привлечением средств населения</b>	
Опорные пункты области (8 населенных пунктов*)			
<b>Ресурсные поселения</b>	<b>Основной инвестор – государство.</b> Возможно привлечение средств организаций и предприятий, а также населения.		
<b>Вахтовые поселки</b>	<b>Основной инвестор – предприятия и организации области.</b> Возможно привлечение государственных средств.		

\* с учетом Стратегии социального и экономического развития Магаданской области на период до 2025 года (Закон Магаданской области от 11.03.2010 № 1241-ОЗ)

Для **2-ой группы населения** разработаны схемы для жилищных рынков г. Магадана и опорных пунктов области, в которых государственное участие может проявляться в следующих адресных формах, формирование и использование которых стимулирует закрепление и привлечение трудовых ресурсов в северные территории:

**«Северный капитал»:** главное условие получения «северного капитала» – это непосредственное участие в социально-экономическом развитии северных территорий, а именно, труд на севере. Размер «северного капитала» должен быть поставлен в зависимость от северного стажа, социально-демографических характеристик семьи и уровня ее профессионализма (минимальный срок – 5 лет). В качестве «Северного капитала» могут быть использованы так называемые «подъемные», получаемые в случае заключения трудового контракта для работы на Севере. Соответственно должна быть предусмотрена возможность его использования для вложения в рынок жилья северного региона, например, в качестве первоначального взноса при получении

жилищного ипотечного кредита или заключении договора жилищного лизинга, а также как взнос при вступлении в строительство (долевое участие).

**Система северных бонусов** призвана стимулировать высококвалифицированное трудоспособное население к продлению трудовых контрактов. Бонусы должны носить целевой характер – на улучшение жилищных условий. Это могут быть **накопительные жилищные сертификаты (НЖС)** или **государственные жилищные сертификаты (ГЖС)** под названием «северные». Так, северные НЖС могут предусматривать участие населения в их покупке. Например, если стаж работы на севере 3 года – за 95% их стоимости, если 10 лет – за 50% их стоимости, за примерный труд в течение 20 лет - бесплатно.

**Включение в альтернативные виды службы в Вооруженных силах России выполняемую работу в условиях северного региона (3-5 лет) с условием включения населения в инвестиционные жилищные программы** с использованием НЖС или ГЖС. Такая схема позволит привлекать на север молодежь различных специальностей на конкурсной основе. Речь идет о населении мужского пола, но в случае наличия семьи, есть возможность привлекать молодые семьи. Для этой группы населения на начальном этапе трудовой жизни на севере может быть использовано и арендное жилье, в том числе через создание и использование муниципальных или частных доходных домов. В этом случае речь идет о софинансировании аренды жилья. Тогда соинвестирование примет форму участия государства в частичной оплате аренды жилья.

**Для 3-ей группы населения** разработана схема с применением системы поощрения вложений через софинансирование жилищных инвестиций (на 1 р. частных инвестиций - 1 руб. государственных). Такая схема может быть использована для создания сегмента элитного жилья в регионе. Роль государства заключается в финансировании инфраструктурной составляющей проектов (дорог, ЛЭП, инженерных сетей и т.д.).

Расчеты эффективности предложенных схем показали, что вовлечение в инвестиционный процесс 10% населения увеличит на 9% долю населения, обеспеченного качественным жильем, а инвестиции в жилища (вложения в строительство и покупку жилья) – в 1,5 раза. При вовлечении в процесс инвестирования 50% населения, доля населения, обеспеченного качественным жильем увеличится на 45%, а инвестиции в жилища вырастут в 3,3 раза (рис. 4).



Рисунок 4. Оценка роста показателей при использовании предложенных схем.

Эффект возможен только при условии формирования населением долгосрочных жизненных планов работы на Севере. Реализация предложенных схем позволит более эффективно решать основные экономические и социальные задачи современной региональной политики в Российской Федерации, а именно:

- повысить уровень жизни населения региона за счет повышения доли населения с обеспеченностью качественным жильем на уровне нормативного значения и выше;
- увеличить инвестиционную активность на рынке жилья региона, а также в строительном комплексе;
- привлечь и закрепить население на территории Магаданской области;
- более эффективно использовать государственные ресурсы.

