*На правах рукописи*

**Лубсанова Наталья Борисовна**

# РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕХАНИЗМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ БЮДЖЕТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

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

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва – 2019

Работа выполнена на базовой кафедре «Управление проектами и программами Capital Group» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова».

| | |
|---|---|
| Научный руководитель: | доктор экономических наук<br>**Владимирова Ирина Львовна** |
| Официальные оппоненты: | **Ларионов Аркадий Николаевич**<br>доктор экономических наук, профессор,<br>ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», профессор кафедры «Экономика и управление в строительстве» |
| | **Баронин Сергей Александрович**<br>доктор экономических наук, профессор,<br>ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» |
| Ведущая организация: | ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» |

Защита диссертации состоится 02 октября 2019 г. в 14-00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.196.10 на базе ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по адресу: 117997, Москва, Стремянный пер., 36, корп. 3, ауд. 353.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в Научно-информационном библиотечном Центре имени академика Л.И. Абалкина ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по адресу: 117997, г. Москва, ул. Зацепа, д. 43 и на сайте организации: http://ords.rea.ru/.

Автореферат разослан «___» _____ 2019 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.196.10
кандидат экономических наук Каллаур Г.Ю.

# I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы диссертационного исследования**

Современная стратегия социально-экономического развития России определяет в качестве одного из приоритетов обеспечение населения доступным жильем. Реальная ситуация в жилищной сфере характеризуется недостаточным уровнем жилищной обеспеченности и низким платежеспособным спросом населения на рынке жилья. Учитывая особую роль жилья в воспроизводстве населения и материальных благ, а также его мультипликативный эффект, развитие рынка жилья оказывает значительное влияние на эффективность и устойчивость функционирования экономики.

Для решения проблемы жилищной обеспеченности населения Российской Федерации были разработаны и реализованы: национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», федеральная целевая программа «Жилище», программы «Стимул», «Жилье для российской семьи», региональные программы стимулирования развития жилищного строительства, программа инвестиций в проекты строительства доступного жилья; созданы Агентство ипотечного жилищного кредитования, Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

В настоящее время на территории России осуществляется программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье», национальный проект «Жилье и городская среда». Действующие программы поддерживают отдельные категории граждан: военнослужащих, работников образования, здравоохранения, молодые семьи и др. Однако, несмотря на предпринимаемые меры, проблема обеспечения населения доступным и комфортным жильем остается одной из самых острых. Число семей, нуждающихся в жилье и состоящих на учете для улучшения жилищных условий, по данным Федеральной службы государственной статистики на конец 2018 г. составляло 2,5 млн семей или 4% от общего числа семей, при существующих темпах – в 2018 г. получили жилье или улучшили жилищные условия 99 тыс. семей, состоящих на учете – ликвидация очереди возможна только через 25 лет. Уровень жилищной обеспеченности населения России остается недостаточным, площадь жилья на одного жителя составляет на конец 2018 г. 25,8 $м^2$/чел., что значительно ниже стандарта, определенного ООН, равного 30 $м^2$/ чел. Сохраняется высокая территориальная дифференциация обеспеченности жильем населения: разрыв между наиболее максимальным и минимальным значениями данного показателя по субъектам Российской Федерации составляет 2,3 раза (Московская область и Республика Тыва).

Проводимая в настоящее время реформа по переходу от долевого строительства к проектному финансированию увеличивает финансовые риски застройщиков. Прогнозируемые негативные последствия, такие как рост цен на жилье, сокращение числа застройщиков и уменьшение объемов вводимого жилья, обуславливают необходимость государственной поддержки жилищного строительства.

На эффективность решения жилищной проблемы оказывают влияние не только уровень стратегической обоснованности политики, но и ограничения бюджетного характера. Объективные факторы высокой дифференциации социально-экономического развития субъектов Российской Федерации затрудняют реализацию мероприятий государственных жилищных программ. Одним из них являются ограниченные финансовые возможности бюджетов территориальных органов власти, которые могут быть направлены на развитие рынка жилья, так, на 1 января 2018 г. 47 из 83 бюджетов субъектов федерации были дефицитными[1].

