

Тарханова Елена Валерьевна

**РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ
ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКАХ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Пенза 2016

Диссертация выполнена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства».

Научный
руководитель: доктор экономических наук, профессор
Баронин Сергей Александрович

Официальные
оппоненты: **Загидуллина Гульсина Мансуровна,**
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-
строительный университет», заведующая кафедрой
«Экономика и предпринимательство в строительстве»

Ларионов Аркадий Николаевич,
доктор экономических наук, профессор
генеральный директор ООО «Научно-исследовательский центр
«Стратегия»

Ведущая
организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования **«Юго-Западный
государственный университет»**

Защита диссертации состоится «24» июня 2016 г. в 10-00 часов на заседании Диссертационного Совета Д 212.196.10 при ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» по адресу:

117997, Москва, Стремянный пер., 36, корп. 3, ауд. 353

С диссертацией можно ознакомиться в Научно-информационном библиотечном Центре имени академика Л.И. Абалкина ФГБОУ ВО «Российский экономический университет Г.В. Плеханова» и на сайте ords.rea.ru

Автореферат разослан «20» мая 2016 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.196.10
кандидат экономических наук, доцент

Моторина М.А.

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность диссертационного исследования.

В современных условиях экономической нестабильности проблематика эффективной реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» требует своего развития.

Выполненный анализ показывает, что существующий экономический механизм оценки и планирования доступности жилья по известным индексам доступности требует своего совершенствования из-за необходимости формирования жилищной политики более дифференцированной по доступности жилья для категорий населения с разным уровнем дохода на территориальных жилищных рынках, отличающихся социально-экономическим развитием.

Первоочередными государственными приоритетами становятся задачи управления доступностью как через формирование предложений по сегменту рынка жилья эконом-класса, так и на основе развития арендного жилищного фонда, в том числе некоммерческого найма. Анализ показывает, что существующий методический аппарат и экономический механизм оценки, планирования и мониторинга индексов доступности жилья носит усредненный характер и во многом не учитывает характер доходов населения. Он также не предусматривает возможности мониторинга решения жилищной проблемы для низкообеспеченной части населения на основе аренды жилья. Это подтверждается действующей методикой расчета индексов доступности жилья, которая ориентирована только на процедуры приобретения жилья в собственность и не способна оценивать успешное развитие доступности в арендном сегменте жилищного рынка.

Существующие проблемы повышения обеспеченности жильем требуют развития действующего экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных жилищных рынках, что особенно актуально для современных экономических условий.

Степень разработанности проблемы.

В научных работах отечественных и зарубежных ученых исследовались различные аспекты формирования, управления и регулирования жилищного рынка. Направления развития рынка жилой недвижимости исследованы в трудах многих российских и зарубежных ученых, таких как Горемыкин В.А., Асаул А.Н., Лигай Г.А., Садовникова Н.А., Ларионов А.Н., Косарева Н.Б., Мхитарян В.С., Кабаева Е.В., Карасев А.В., Фридман Дж., Ордуэй Н., Церхе И., Колоколов В.А., Моторина М.А., Бачурина С.С., Владимирова И.Л., Дмитриев А.Н., Паштова Л.Г., Севостьянов А.В., Черняк В.З., Юсим В.Н. и других.

Решению отдельных важных проблемных аспектов функционирования жилищной сферы посвящены работы следующих ученых-экономистов: Абрамова С.И., Бузырева В.В., Беляева М.К., Владимировой И.Л., Воропаева В.И., Грабового П.Г., Загидуллиной Г.М., Каменецкого М.И., Кулакова К.Ю., Коробейникова О.П., Н.Ф. Костецкого, Лукмановой И.Г., Максимчук О.В., Овсянниковой Т.Ю., Осташко В.Я., Ресина В.И., Хрусталева Б.Б., Л.Н. Чернышова Л.Н., Н.Ю. Яськовой Н.Ю. и др.

Значительный вклад в решение вопросов развития рынка доступности жилья внесли работы таких отечественных и зарубежных исследователей, как Баронин С.А., Севостьянов А.В., Кайль А.Н., Грязнова А.Г., Матасова О.И., Стерник Г.М., Копейкин А.Б., Федотова М.А., Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Рогожина Н.Н., Гэри У. Эддред, К. Макэлрой, Э. Мак-Лин и другие.

Проблема государственного регулирования территориальных рынков жилой недвижимости и доступности жилья нашла свое отражение в работах Гуртова В.К., Дмитриевой М.Н., Довдиенко И.В., Панибратова Ю.П., Хачатряна С.Р., Б.В. Щурова и др.

Рабочая гипотеза исследования состоит в предположении о том, что решение проблемы доступности жилья на территориальных рынках недвижимости возможно путем методического моделирования экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем (ИИС) как программно-целевых процедур регулирования степени соответствия предложения и спроса для различных категорий населения на основе индексов доступности жилья, ориентированных не только на планирование и мониторинг приобретения жилья в собственность, но и на его аренду с учетом необходимости выделения существенных факторов влияния внутренней и внешней среды.

Цель работы состоит в разработке методических подходов и практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках как степени соответствия предложения и спроса для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем.

Для достижения поставленной цели в исследовании последовательно поставлены и решены **следующие задачи**:

1. Осуществлено уточнение особенностей проблемной ситуации развития территориальных рынков доступного жилья в РФ.

2. Проанализированы и классифицированы существующие теоретические и методические подходы к определению доступности жилья с анализом исследовательских работ в этой области.

3. Предложен теоретический подход к методическому моделированию экономического механизма регулирования доступности жилья при приобретении его как в собственность, так и в аренду с учетом сегментации населения по размеру доходов и ключевого факторного пространства.

4. Разработан концептуально-методический подход к анализу ситуационных процессов формирования и развития территориальных рынков доступного жилья на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем для групп населения с различным уровнем доходов по существенным факторам влияния.

5. Выполнен анализ основных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ с разработкой предложений по их зонированию.

6. Разработаны общие рекомендации по формированию и развитию рынка доступного жилья на основе применения экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем на примере Пензенской области.

7. Сформулированы предложения и рекомендации по формированию и ситуационному развитию рынка жилья по сегментам эконом-класса и некоммерческому найму в условиях развития экономического механизма ипотечно-

инвестиционных систем с оценкой их эффективности на примере инвестиционного проекта «Чистые Пруды» в Пензенской области.

Предметом исследования явились организационно-экономические и управленческие отношения на территориальных рынках жилья в процессе регулирования доступности при приобретении жилья в собственность и аренду для различных категорий населения с использованием экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем.

Объектом исследования являются территориальные жилищные рынки в условиях программно-целевого регулирования доступности жилья по социально приоритетным направлениям жилищной политики, ориентированным на формирование сегментов жилья эконом-класса и аренды.

Методологическая, теоретическая и эмпирическая база исследования.

Методологической базой исследования явились методы экономического анализа и синтеза. Для решения конкретных вопросов, рассматриваемых в работе, были использованы: математическая статистика, методы системного, логического анализа, сравнительный анализ, методы управленческого учета, планирования, моделирования экономических процессов, статистические методы.

Теоретической основой исследования являются работы современных отечественных и зарубежных ученых-экономистов, посвященных проблемам развития рынка жилья и повышения его доступности.

Эмпирической базой исследования послужили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, статистические материалы Федеральной службы государственной статистики и российских информационных агентств.