### III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В рамках проведенных исследований автором подтверждена выдвинутая им **гипотеза исследования**, состоявшая в том, что тип социально-экономического развития региона определяет тип развития регионального жилищного рынка, его специфические характеристики, а также особенности формирования эффективного инвестиционного механизма. Автором получены следующие основные результаты и выводы:

1. Основными проблемами региональных жилищных рынков России являются недостаток финансирования инвестиций и существенные различия в развитии. Недостаток финансирования вызван тем, что: прирост объемов частных инвестиций на рынке не замещает потерю государственных инвестиций, средства населения задействованы слабо по причине недостаточного уровня доходов россиян и высоких цен жилищного рынка. Существенные различия в развитии региональных жилищных рынков объясняются сильнейшей степенью дифференциации социально-экономического положения регионов России.

2. Анализ научных подходов к изучению жилищных рынков показал, что в исследованиях недостаточное внимание уделяется влиянию на рынок экономики региона. Автором предложена концепция изучения региональных жилищных рынков с учетом их связи с социально-экономическим типом развития территории. Предложены этапы изучения жилищных рынков, учитывающие предложенную концепцию: типологизация регионов; выявление специфических особенностей жилищного рынка каждой группы регионов; определение ключевых отличительных характеристик для определения инструментов воздействия на рынок; разработка методов и инструментов воздействия на рынок отдельной группы регионов с учетом ключевых характеристик.

3. Предложенная концепция применена при изучении жилищных рынков депрессивных северных регионов ДФО с целью разработки эффективных схем инвестирования. Проведена типологизация регионов ДФО по уровню

социально-экономического развития, выделена группа депрессивных северных регионов ДФО, на примере которых доказана взаимосвязь типа региона и типа развития жилищного рынка данных регионов. Выявлены особенности функционирования жилищных рынков типа «депрессивные северные». Для рынка жилья Магаданской области построена многофакторная модель формирования цены, учитывающая влияние на цену жилья наиболее существенных факторов для этого типа жилищных рынков: объемов ипотечного кредитования, удельного веса ветхого и аварийного жилья, среднероссийских цен на рынке жилья, коэффициента миграционной убыли населения. Обоснована необходимость формирования нового инвестиционного механизма для эффективного развития жилищных рынков депрессивных северных регионов, учитывающего специфику жилищного рынка данного типа.

4. Для жилищного рынка Магаданской области разработаны схемы инвестирования, основанные на учете специфики системы расселения депрессивных северных регионов Дальнего Востока России. Вторичным фактором стал уровень доходов населения. Применение предложенных инвестиционных схем позволит повысить уровень жизни населения, увеличить инвестиционную активность жилищного рынка, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области и в целом снизить депрессивность развития как жилищного рынка, так и региона.

Результаты диссертационного исследования могут служить научной основой для исследования жилищных рынков других типов регионов.

## **ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

### **Разделы в монографиях:**

1. Н.В. Гальцева, О.В. Акулич, Г.Н. Ядрышников, О.А. Шарыпова, Е.М. Шершакова, О.С. Фавстрицкая. Проблемы и перспективы социально-экономического развития Магаданской области: монография /Отв. ред. Н.А. Горячев, Н.В. Гальцева/ - Магадан: ООО «Полиарк», 2008. – 331 с. (личный вклад автора 1,11 п.л.).

2. О.С. Фавстрицкая. Особенности жилищного рынка Магаданской области: глава в колл. монографии «Исследование проблем и перспектив развития инвестиционного климата Магаданской области». – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского академического университета, 2016. – 464 с. (личный вклад автора 1 п.л.).

**Статьи в российских рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК для опубликования основных научных результатов диссертаций**

3. Фавстрицкая О.С. Жилищная ипотека как инструмент финансирования: оценка современного состояния и перспектив развития в Магаданской области // Вестник Северо-Восточного научного центра ДВО РАН, 2006. - № 4. – с. 84-94 (0,5 п.л.).

4. Гальцева Н.В., Фавстрицкая О.С., Шарыпова О.А. Уровень жизни в Магаданской области: мифы и реальность. // Региональная экономика: теория и практика, 2014. – №.26.(353). – С. 10-20 (личный вклад автора 0,32 п.л.).

5. Фавстрицкая О.С. Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока. // Экономика и управление, 2014. - №.8.(106). – С. 55-61 (0,61 п.л.).

6. Фавстрицкая О.С. Формирование инвестиционного механизма развития жилищных рынков в условиях депрессивной северной экономики (на примере Магаданской области). // Управление экономическими системами: электронный научный журнал, 2016. Режим доступа: - [http://uecs.ru/index.php?option=com\\_flexicontent&view=items&id=3917](http://uecs.ru/index.php?option=com_flexicontent&view=items&id=3917) (1 п.л.).