Необходимость решения проблем рынка жилья, выявления факторов повышения доступности жилья, а также разработки принципов и основных направлений развития механизмов регулирования локальных рынков жилья в условиях бюджетных ограничений обусловили актуальность данного исследования.

**Степень научной разработанности проблемы**

Проблемы государственного регулирования рынка жилой недвижимости достаточно широко разработаны в исследованиях как отечественных, так и зарубежных авторов. Рыночный механизм функционирования жилищной сферы исследован в работах Дж. Фридмана, Н. Ордуэй, Д. Норта, Г. Мэнкью, Д.Л. Волкова. Проблемам формирования рынка жилья в России посвящены исследования С.А. Баронина, Н.Ю. Богомоловой, О.А. Бессоновой, И.Л. Владимировой, О.С. Пчелинцева, В.И. Ресина, Л. Руди. В трудах С.С. Бачуриной, Т.Ю. Овсянниковой, Е.П. Панкратова, А.В. Севостьянова, Е.И. Тарасевича исследованы вопросы инвестирования, налогообложения жилищного сектора экономики. Проблемы формирования системы ипотечного жилищного кредитования в России рассмотрены в работах А.Я. Бурдяк, М.И. Каменецкого, А.Б. Копейкина, Н.Б. Косаревой, А.С. Кудеева. Экономико-математическому моделированию жилищной системы региона посвящены исследования А.Н. Асаула, В.В. Бузырева, Р.Г. Квачадзе, Г.М. Стерника, Е.Ю. Фаермана, С.Р. Хачатряна, А.Б. Хуторецкого.

Зарубежный опыт государственного регулирования рынков жилья исследован в работах А. Берш-Супана, Д. Блана, А.-М. Ватунен, Э. Лаферре, С.К. Лум, М. Оксли, Д.Е. Раппопорта, И.А. Рахмана, Т.М. Тернер, М. Хаффнер, К. Хилбера, О. Шони, Р.К. Эдельштейна. Проблемам регулирования жилищного рынка России посвящены исследования Н.А. Анисимовой, С.А. Баркалова, В.Е. Белоусова, Б.А. Бинкина, В.В. Гасилова, В.В. Григорьева, О.В. Грушиной, А.Н. Дмитриева, Г.Ю. Каллаур, К.Ю. Кулакова, П.Н. Курочки, А.Н. Ларионова, Ю.В. Ларионовой, Э.Ю. Околеловой, Н. И. Трухиной, Г.Г. Мустафиной, И.Ю. Новоселовой, М.Д. Сафаровой, Б.Б. Хрусталева, В.И. Черняка и др.

Несмотря на широкую тематику исследований по формированию и функционированию рынка жилья, ряд теоретических и практических вопросов, относящихся к регулированию локальных рынков жилья, оценке его эффективности и оптимизации с учетом территориальных особенностей в отдельных субъектах, разработан недостаточно.

---

[1] По данным Федерального казначейства

Необходимость развития механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья на основе новых подходов и методов оценки их эффективности для обоснования системы мер по повышению доступности жилья в условиях бюджетных ограничений определила объект и предмет исследования, обусловила выбор цели и задач диссертационной работы.

**Целью диссертационного исследования** являются теоретическое обоснование и разработка методических подходов к развитию экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья на основе оценки эффективности их инструментов и оптимизации распределения ограниченных бюджетных финансовых ресурсов, способствующих повышению обеспеченности и доступности жилья для населения РФ.

Исходя из цели диссертационного исследования, были определены следующие *задачи:*

- исследовать теоретические основы функционирования локальных рынков жилья как объекта государственного регулирования, подходы и принципы формирования экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья;
- систематизировать инструменты экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья на основе направленности их воздействия;
- оценить эффективность существующей системы государственного регулирования локальных рынков жилья;
- оценить эффективность отдельных инструментов экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья;
- разработать методический инструментарий формирования экономического механизма государственного регулирования локальных рынков жилья в условиях ограниченности бюджетных ресурсов.