Информационную базу исследования составили законодательные и нормативные документы федеральных и региональных органов власти; статистические данные Федеральной службы государственной статистики; печатные и электронные публикации; материалы эмпирических исследований и научных конференций по исследуемой проблеме, результаты проведенных автором исследований в 2008-2014 гг.

Научная новизна результатов исследования заключается в обосновании и разработке научных подходов, методических положений и практических рекомендаций по ситуационному моделированию и развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан при приобретении жилой недвижимости в собственность или аренду на основе ипотечно-инвестиционных систем.

В результате исследований автором получены новые теоретические и методические научные результаты, состоящие в следующем:

1. Выявлены основные тенденции и особенности проблемного развития территориальных жилищных рынков, связанные с приоритетным формированием сегментов жилья эконом-класса и арендного жилищного фонда, что предопределяет возможность развития методического аппарата расчета индексов доступности жилья не только в собственность, но и в аренду применительно к категориям граждан с разным уровнем доходности.

2. Осуществлена структуризация эволюционных этапов существующих методик определения доступности жилья с обоснованием применения современного экономического инструментария развития регулирования доступности жилья на

территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем с понятийными уточнениями.

3. Предложена экономико-математическая формализация показателей оценки доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с методическим моделированием расчетных зон определения индексов доступности жилья в собственность и в аренду в зависимости от сегментации групп населения по уровню дохода, способов приобретения жилья и ключевого факторного пространства влияния.

4. Сформулированы методические положения по ситуационному моделированию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем, которые подтверждают значительные резервы программно-целевого управления доступностью.

5. Определены основные тенденции и закономерности развития территориальных жилищных рынков Российской Федерации по авторским индексам доступности жилья в собственность и в аренду с выделением ключевых регионов, их зонированием и особенности их изменения для различных категорий населения.

6. Предложены общесистемные методические подходы и практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости на примере Пензенской области для государственных и муниципальных органов управления, предусматривающие адресную жилищную политику для различных категорий граждан.

7. Сформулированы практические рекомендации и организационно-экономические механизмы по регулированию рынка доступного жилья эконом-класса применительно к инвестиционному проекту «Чистые Пруды» с использованием экономического инструментария ипотечно-инвестиционных систем и с расчетами эффектов.

Обоснованность и достоверность результатов исследования.

Обоснованность результатов обеспечивается корректностью применения апробированного в научной практике исследовательского и аналитического аппарата; доказательностью аналитических выводов как основанием предложенных рекомендаций; обсуждением результатов на конференциях; публикациями в рецензируемых изданиях.

Достоверность результатов основывается на использовании репрезентативной статистической отчетности по инвестиционно-строительным предприятиям Российской Федерации и Пензенской области. При этом разработанные автором оригинальные методы и научные положения позволили обеспечить достоверность и надежность полученной информации.

Теоретическая значимость исследования заключается в развитии теоретических подходов применительно к регулированию доступного жилья на территориальных жилищных рынках посредством экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем, позволивших уточнить понятийно-категорийный аппарат по проблеме исследования.

Практическая значимость исследования состоит в возможности практического применения разработанных методических подходов и практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на

территориальных рынках недвижимости в деятельности государственных и муниципальных органов власти, ответственных за реализацию социально ориентированной жилищной политики при выполнении госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ».

Предлагаемые автором теоретические и методические положения, научно-практические рекомендации и экспериментальные расчеты авторских индексов доступности с использованием предложенного экономического механизма регулирования доступности на основе ипотечно-инвестиционных систем (графики, ситуационные модели развития, таблицы), позволяют более точно и дифференцированно формировать и осуществлять мониторинг реализации федеральных, региональных и муниципальных целевых инвестиционных программ жилищного строительства.

При этом обеспечивается как приоритет предложения жилья по сегментам эконом-класса и арендного жилищного фонда для некоммерческого найма, так и дифференциальная и более точная жилищная политика применительно к разным категориям граждан по обеспечению их не только жильем в собственность, но и в аренду с учетом управления предложенными существенными факторами влияния.

Предложенные подходы, методы и модели способствуют повышению доступности жилья в пензенском регионе, а также эти рекомендации могут быть использованы в других территориальных рынках недвижимости с учетом специфики их развития. Аналитические, методические и практические материалы диссертации могут использоваться в учебном процессе при преподавании экономических дисциплин, а также в системе переподготовки кадров.

Соответствие диссертации Паспорту научной специальности. Отраженные в диссертации научные положения соответствуют формуле и области исследований паспорта специальности **08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)**, а именно:

пункту 1.3.54. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов.

пункту 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Апробация и реализация результатов исследования. Основные теоретические и практические положения и практические результаты, содержащиеся в диссертационном исследовании, отражены в материалах всероссийских и международных научно-практических конференций: «Студенческая наука – интеллектуальный потенциал XXI – века» (2006 г.), «Современные проблемы экономики» (2010 г.), «Экономика, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» (2012 г.), «Экономика и право современной России: проблемы и пути развития» (2012 г.), «Актуальные вопросы экономики и управления» (2013 г.), «Экономические перспективы развития страны: примеры, возможности» (2014 г.), «Современные проблемы науки и образования» (2014 г.).

Теоретические и практические выводы исследования внедрены в практику деятельности Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ), в деятельность ведущего регионального застройщика по строительству жилья эконом-класса – ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области», а также в учебном процессе для студентов строительных специальностей Пензенского государственного университета архитектуры и строительства.

Публикации. По теме диссертационного исследования опубликованы 15 научных трудов, общим объемом 64,91 п.л. (авторских 21,23 п.л.), в том числе 3 работы в рецензируемых научных изданиях по перечню ВАК общим объемом 1,7 п.л. (авторских 1 п.л.).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, выводов, библиографии и 7 приложений. Общий объем диссертации составляет 144 страницы, из них 19 таблиц, 39 рисунков, библиография содержит 172 наименования трудов отечественных и зарубежных авторов, нормативно-правовых источников и данных статистики.

Основное содержание работы. Во введении обоснована актуальность темы исследования, сформулированы его цель и задачи, определены предмет, объект исследования, методология, теоретическая основа и научная новизна.

В первой главе «Обзор теории, практики и проблемных вопросов формировании территориальных рынков доступного жилья в РФ» проведена общая характеристика проблемной ситуации формирования территориальных рынков доступного жилья в РФ с классификацией и анализом этапов развития теоретических и методических подходов к определению доступности жилья и уточнением терминологии. Выполнен обзор научно-практического развития исследовательских работ в области территориальных рынков доступного жилья с формулировкой научной гипотезы исследования.

Во второй главе «Методическое моделирование экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с анализом основных тенденций их развития» проведено: моделирование методического подхода по определению доступности жилья с учетом сегментации доходов населения и разных способов его приобретения, как в собственность, так и в аренду; формирование концептуально-методического подхода к анализу ситуационных процессов формирования и развития территориальных рынков доступного жилья на основе экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем по существенному факторному пространству влияния; анализ основных тенденций развития территориальных рынков по уровню доступности жилья и особенностям его предложения в регионах РФ.

В третьей главе «Методические предложения и практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан» даны предложения по формированию территориальных зон на рынках жилья по уровню доступности в РФ, сформулированы общие рекомендации по формированию и развитию территориальных рынков доступного жилья на примере Пензенской области в условиях приоритетного функционирования экономического механизма

регулирования доступности жилья в виде ипотечно-инвестиционных систем. Разработаны предложения и рекомендации по формированию и ситуационному развитию территориального рынка жилья эконом-класса и арендного жилья на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем с оценкой их эффективности на примере инвестиционного проекта «Чистые пруды» в Пензенской области.