**Публикации в других научных изданиях**

1. Фавстрицкая О.С. Прогноз обеспеченности и доступности жилья для населения Магаданской области. // Идеи, гипотезы, поиск...: Сб. статей по материалам XII науч. конф. аспирантов, соискателей и молодых исслед. СМУ. Магадан: Изд-во СМУ, 2005. – с. 157–163.

2. Фавстрицкая О.С. Современное состояние спроса и предложения на региональном рынке жилищного кредита // Вестник СМУ. – 2006. – Вып. 6. – с. 25-29.

3. Фавстрицкая О.С. Модели инвестирования строительства и приобретения жилья // Чтения памяти академика К.В. Симакова : тез. докл. Всероссийской науч. конф., Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2007. – с. 230–232.

4. Фавстрицкая О.С. Региональная обеспеченность и доступность жилья: состояние и перспективы // Материалы конф. «Стратегия инновационного развития северного региона». – Магадан: МИЭ СПбАУЭ, 2007. – с. – 25-29.

5. Фавстрицкая О.С. Анализ нормативно-правовой базы регулирования рынка жилья и проблемы ее реализации. // V Диковские Чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвященной 80-летию Первой колымской экспедиции и 55-летию образования Магаданской области (Магадан, 18-20 марта 2008 г.). – Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2008. – с. 222–224.

6. Фавстрицкая О.С. Рынок жилищного строительства как элемент жилищной сферы: современное состояние и перспективы развития (тезисы доклада) // Чтения памяти академика К.В. Симакова : тез. докл. Всероссийской науч. конф., Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2009. – с. 301–303.

7. Фавстрицкая О.С. Государственные программы как инструмент жилищной политики северного региона // VI Диковские Чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвященной 85-летию со дня рождения Н.Н. Дикова и 50-летию образования СВКНИИ ДВО РАН. – Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2010. – с. 276-281.

8. Фавстрицкая О.С. Особенности регионального рынка жилой недвижимости как объекта инвестиций // Векторы развития регионов: взгляд молодых исследователей: Материалы X Междун. науч.-практ. конф. (Магадан, 10 дек. 2013 г.). – Магадан: МИЭ СПбУУЭ, 2013. – с. 159–161.

9. Фавстрицкая О.С. Анализ цен на рынке жилой недвижимости Магаданской области // VIII Диковские чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвящ. 60-летию образования Магаданской области / Рос. акад. Наук,

Дальневост. Отд-ние, Сев.-Вост. Науч. центр, Сев.-Вост. Комплекс. НИИ. – Магадан: ООО «Типография», 2014. – с. 191-194

10. Гальцева Н. В., Фавстрицкая О. С., Шарыпова О. А. Оценка уровня жизни в Магаданской области: мифы и реальность // VIII Диковские чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвящ. 60-летию образования Магаданской области / Рос. акад. Наук, Дальневост. Отд-ние, Сев.-Вост. Науч. центр, Сев.-Вост. Комплекс. НИИ. – Магадан: ООО «Типография», 2014. – с. 18-21

11. Фавстрицкая О.С. Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока // Сборник докладов V Междунар. науч.–практ. конф. «Научные чтения, посвященные памяти В.И. Задорина» («V Задоринские Чтения»), 22 апр. 2014 года. – Магадан: Типография, 2014. – с. 58–60

12. Фавстрицкая О.С. Роль жилищного рынка в повышении конкурентоспособности экономики северного региона // Материалы региональной научно-практической конференции «Проблемы повышения конкурентоспособности экономики северного региона» (Магадан, 5-6 дек. 2014 г.). – Магадан: СВГУ (г. Магадан), СВКНИИ ДВО РАН (г. Магадан), Дальневосточный институт управления (г. Хабаровск), 2014. – с. 51-56

13. Фавстрицкая О.С. Проблемы ипотечного жилищного кредитования Магаданской области как основного способа финансирования и инвестирования жилья в регионе // Сборник докладов VI Междунар. науч.–практ. конф. «Научные чтения, посвященные памяти В.И. Задорина» («VI Задоринские Чтения»), 15 апр. 2015 года. – Магадан: Типография, 2015. – с. 58–60

14. Фавстрицкая О.С. Совершенствование методологии исследования региональных жилищных рынков с учетом типа развития территории (тезисы доклада) // Чтения памяти академика К.В. Симакова : тез. докл. Всероссийской науч. конф., Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2015. – с. 301–303

Подписано к печати \_\_\_\_\_ г. Формат 60x84/16. Бумага **писчая**.  
Печать офсетная. Усл.-печ. л. \_\_\_\_\_. Тираж **100** экз. Заказ № \_\_\_\_.