**Объектом исследования** являются локальные рынки жилья, функционирующие в условиях бюджетных ограничений.

**Предметом исследования** являются организационно-экономические отношения, возникающие в процессе государственного регулирования локальных рынков жилья.

**Область исследования.** Диссертация выполнена согласно паспорту специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство) и содержит положения и результаты, соответствующие пунктам областей исследования: п. 1.3.54 Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов» и п. 1.3.70 Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

**Методологическую базу исследования** составили общенаучные методы анализа – системный, статистический, экономико-математический. Использовались приемы сравнительного, графического, монографического

анализа и др. При решении поставленных задач применены пакеты прикладных программ Microsoft EXCEL, MathCad и STATISTICA.

**Теоретическую базу исследования** определили научные труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам развития экономических механизмов государственного регулирования рынков жилья.

**Информационная база исследования** – федеральные законы, постановления Правительства РФ, региональные нормативно-правовые акты, государственные программы, монографии, публикации в периодической печати, материалы министерств и ведомств, данные Росстата, Интернет-источники и результаты авторских исследований.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в теоретическом обосновании и разработке научно-методических подходов к развитию экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья, базирующихся на новой методике оценки эффективности инструментов жилищной политики с учетом показателей их результативности и затрат на реализацию, позволяющих оптимизировать распределение ограниченных бюджетных средств с целью повышения обеспеченности и доступности жилья для граждан России.

В результате проведенного исследования обоснованы выводы и рекомендации, которые характеризуют его научную новизну и выносятся на защиту:

1. Выявлены характеристики локальных рынков жилья (ЛРЖ), обуславливающие необходимость разработки механизмов государственного регулирования с учетом специфики отдельных локальных рынков, и сформулированы принципы формирования экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ, состоящие в целенаправленности, дифференциации, эффективности, измеримости, оптимальности и взаимовлиянии.
2. Предложена классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ на основе выделения секторов ЛРЖ, на которые направлено их воздействие.
3. Разработана методика оценки эффективности государственного регулирования ЛРЖ, базирующаяся на критериях обеспеченности, доступности приобретения и ввода жилья и показателях бюджетных затрат на их реализацию, позволяющая оценить результативность реализации жилищной политики по отношению к бюджетным затратам.
4. Разработан методический подход к оценке эффективности отдельных инструментов экономического механизма, включающий оценку влияния на каждый критерий результативности и затрат на их реализацию, позволяющий оценить направленность их воздействия.
5. Разработана методика прогнозирования состояния ЛРЖ и оптимизации структуры экономического механизма его государственного регулирования с учетом эффективности и направленности инструментов, а также приоритетных направлений государственного регулирования, максимизирующая эффективность экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ в условиях ограниченности бюджетных средств.

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

**Теоретическая и практическая значимость исследования**

Теоретическая значимость исследования заключается в развитии методических положений по оценке эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья как основы для формирования и выбора инструментов экономических механизмов государственной поддержки, способствующих расширению и углублению научных исследований в экономике строительства и управлении рынками недвижимости.

Практическая значимость исследования состоит в возможности применения разработанных методических подходов и практических рекомендаций органами государственной власти в сфере управления локальными рынками жилья, что будет способствовать повышению эффективности реализации государственной жилищной политики в России.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертационного исследования были представлены в докладах и материалах международных и всероссийских научно-практических конференций: XVIII Международных Плехановских чтений (г. Москва, 2005 г.), IV, VI школ-семинаров молодых ученых России «Проблемы устойчивого развития региона» (г. Улан-Удэ, 2009, 2011 гг.), всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Проблемы народонаселения Сибири» (г. Улан-Удэ, 2012), Всероссийской научной конференции молодых ученых «Современные тенденции развития социально-экономических исследований: проблемы и поиски решений» (г. Ростов-на-Дону, 2013), VIII, IX научно-практических конференций «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании» (г. Москва, 2018, 2019 гг.).