В заключении приведены результаты проведенного исследования, сформулированы основные теоретические выводы и практические рекомендации.

На защиту выносятся следующие научные положения:

1. Особенности проблемной ситуации необходимости развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем с понятийными уточнениями.

2. Методическое моделирование ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан с учетом существенного факторного пространства.

3. Основные тенденции развития территориальных жилищных рынков по уровню предложения жилья с выделением ключевых регионов и особенности изменения индексов доступности жилья для различных категорий населения Российской Федерации.

4. Методические подходы и практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальном рынке недвижимости для различных категорий граждан и их эффекты.

5. Методические рекомендации по ситуационному развитию рынка доступного жилья эконом-класса на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Особенности проблемной ситуации необходимости развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем с понятийными уточнениями.

Рассматривая понятие доступности жилья как соотношение стоимости жилья к платежеспособности граждан (известный коэффициент доступности), отражающий соответствие предложения и спроса или степени соотношения стоимости жилья к платежеспособности отдельных категорий граждан (семей), следует отметить, что существующий экономический механизм оценки и планирования индикаторов доступности является проблемным и требует своего совершенствования.

К основным особенностям проблемной ситуации в сфере доступности жилья относятся: недостаточная обеспеченность граждан жильем; высокая дифференциация жилищ по уровню комфортности для различных социальных групп и территориальных рынках; недостаточный уровень платежеспособности

основной части населения, нуждающегося в жилье; высокие цены на жилую недвижимость; неудовлетворительные объемы и структура вводимого жилья; отсутствие методического моделирования программно-целевых процессов планирования индексов доступности жилья для особо нуждающихся малообеспеченных категорий населения по сегментам эконом-класса и некоммерческому найму не только посредством приобретения его в собственность, но и в аренду, как особо приоритетного направления развития экономического механизма регулирования доступности.

Необходимость развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости подтверждают проведенные исследования генезиса методик определения и планирования индексов доступности жилья в зарубежной и отечественной экономике.

Установлено, что к основным разновидностям методик относятся: методика определения доступности согласно национальной ассоциации риэлторов США (1980 г.); методика определения доступности согласно ООН-ХАБИТАТ (housing price to income ratio) -1998г.; методика определения доступности с учетом годовых расходов Косаревой Н.Б. (Материалы Фонда «Институт экономики города», 2000г.); методика определения доступности с учетом потребительских расходов на уровне прожиточного минимума (2003 г.); методика определения доступности согласно ФЦП «Жилище» (2010 г.); методика определения доступности с учетом накопления части средств и наличия собственного жилья- Д.К. Празукина и Т.Ю. Овсянниковой (2001 г.); методика определения доступности с учетом ипотечного кредита Стерника Г.М. (2006 г.) и прочие.

Рассматривая процесс происхождения, становления и развития методик определения индексов доступности жилья в виде графоаналитической модели со структурированием этапов их эволюции, установлено что, большинство современных вариаций методик расчета индекса доступности по своей сути основаны на показателе «housing price to income ratio», первоначально предложенном программой ООН-ХАБИТАТ.

Выполненный сравнительный анализ исследуемого методического поля позволил выявить особенности расчета индексов доступности, преимущества и недостатки методик, а также обосновать актуальную возможность и необходимость их развития. Важным этапом в эволюции методик доступности жилья должен быть переход от применения средних по рынку показателей удельных цен и доходов по территориальным рынкам недвижимости к их дифференциации по доходности групп населения и типам приобретаемого жилья по классу, уровню энергоэффективности, комфортности, экологичности и размеру. Также установлено, что весьма перспективно развитие экономического механизма оценки и планирования индексов доступности жилья на основе ипотечно-инвестиционных систем как комплексного подхода, предусмотренного рабочей гипотезой данного исследования.

Выполненные исследования позволили обосновать значимость применения и использования понятийной категории «экономический механизм регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости на основе ипотечно-инвестиционных систем». Ее предлагается интерпретировать как ситуационную социально-экономическую систему регулирования соответствия

спроса и предложения на территориальных рынках недвижимости, обеспечивающую для различных групп населения доступность жилья, как в собственность, так и в аренду. При этом данный экономический механизм включает в себя программно-целевые инструменты управления многовариантными формами приобретения жилья во взаимосвязи с типологией предложения и спроса с применением кредитных и инвестиционно-строительных институтов и их инфраструктур с учетом существенных факторов влияния внутренней и внешней среды, учитывающих необходимость приоритетного развития доступного арендного жилья.

2. Методическое моделирование ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан с учетом существенного факторного пространства.

Выполненные исследования выявили необходимость проведения более адресной и дифференцированной жилищной политики на основе методического моделирования ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан с учетом существенного факторного пространства. С этой целью автором были последовательно осуществлены следующие этапы исследования:

Во-первых, на основании выполненных обзорных исследований в этой области, была предложена авторская сегментация населения по уровню ежемесячного дохода (табл.1). Предлагается разделить все население РФ на 10 групп (A1-A10). Для каждой группы установлены коэффициенты отклонения (K_0) уровня дохода этой группы от среднего значения. Данную сегментацию населения по показателю среднедушевого ежемесячного дохода в целом по РФ предложено принять в качестве более достоверной основы расчета индексов доступности жилья для различных групп населения с разным уровнем дохода.

Во-вторых, осуществлено методическое моделирование расчетных зон определения индексов доступности жилья в собственность (I^c_d) и в аренду (I^a_d) по группам населения с разным уровнем дохода (A1-A10), способам приобретения жилья (T_1 - T_{10}) и ключевого факторного пространства влияния (F1-F6), показанных на рис. 2. В зависимости от способа приобретения жилья и уровня дохода предлагается рассматривать доступность приобретения жилья в собственность или доступность аренды жилья с выделением соответствующих расчетных зон ZI и ZII.

В-третьих, на основании проведенного анализа методик для определения индекса доступности I_d автор предлагает следующую формулу, раскрывающую комплексный ситуационный характер определения доступности жилья с точки зрения приобретения его как в собственность (I^c_d), так и в аренду (I^a_d):

$$I_d(C, S, D_{сд}, ПМ) \begin{cases} I^c_d = \frac{C_{пр} * S - C_{ст} * S - C_n - C_{суб}}{(K_0 * D_{сд} - ПМ) * 3 * 12 - C_{иис}} \\ I^a_d = \frac{C_a * 12}{(K_0 * D_{сд} - ПМ) * 3 * 12 - C_{иис}} \end{cases}, \text{ при этом } D_{сд} > (ПМ + C_{иис}) \quad (1)$$

, где C_{np} – стоимость 1 кв.м приобретаемого жилья, руб.; C_a – ежемесячные расходы на аренду жилья, руб.; S – площадь квартиры, кв.м; $C_{вт}$ – стоимость собственного вторичного жилья, подлежащего продаже, руб.; C_n – сумма накопленных собственных средств, руб.; $C_{суб}$ – средства субсидии или сертификата, руб.; $C_{иис}$ – годовые издержки для получения и обслуживания долгосрочного ипотечного кредита, руб.; Ko – коэффициент отклонения уровня дохода от среднего значения (по табл.1) по всем выделенным группам населения; $D_{сд}$ – среднедушевой ежемесячный доход, руб.; $ПМ$ – величина прожиточного минимума, руб.; 3 – число членов домохозяйства, чел.; 12 – количество месяцев в году.

Для определения среднедушевого дохода населения по группам доходности автором предлагается следующая формула:

$$D_{сд} = Ko * D_{ср} \quad (2)$$

В-четвертых, в ходе исследования было детально проработано факторное пространство в рамках методического моделирования расчетных зон индексов доступности жилья в собственность и в аренду в зависимости от сегментации групп населения по уровню дохода. В ходе экспертного анализа выявлены основные факторы влияния в составе подсистем F1-F6, к которым относятся: объем предложения на первичном и вторичном рынке, объем строительства, жилья эконом-класса, ежегодные индексы роста стоимости, уровень заработной платы работающих, потребность в жилье, численность постоянного населения и пр.

В-пятых, на основе выполненных исследований, в диссертации предложена концептуально-методическая схема моделирование ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем, которая представлена на рис.3.

Данная теоретическая модель основана на моделировании доступности как соответствии совокупного спроса (D) предложению на жилье (S) по группам населения A1-A10 с разной платежеспособностью с учетом различных форм приобретения жилья (T1-T10). При этом группы A1-A4 включают в себя малообеспеченные слои населения, для которых доступность жилья для приобретения в собственность ($I_o^с$) очень низка и возможно говорить только о доступности арендного жилья (I_o^a); группы A5-A8 сформированы средним классом, а A9-A10 – состоятельные граждане.

Т а б л и ц а 1

Сегментация населения по показателю среднедушевого ежемесячного дохода в целом по РФ (руб./чел.)

№	Категория граждан	Средний доход по	Группы доходов населения.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ko
---	-------------------	------------------	---------------------------	------	------	------	------	------	------	------	----

		группе, руб./чел	руб./чел.								
			Все население	100	100	100	100	100	100	100	
A1	«Малоимущие», крайняя нищета	5000	до 5000,0	15,9	12,2	9,4	7,3	5,7	4,2	4,2	0,15
A2	Беднейшие	6000	5000,1-7000,0	12,6	10,9	9,4	8,1	6,8	5,6	4,8	0,18
A3	Бедные	8500	7000,1-10000,0	17	15,9	14,6	13,4	11,5	10,4	9,43	0,26
A4	Выше бедности	12000	10000,1-	16,9	17	16,6	16,2	15,2	14,07	13,27	0,36
A5	«Нижний средний	16500	14000,1-	13,6	14,6	15,2	15,6	15,28	15,03	14,82	0,50
A6	«Предсредний класс»	23000	19000,1-	11,6	13,3	14,7	15,9	16,74	17,46	17,8	0,69
A7	«Средний класс»	36000	27000,1-	12,4	11,1	13,3	15,1	15,62	19,19	20,58	1,09
A8	«Верхний средний	52500	45000,0-	Нет				5,8	6,56	7,7	1,59
A9	«Состоятельные»	67500	60000,0-					2,7	3,8	3,92	2,05
A10	«Богатые»	75000	свыше 75000		5	6,8	8,4	2,7	3,3	3,48	2,27
	Средний доход	33000									

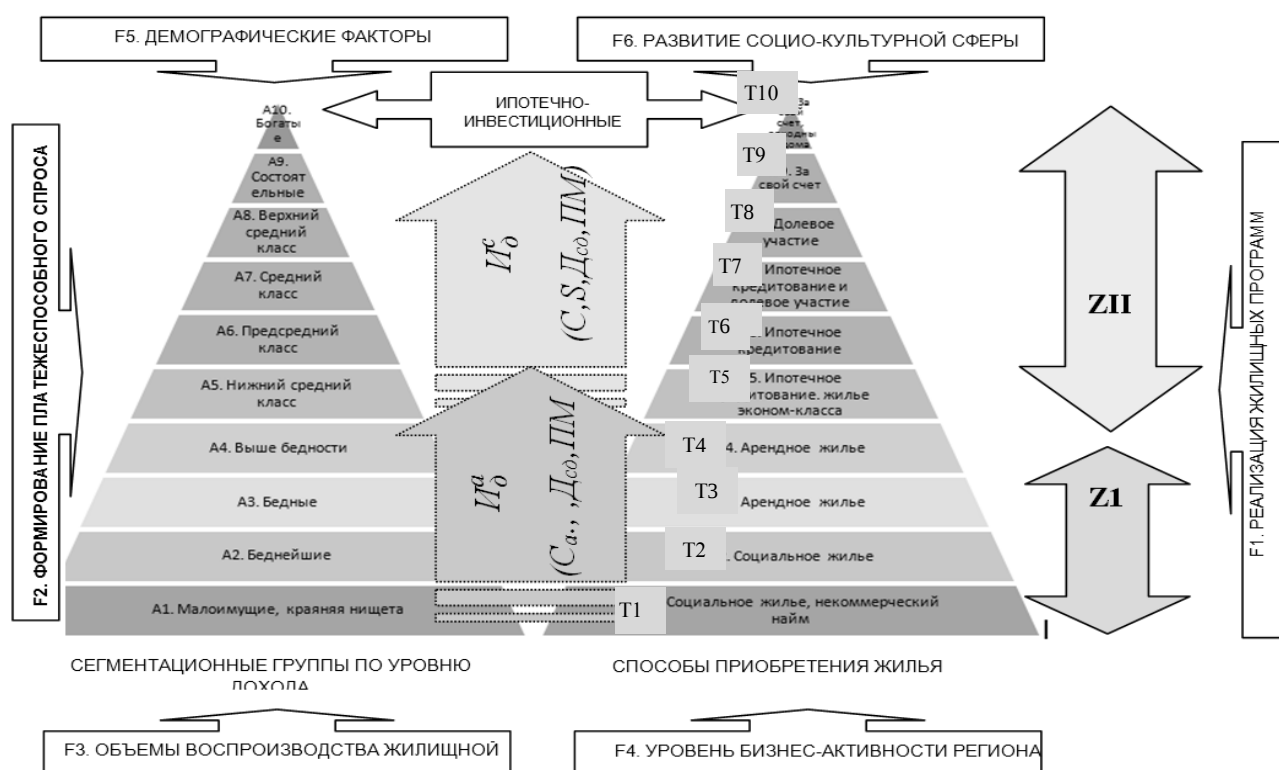


Рис. 2 – Методическое моделирование расчетных зон ZI и ZII по определению индексов доступности жилья в собственность и в аренду по группам населения с разным уровнем дохода, способам приобретения жилья и ключевого факторного пространства влияния