Полученные научные и практические результаты реализованы при выполнении грантов Российского гуманитарного научного фонда № 11-12-03003 а(р) «Методология и инструментарий оценки устойчивости экономики приграничного региона» (2011-2012 гг.), №16-02-00434 «Исследование факторов и ограничений социально-экономического развития приграничных регионов востока России в условиях глобальных вызовов», а также в рамках научно-исследовательских работ Байкальского института природопользования СО РАН в 2009-2016 гг.: «Научные основы развития региона в условиях изменения демоэкономического потенциала Востока России», «Научные основы управления социально-экономическим развитием приграничного региона в условиях восточной ориентации российской политики».

По теме диссертационного исследования соискателем опубликовано 19 научных работ, общим объемом – 7,01 п.л. (авторских – 4,37 п.л.), в том числе 9 статей в изданиях из Перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны

быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук.

Основные практические результаты внедрены Администрацией Октябрьского района г. Улан-Удэ, что подтверждается соответствующей справкой.

**Структура работы**. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

**Основное содержание работы.** Во введении обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цель и задачи диссертационного исследования, определены его объект, предмет, обоснована научная новизна, теоретическая и практическая значимость проведенных исследований.

В первой главе «**Теоретико-методические основы и проблемы государственного регулирования рынка жилья»** проведен анализ сущности и понятий локального рынка жилья, изучены теоретические основы государственного регулирования рынка жилья, проведен сравнительный анализ инструментов государственного регулирования рынка жилья в зарубежной и отечественной практике. Выявленные характеристики, присущие рынку жилья, тенденции децентрализации системы государственного регулирования рынка жилья в развитых странах и значительные различия в масштабах государственной поддержки в России, обусловленные дифференциацией уровней социально-экономического развития и бюджетных возможностей субъектов РФ, определили необходимость разработки методического подхода к совершенствованию экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья с учетом особенностей развития рынков жилья территории.

Во второй главе **«Исследование и разработка методических подходов к государственному регулированию локальных рынков жилья»** в результате комплексного анализа научных подходов к оценке эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья предложена методика на основе анализа издержек и результативности, определены приоритетные направления государственного воздействия с использованием кластерного анализа. Проведена оценка структуры и эффективности инструментов государственного регулирования локального рынка жилья субъекта РФ с бюджетными ограничениями на примере Республики Бурятии.

В третьей главе **«Обоснование экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья в условиях бюджетных ограничений»** предложена методика прогнозирования показателей развития и оптимизации структуры экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья. Проведена практическая апробация разработанного методического инструментария на примере субъекта РФ с бюджетными ограничениями - Республики Бурятии.

В заключении изложены основные выводы и рекомендации по результатам выполненного исследования.

## II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

**Первое защищаемое положение. Выявлены характеристики локальных рынков жилья (ЛРЖ), обуславливающие необходимость разработки**

**механизмов государственного регулирования с учетом специфики отдельных локальных рынков (с.21-22), и сформулированы принципы формирования экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ, состоящие в целенаправленности, дифференциации, эффективности, измеримости, оптимальности и взаимовлиянии (с.31).**

На основе анализа теоретических подходов к определению понятия «рынок жилья», исходя из целей и задач исследования, было сформулировано следующее определение данной категории. В работе рынок жилья рассматривается как сложная многофункциональная система социально-экономических отношений, необходимых для удовлетворения потребностей населения в жилье и обеспечивающих процесс строительства жилья и оборот прав на него.

Выявлено, что ЛРЖ присущи следующие основные характеристики, обуславливающие необходимость разработки механизма государственного регулирования с учетом специфики развития конкретного ЛРЖ и адаптации набора применяемых экономических инструментов к состоянию ЛРЖ (Таблица 1):

Таблица 1 – Основные характеристики ЛРЖ

| Характеристики ЛРЖ | Сущность |
|---|---|
| Локальность территории | территориально ограниченное пространство рынка, определяемое географическими и экономическими границами, в рамках которого формируются общие для субъектов рынка условия |
| Локальность конъюнктуры | локальность рыночной конъюнктуры, зависимость от особенностей спроса и предложения, сформированного на территории |
| Локальность производства | преобладание региональных производителей жилья (застройщиков) на рынке |
| Локальность управления | зависимость от территориальных особенностей социально-экономического развития и политики в сфере жилья субъектов регионального и муниципального уровня РФ |

На основе изученных подходов в данной работе сформулировано следующее определение: экономический механизм государственного регулирования ЛРЖ представляет собой совокупность экономических инструментов, обоснованно и эффективно применяемых государством для решения задач повышения обеспеченности и доступности жилья за счёт бюджетных средств всех уровней.