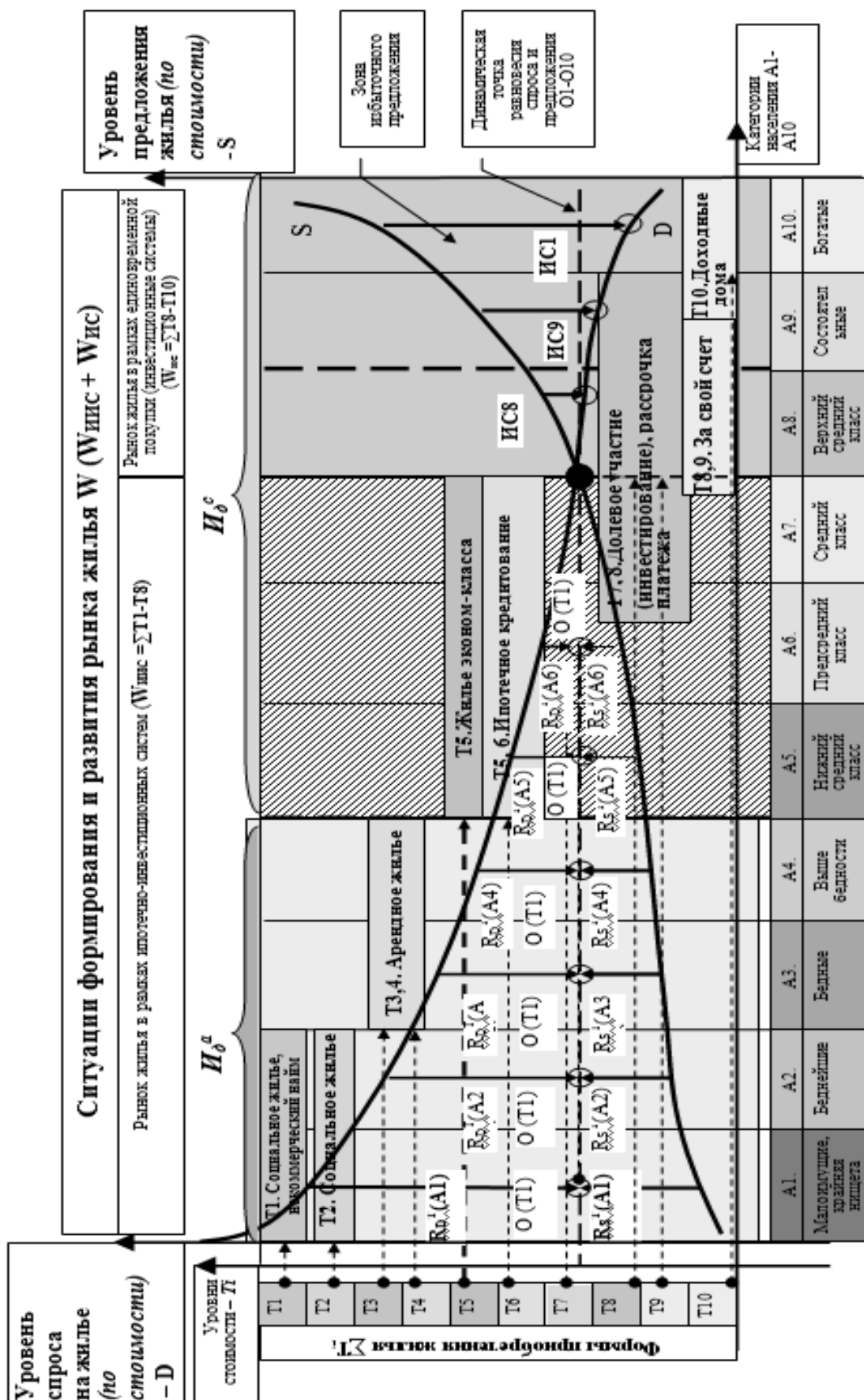


Рис. 3 – Концептуально-методическая схема моделирование ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем

Согласно разработанной модели рынок доступного жилья предлагается разделить на две части: рынок жилья, приобретаемого посредством ипотечно-инвестиционных систем – $W_{ИИС}$; рынок жилья, приобретаемого посредством единовременной покупки (инвестиционные системы) – $W_{ИС}$.

При этом, первая ситуация определяется формированием доступности через активное действие ипотечно-инвестиционных систем посредством (Т1-Т8). А вторая ситуация – это регулирование доступности жилья для категорий населения с достаточной или избыточной платежеспособностью. Здесь характерен инвестиционный тип спроса ($W_{ИС} = \sum T8-T10$). В этом случае спрос избыточен. Также в этом случае всегда индексы доступности жилья меньше или равны единице.

Предполагается, что точка равновесия взаимодействия спроса и предложения О (Т₁ – Т₁₀), характерна для каждой группы населения и является динамической точкой или ситуационной величиной, которая определяет результат управляющих воздействий экономического механизма по подсистемам спроса и предложения и формам приобретения жилья Т_і. Достижение динамического равновесия точкой О зависит от уровня платежеспособности населения А1-А10. На него оказывает влияние также процесс функционирования экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем, которые формируют для каждого сегмента населения свои управляющие воздействия ($R^{A1} - R^{A10}$), призванные уравновесить спрос и предложение.

Таким образом, выполненное методическое моделирование позволяет экономический механизм регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости идентифицировать как программно-целевой ситуационный инструмент планирования динамических точек равновесия соответствия спроса и предложения для различных категорий населения по уровню платежеспособности на основе активных управляющих воздействий типа R_s^T и R_d^T с использованием различных форм приобретения жилья Т_і, на основе использования индексов доступности жилья как в собственность (I_d^c), так и в аренду (I_d^a).

3. Основные тенденции развития территориальных жилищных рынков по уровню предложения жилья с выделением ключевых регионов и особенности изменения индексов доступности жилья для различных категорий населения Российской Федерации.

В ходе исследования был определен и проанализирован множественный экономико-математический континуум, характеризующий комплекс основных тенденций по развитию территориальных жилищных рынков РФ по уровню доступности жилья.

В первую очередь, были выявлены и проанализированы группы основных тенденций, связанные с изменением структуры предложения по вводу жилья по территориальным жилищным рынкам РФ за 1970-2014 гг., как существенного фактора регулирования доступности. При этом установлена тенденция наличия ключевых регионов по величине предложения, когда 8-9 территориальных рынков обеспечивают около 50-60% всего объема вводимого жилья в России. Установлено, что перечень ключевых регионов за 2010-2014 гг. оставался

практически неизменным. Так в 2014 г. их доля ввода составила 52,4%, в том числе: Московская область (14,2%); Краснодарский край (8,1%); г. Москва (6,5%); Тюменская область (5,5%); Республика Башкортостан (5,1%); Республика Татарстан (5,0%); г. Санкт-Петербург (4,4%); Ростовская область (4,4%); Свердловская область (3,6%). Это свидетельствует о процессах концентрации объемов жилищного рынка на отдельных ключевых рынках. Дополнительно установлено наличие процессов концентрации и на региональных жилищных рынках, которые имеют тенденцию приобретать олигопольный характер.

Также выявлено, что современная структура предложения жилья не совсем удовлетворительна. Недостаточны объемы ввода жилья эконом-класса, жилищного фонда под некоммерческий найм, малы темпы ввода малоэтажного жилья, низок уровень энергоэффективности строительства, его экологичности и «зелености».

Во вторую очередь, в работе был осуществлен анализ основных тенденций функционирования территориальных жилищных рынков РФ (75 субъектов) по уровню доступности за 2008-2014 гг. С этой целью были рассчитаны индексы доступности по официальной методике ФЦП «Жилище» и с использованием авторского подхода.

Исследования показали наличие устойчивой тенденции увеличения доступности жилья в России за период с 2008г. до 2012 г. Дополнительно при этом было осуществлено зонирование территориальных рынков на 4 условные группы: доступность жилья до 3-х лет (D1); 3-4 года (D2); 4-5 лет (D3); свыше 5 лет (D4). Выявлено, что в 2008 году в неблагоприятной зоне доступности свыше 4 лет (D4, D3) находились 62% территориальных жилищных рынков. Но в 2012 г. величина неблагоприятной зоны доступности свыше 4 лет уменьшилась с 62% до 3%. При этом около 60% территориальных рынков имели доступность жилья менее 3 лет (в отличие от 12% в 2008 г.).

В 2014 году по причине кризисных явлений в экономике уровень доступности жилья приблизился к показателям 2008г. При этом в неблагоприятную зону доступности свыше 4 лет (D4, D3) вошли около 80% территориальных жилищных рынков. Традиционно минимальный уровень доступности жилья свыше 5 лет в г.Москве, г. Санкт-Петербурге, Нижегородской, Тверской областях, Мордовии и других. Наивысшие показатели доступности менее двух лет характерны для Ямало-Ненецкого АО, Ханты-Мансийского региона, Тюменской области, Еврейской АО, Камчатского края.

Применение авторского методического подхода оценки доступности в рамках разработанного экономического механизма позволило получить комплекс основных тенденций изменения доступности жилья на территориальных рынках по группам населения A1-A10. Также при этом выполнен сравнительный анализ данных полученных по методике ФЦП и авторской. При этом получены и проанализированы как характеристики структуры территориальных жилищных рынков по федеральным округам в разрезе групп населения A1-A10 по индексам доступности за период 2008- 2014 гг., так и динамика изменения данных показателей.

Установлены тенденции, связанные с изменением максимальных значений индексов доступности, которые характерны для групп населения А1-А3 за анализируемый период. Особенно данный прирост наблюдается в Приволжском (до 20,05) и Южном федеральном округах (до 16,75). Однако, установленные темпы изменений индексов доступности явно недостаточны, чтобы социально незащищенные слои населения из категорий А1-А4 имели возможность самостоятельно улучшать свои жилищные условия. При этом дополнительно выявлена доступность жилья применительно к приобретению жилья эконом-класса, что подтверждено расчетами соответствующих индексов доступности.

Также осуществлено зонирование федеральных округов по уровню доступности по группам населения А1-А10 за 2008-2014 гг. Это дало возможность продемонстрировать недоступность жилья для приобретения в собственность для значительной части населения и необходимость формирования дифференциальной жилищной политики для групп населения с разными доходами с приоритетом мероприятий формирования арендного жилья.

4. Методические подходы и практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальном рынке недвижимости для различных категорий граждан и их эффекты.

Формирование методического подхода и практических рекомендаций по развитию территориального рынка недвижимости были выполнены для Пензенской области, для чего предлагается осуществлять следующие этапы:

1. Мониторинг территориального жилищного рынка по индексам доступности согласно методике ФЦП «Жилище». В этой связи, выполненный анализ позволил получить динамику изменения индексов доступности, показанную на рис.5. В течение указанного периода средний индекс доступности изменялся с 4,6 до 4,3 лет, что по-прежнему больше нормативного значения в 4 года, и имеет тенденцию к увеличению из-за кризисных явлений.

2. Мониторинг территориального жилищного рынка по индексам доступности типа I^c_d в разрезе групп А1-А10.

Анализ данных из табл.2 указывает на то, что доля населения, которая больше всех нуждается в жилье, приходится на группы А1-А3. Индекс доступности жилья с точки зрения приобретения его в собственность (I^c_d) для этих категорий составляет в разные годы около 77,48-19,48, что означает крайнюю недоступность жилья. Кроме того, анализ общей динамики изменения доступности для всех десяти групп показал, постепенное прогнозируемое ухудшение ситуации с возможностью приобретения жилья. В соответствии с проведенными расчетами, можно отметить, что рекомендованная автором формула для расчета индекса доступности для группы А1 не является актуальной, так как среднедушевой доход ниже прожиточного минимума.

При этом необходимо выполнять расчетные процедуры, указанные в табл.2.

3. Мониторинг территориального жилищного рынка по индексам доступности типа I^a_d в разрезе групп А1-А10 (табл.3).

4. Для групп А1-А4 была определена доступность жилья для аренды, которая, по результатам исследования, доступна только для групп А3 и А4, поскольку среднедушевой доход групп А1 и А2 ниже прожиточного минимума или превышает его незначительно.



Рис. 5 – Ретроспективный анализ изменения коэффициента доступности жилья в Пензенской области согласно методике ФЦП «Жилище» в 2008–2014 гг. с прогнозом до 2018 гг.

Т а б л и ц а 2

Расчет индекса доступности жилья, приобретаемого в собственность (I^c_d) в Пензенской области в 2010 и 2014 гг.

	2010										2014									
Показатели	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10
Средневзвешенная стоимость жилья, руб/кв.м.	27274										41016									
Величина прожиточного минимума, руб.	4072										6839									
Среднедушевой доход в месяц, руб.	4600	5100	7000	10000	14000	19000	27000	45000	60000	75000	5000	7555	8590	12271	17180	23315	33132	55220	73627	92033
Доля нуждающихся в жилье (С), %	87	86	88	80	86	70	60	50	30	20	97	93	90	80	86	70	60	30	20	15
Доля группы в общей численности населения (а), %	9,4	9,4	14,6	16,6	15,2	14,7	13,3	3,9	2,1	0,8	3,3	4,8	6,1	17	14,4	19,8	17,7	8,7	6,1	2,1
Ид жилья по каждой группе, лет	77,48	39,80	13,97	6,90	4,12	2,74	1,78	1,00	0,73	0,58	33,4	85,9	35,1	11,3	5,95	3,73	2,34	1,27	0,92	0,72
Общая численность населения (А), чел	1385892,12										1356119									

Средний доход нуждающихся в жилье (Дсд), руб. в мес.	13488,40	20873,54
Ид жилья в среднем, лет	5,24	4,38

Т а б л и ц а 3

Расчет индекса доступности жилья, приобретаемого в аренду (I^a_d) в Пензенской области за 2010 и 2014 гг. для категорий населения А1-А4

Показатели	2010				2014			
	А1	А2	А3	А4	А1	А2	А3	А4
	до 5000 руб.	5000,1-7000,0	7000,1-10000,0	10000,1-14000,0	до 5000 руб.	5000,1-7000,0	7000,1-10000,0	10000,1-14000,0
Средняя стоимость аренды жилья, руб.	4000				11000			
Средневзвешенная стоимость жилья, руб/кв.м.	1100				2500			
Величина прожиточного минимума, руб.	4072				6839			
Среднедушевой доход в месяц, руб.	4500	5000	7000	10000	5000	6136	8590	12271
Доля нуждающихся в жилье (С), %	87	86	88	80	97	93	90	80
Доля группы в общей численности населения (а), %	9,4	9,4	14,6	16,6	3,3	4,8	6,1	17
Ид жилья по каждой группе, лет	3,97	1,83	0,58	0,56	-2,45	-6,40	2,57	0,61
Общая численность населения (А), чел	1385892,12				1356119			
Средний доход нуждающихся в жилье (Дсд), руб. в мес.	7076,13				9622,09			
Ид жилья в среднем, лет	200				5,93			

5. Определение нормативных уровней индексов доступности и организационно-управленческих процедур и алгоритмов их программно-целевого обеспечения.

6. Формирование краткосрочных и среднесрочных практических рекомендаций. К ним следует отнести: 1. Необходимость учета сложной экономической ситуации. Несмотря на то, что уровень доступности согласно требованиям ФЦП «Жилище» близок к нормативному, индексы доступности, рассчитанные на оценку возможность приобретения жилья в собственность или аренду, показывают проблемную ситуацию с доступностью жилья для некоторых категорий населения; 2. Необходимость учета при разработке программно-целевых мероприятий негативных прогнозных тенденций изменения индексов доступности; 3. Необходимость в корректировке действующей региональной жилищной программы при определении доступности жилья в Пензенской области с использованием рекомендуемого экономического механизма; 4. Предлагается развитие рынка арендного жилья, в том числе формирование регионального фонда жилья для некоммерческого найма с целью улучшения жилищных условий малообеспеченных слоев населения как одной из приоритетных мер государственной поддержки регулирования доступности; 5. Для групп населения, относящихся к среднему классу, необходимо увеличение предложения ввода

жилья эконом-класса и разработка специальных ипотечных продуктов для них в рамках деятельности ОАО «Агентство ипотечного кредитования пензенской области».