Определены принципы формирования экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ (Таблица 2).

Таблица 2 – Принципы формирования экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ

| Принципы | Сущность |
|---|---|
| 1. Целенаправленность | ориентированность на достижение целей и задач государственного регулирования |
| 2. Дифференциация | соответствие специфике и условиям регулируемого рынка |

| Принципы | Сущность |
|---|---|
| 3. Эффективность | обеспечение эффективного расходования располагаемых ресурсов и достижения целей и задач регулирования с минимальными затратами |
| 4. Измеримость | количественная определенность результатов регулирования, что предполагает наличие критериев, позволяющих оценить степень выполнения поставленных целей и задач |
| 5. Оптимальность | обеспечение оптимального воздействия на ЛРЖ, соответствующего специфике и условиям регулируемого рынка |
| 6. Взаимовлияние | учет взаимовлияния всех составляющих рынка |

**Второе защищаемое положение. Предложена классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ на основе выделения секторов ЛРЖ, на которые направлено их воздействие, и позволяющая обосновать их применение в соответствии с потребностями, определенными текущим состоянием конкретного ЛРЖ (с.29).**

На основе обобщения теоретических подходов выделены целевые секторы государственного регулирования ЛРЖ: неплатежеспособного и отложенного платежеспособного спроса на жилье, предложения социального и стандартного жилья. В зависимости от направленности воздействия и источников финансирования предложена классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ (Рисунок 2).

В результате анализа российского опыта регулирования рынка жилья определено, что ключевым направлением является поддержка платежеспособного спроса, поддержка предложения осуществляется незначительно, в то время как зарубежный опыт доказывает перспективность стимулирования предложения доступного жилья.

Инструменты регулирования жилищного рынка, предполагающие финансирование из региональных и местных бюджетов, ограничены бюджетными возможностями субъектов РФ, дифференциацией субъектов по уровню экономического и социального развития, наблюдающейся и в жилищной сфере, что определяет особую актуальность задачи оптимизации экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ – выбора для них наиболее эффективных инструментов регулирования.