При осуществлении разработанных предложений и рекомендаций планируется получение по отношению к ним следующие значения эффектов: увеличение общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на 1 жителя Пензенской области с 25,6 кв. м. в 2015 г. до 25,7 кв.м. в 2016 г. и 25,8 кв. в 2017 году; изменение в структуре ввода жилья с приоритетом арендного сегмента. Таким образом, предполагается увеличить объем ввода жилья эконом-класса в области на 30 000 кв. м. в 2016 г. и на 60 000 кв.м. к 2017 году. При это предполагается увеличение строительства жилищного фонда социального найма в размере 10 000 кв.м. в 2016 году, и 30 000 в 2017 -2018 гг. Также ожидается уменьшение среднего индекса доступности жилья с 5,93 в 2015 г. до 5,7 в 2017-2018 гг., что обеспечит решение жилищных проблем для нуждающихся в улучшении граждан в количестве 2-3 тыс. человек в год.

5. Методические рекомендации по ситуационному развитию рынка доступного жилья эконом-класса на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем.

На заключительном этапе исследования осуществлена разработка методических рекомендаций по формированию и развитию рынка доступного жилья эконом-класса на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем, применительно к инвестиционному проекту комплексной малоэтажной застройки «Чистые пруды».

С этой целью выполнен следующий комплекс научных задач: во-первых, оценена доступность проекта «Чистые пруды» для основных категорий населения Пензенской области; во-вторых, выполнено моделирование экономических процессов регулирования доступности жилья по сегменту эконом-класса при реализации инвестпроекта «Чистые пруды» в Пензенской области по категориям населения А1-А10; в-третьих, сформированы основные методические рекомендации по ситуационному развитию рынка доступного жилья эконом-класса для этого инвестиционного проекта.

Для анализа ситуации использовались следующие расчетные параметры: стоимость 1 кв.м. -30 431руб.; площадь квартиры-53,74кв.м.; стоимость квартиры-(Сж) 553 168,57руб.; среднедушевой ежемесячный доход-20 644,80 руб.; доход домохозяйства 41 289,60 руб./мес.; годовой доход -495 475,20 руб.; прожиточный минимум/чел -6 517,00руб./мес.; прожиточный минимум годовой – 234 612,00 руб.

С целью разработки предложений и рекомендаций была выполнена оценка доступности проекта «Чистые пруды» для основных категорий населения Пензенской области и рассчитаны индексы доступности жилья, как в собственность, так в аренду с учетом ситуаций использования как собственных средств покупателей жилья, так и применения в расчетах достижения динамической точки равновесия спроса и предложения дополнительных коммерческих и государственных мер поддержки, таких как: а)средств

кредитования (первоначальный взнос 10%, ставка кредитования – от 10,6%, срок кредитования -15 лет), б) средств материнского капитала; в) средств субсидирования от государственно-муниципальных программ (в размере 35-45% от стоимости квартиры); г) сочетания данных инструментов поддержки. Полученные индексы доступности жилья по расчетным 8 ситуациям представлены в табл. 4.

Т а б л и ц а 4

Многовариантные расчеты индексов доступности жилья ситуационного типа по инвестиционному проекту «Чистые пруды»

№ п/п	Элементы ситуационного моделирования форм приобретения жилья в ИИС	Ситуация 1	Ситуация 2	Ситуация 3	Ситуация 4	Ситуация 5	Ситуация 6	Ситуация 7	Ситуация 8
1	Первоначальный взнос	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2	Ставка по кредиту	0,106	0,106	0,106	0,106	0,106	0,106	0,106	0,106
3	Субсидия от государства	0,00	0,00	0,35-0,45	0,35-0,45	0,00	0,00	0,35-0,45	0,35-0,45
4	Срок кредита	15	15	15	15	30	30	30	30
5	Размер ипотечной выплаты, годовой	180 172	124 718	90 086	34 632	147 605	102 175	73 802	28 372
6	Ипотечный кредит + ПМ, годовой размер	414 784	359 330	324 698	269 244	382 217	336 787	308 414	262 984
7	Материнский капитал		453 026	453 026	453 026		453 026	453 026	453 026
8	Доля мат.кап. в Сж		0,28	0,28	0,28		0,28	0,28	0,28
9	Итого кредит	1 471 904	1 018 878	735 952	282 926	1 471 904	1 018 878	735 952	282 926
10	Потенциальные категории участников	A7-A10	A6-A10	A6-A10	A5-A10	A6-A10	A6-A10	A6-A10	A5-A10

Проведенные исследования позволили выработать основные методические рекомендации по развитию доступности жилья эконом-класса для различных категорий населения на примере ЖК «Чистые Пруды»: во-первых, предложено использовать разработанную экономическую модель ситуационного регулирования доступности жилья эконом-класса для различных категорий граждан по управляемым параметрам ипотечно-инвестиционных систем; во-вторых, для групп A1-A2 важно рассмотреть возможность предоставления жилья на условиях социального найма; в-третьих, необходимо усилить меры поддержки ипотечного кредитования для среднего класса в области с разработкой специальных программ кредитования для отдельных категорий населения или для приобретения жилья эконом-класса; в-четвертых, необходима разработкой наиболее эффективных сценариев приобретения жилья для различных групп населения A1-A10 в зависимости от уровня дохода; в-пятых, в условиях современных кризисных тенденций и отрицательной динамики доступности жилья, рекомендуется формирование на базе ЖК «Чистые Пруды» фонда арендного жилья и фонда жилья для некоммерческого найма с участием государства для предоставления малообеспеченным категориям населения.

При осуществлении разработанных предложений планируется получение социальных эффектов, связанных как с переориентацией части вводимых площадей на создание фонда арендного жилья и некоммерческого найма в размере 5000 кв.м. в 2016 году с последующим увеличением в 2017 г. данного показателя до 10000 кв.м. Это позволит значительно повысить доступность проекта для населения области и обеспечить улучшение жилищных условий для 100 человек в 2016 г. и 200 человек в 2017 г. Также ежегодно около 50 семей будут иметь возможность улучшать свои жилищные условия за счет использования

специального предложения от регионального застройщика жилья эконом-класса ОАО «АИК пензенской области».

III ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Выявлены основные особенности современной проблемной ситуации необходимости развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости, которые заключаются в недостаточной обеспеченности граждан жильем, низком уровне платежеспособности основной части населения, нуждающегося в жилье, высоких ценах на жилую недвижимость, неудовлетворительной структуре вводимого жилья и отсутствии методического моделирования программно-целевых процессов планирования индексов доступности жилья для особо нуждающихся малообеспеченных категорий населения по сегментам эконом-класса, арендному жилью и некоммерческому найму.

2. Подтверждена необходимость развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости на основании проведенных исследований генезиса методик определения и планирования индексов доступности жилья в зарубежной и отечественной экономике с их классификацией, анализом особенностей их текущего и перспективного применения.

3. Обоснована значимость применения категории «экономический механизм регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости на основе ипотечно-инвестиционных систем», которую предлагается интерпретировать как ситуационную социально-экономическую систему регулирования соответствия спроса и предложения на территориальных рынках недвижимости, обеспечивающую для различных категорий населения доступность жилья, как в собственность, так и в аренду, рассматриваемую с учетом многовариантных форм приобретения жилья и существенных факторов влияния внутренней и внешней среды.

4. Осуществлено методическое моделирование ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан с учетом существенного факторного пространства, что позволило его идентифицировать как программно-целевой ситуационный инструмент планирования динамических точек равновесия соответствия спроса и предложения для различных категорий населения по уровню платежеспособности на основе активных управляющих воздействий типа R_s^T и R_d^T с использованием различных форм приобретения жилья T_j , на основе использования индексов доступности жилья как в собственность (I_d^c), так и в аренду (I_d^a).

5. Определены основные тенденции развития территориальных жилищных рынков по уровню предложения жилья с выделением ключевых регионов и особенности изменения индексов доступности жилья для различных категорий населения Российской Федерации, связанные как с изменением структуры предложения по вводу жилья по территориальным жилищным рынкам РФ за 1970-2014 гг., так и с анализом основных тенденций функционирования территориальных жилищных рынков РФ по 75 субъектам по уровню доступности за 2008-2014 годы.

6. Предложен методические подходы и комплекс практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальном рынке недвижимости Пензенской области для различных категорий граждан, которые позволяют прогнозировать социально-экономические эффекты, связанные с наращиванием темпов обеспечения жильем граждан за счет увеличения предложения жилья эконом-класса и арендного сегмента на основе индикативного планирования по индексам обеспечения жилья в собственность и в аренду.

7. Сформированы методические рекомендации по ситуационному развитию рынка доступного жилья на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем на примере инвестиционного проекта комплексной малоэтажной застройки «Чистые Пруды», которые демонстрируют возможности моделирования управляющих воздействий, ориентированных на возникновение социальных эффектов, связанных с процедурами улучшения жилищных условий малообеспеченных категорий граждан.

8. Выполнены расчеты эффектов, связанные с предложенными рекомендациями по повышению доступности жилья на примере инвестиционного проекта «Чистые пруды» в Пензенской области, позволяющие за счет переориентации части площадей на создание фонда арендного жилья и некоммерческого найма в размере 5000 кв.м. в 2016 году с последующим увеличением в 2017 г. данного показателя до 10000 кв.м., обеспечить улучшение жилищных условий для 100 человек дополнительно в 2016 г. и 200 человек в 2017 г.

Основные публикации по теме диссертационного исследования в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ

1. Тарханова Е.В. Особенности развития региональных центров ценообразования и экономико-математическое моделирование изменения индекса СМР /И.В. Сироткин// Журнал «Известия Юго-Западного государственного университета», № 5, 2014. – 0,5 п.л. (лично автором – 0,25 п.л.)

2. Тарханова Е.В. Концептуально-методический анализ процесса формирования и развития рынка доступного жилья // Журнал «Современные проблемы науки и образования», № 6, 2014. – 0,5 п.л. (лично автором – 0,5 п.л.)

3. Тарханова Е.В. Методическое моделирование индекса доступности жилья с учетом сегментации доходов населения// Журнал «Современные проблемы науки и образования», № 6, 2014. – 0,5 п.л. (лично автором – 0,5 п.л.)

В других научных изданиях:

1. Тарханова Е.В. Кадастровая оценка городских земель /Н.Я. Кузин// Студенческая наука – интеллектуальный потенциал XXI – века. Сборник рефератов докладов

студенческой научно-технической конференции 28-30 марта 2006 г. - 0,06 п.л. (лично автором – 0,03 п.л.)

2. Тарханова Е.В. Влияние оценки земли на социальное лицо микрорайона /Н.Я. Кузин// Студенческая наука – интеллектуальный потенциал XXI – века. Сборник рефератов докладов студенческой научно-технической конференции 23-25 апреля 2007г. - 0,06 п.л. (лично автором – 0,03 п.л.)

3. Тарханова Е.В. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков с ветхой застройкой// Студенческая наука – интеллектуальный потенциал XXI – века. Сборник рефератов докладов студенческой научно-технической конференции 26-28 марта 2008г. - 0,25 п.л. (лично автором – 0,13 п.л.)

4. Тарханова Е.В. Массовая оценка городских земель/Слюсарева Е.А.// Студенческая наука – интеллектуальный потенциал XXI – века. Сборник рефератов докладов студенческой научно-технической конференции 26-28 марта 2008г. - 0,25 п.л. (лично автором – 0,13 п.л.)

5. Тарханова Е.В. Исследование проблемных вопросов функционирования центров ценообразования/С.А. Баронин, С.В. Хрокова// Современные проблемы экономики. Сборник докладов Международной научно-технической конференции молодых учёных и исследователей 12-16 апреля 2010 г. - 0,25 п.л. (лично автором – 0,13 п.л.)

6. Тарханова Е.В. Анализ развития ипотечного кредитования в России как существенного фактора повышения доступности жилья. /С.А. Баронин// Матеріали одинадцятої міжнародної наукової конференції молодих вчених, аспірантів і студентів «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» - Донецьк:ДонНАБА, 2012 - 0,19 п.л. (лично автором – 0,10 п.л.)

7. Тарханова Е.В. Особенности ипотечного кредитования в жилищной сфере по Пензенской области. /С.А. Баронин// Матеріали одинадцятої міжнародної наукової конференції молодих вчених, аспірантів і студентів «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» -Донецьк: ДонНАБА, 2012 - 0,19 п.л. (лично автором – 0,09 п.л.)

8. Тарханова Е.В. Теоретическое моделирование ипотечно-инвестиционных систем в территориальных жилищных рынках // Экономика и право современной России: проблемы и пути развития: Материалы всероссийской науч. – практ. конф./ под ред. д.э.н., проф. Б.Н. Герасимова – Самара: НОАНО ВПО СИБиУ, 2012. - 0,44 п.л. (лично автором – 0,44 п.л.)

9. Баронин С. А. Развитие методов формирования территориальных рынков доступного жилья на основе ипотечно-инвестиционных систем на примере Пензенской области [Текст] / С. А. Баронин, Е. В. Тарханова // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы II междунар. науч. конф. (г. Москва, октябрь 2013 г.). — М.: Буки-Веди, 2013 - 0,44 п.л. (лично автором – 0,25 п.л.)

10. Тарханова Е.В. Анализ развития и проблемных вопросов функционирования рынка жилья эконом-класса в РФ// Сборник публикаций центра экономических исследований: «экономические перспективы развития страны: примеры, возможности»: сборник со статьями (уровень стандарта, академический уровень) (г. Санкт-Петербург, 2014г). - 0,44 п.л. (лично автором – 0,44 п.л.)

11. Тарханова Е.В. Формирование и развитие рынка доступного жилья Пензенской области // Тенденции и перспективы современной науки XXI века: сборник статей Международной научно-практической конференции (18 октября 2015 г., г.

Екатеринбург). В 2 ч. Ч.1 – Уфа: РИО МЦИИ ОМЕГА САЙНС, 2015 - 0,25 п.л. (лично автором – 0,25 п.л.).

12. Тарханова Е.В. Моделирование определения доступности жилья с учетом сегментации доходов населениям// НОВАЯ НАУКА: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ: Международное научное периодическое издание по итогам Международное научное периодическое издание по итогам Международной научно-практической конференции (04 октября 2015 г., г. Sterlitaмак). – Sterlitaмак: РИЦ АМИ, 2015 – 0,19 п.л. (лично автором – 0,19 п.л.).