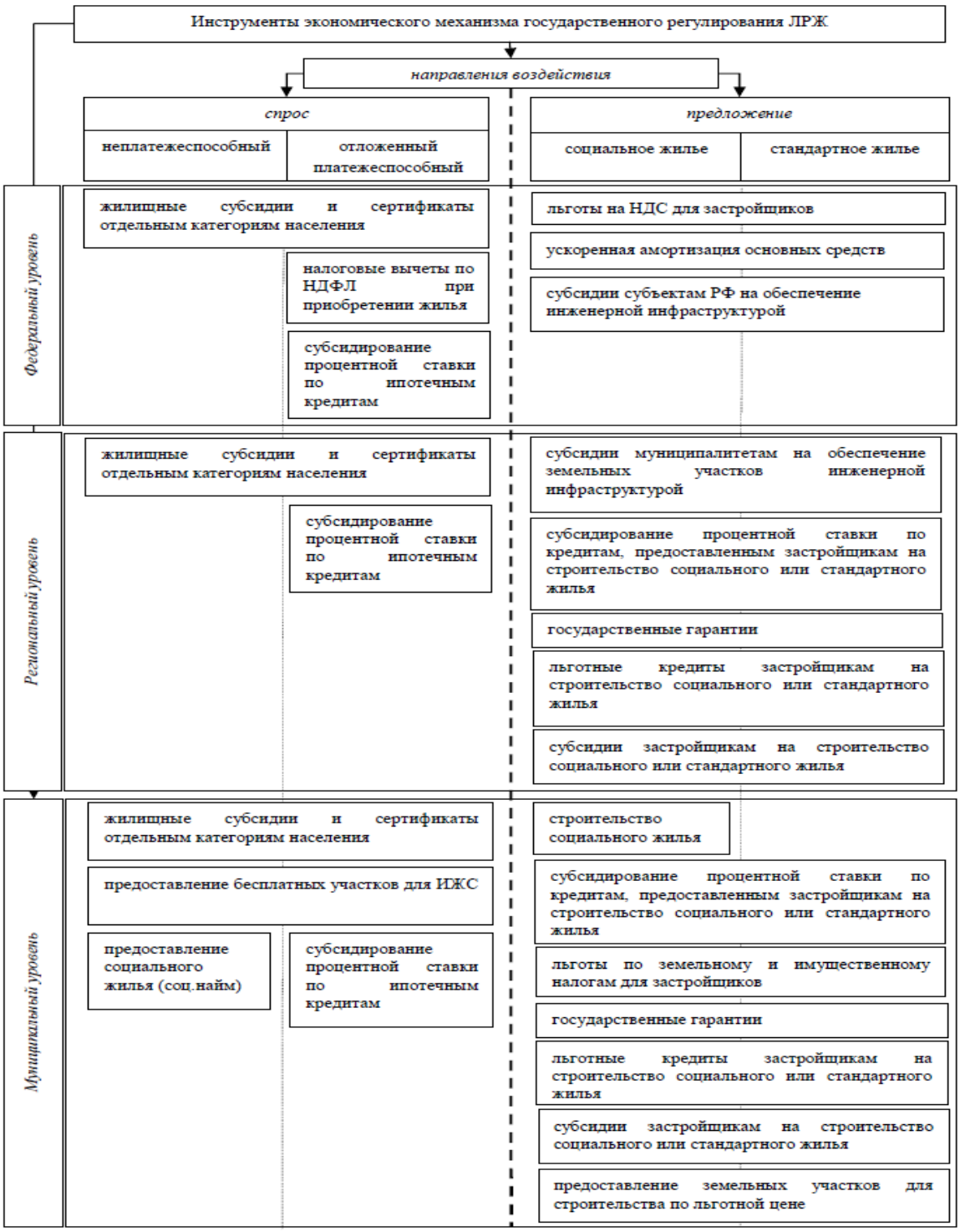


Рисунок 2 – Классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ

В этих условиях, на наш взгляд, необходимой является разработка подходов к развитию эффективных экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ, учитывающих особенности развития и состояние ЛРЖ.

**Третье защищаемое положение. Разработана методика оценки эффективности государственного регулирования ЛРЖ, базирующаяся на критериях обеспеченности, доступности приобретения и ввода жилья и**

**показателях бюджетных затрат на реализацию, позволяющая оценить результативность реализации жилищной политики по отношению к бюджетным затратам (с.70).**

На основе метода анализа издержек и выгод разработана методика оценки эффективности государственного регулирования ЛРЖ (Рисунок 1).

Этап 1. Оценка результативности государственного регулирования ЛРЖ

$$I_{res} = \left(\frac{K_t^1}{K_{t-1}^1} + \frac{K_t^2}{K_{t-1}^2} + \frac{K_t^3}{K_{t-1}^3}\right)/3, \quad (1)$$

*где $I_{res}$ – индекс результативности государственного регулирования ЛРЖ;*
*$K_t^1$- обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) (м$^2$/чел) в отчетном году;*
*$K_{t-1}^1$- обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) (м$^2$/чел) в году, предыдущем отчетному;*
*$K_t^2$- доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования (%) в отчетном году;*
*$K_{t-1}^2$- доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования (%) в году, предыдущем отчетному;*
*$K_t^3$- ввод жилья на душу населения (м$^2$/чел.*год) в отчетном году;*

Этап 2. Оценка затрат на реализацию государственного регулирования ЛРЖ

$$I_{exp} = \frac{Exp_t}{Exp_{t-1}}, \quad (2)$$

*где $I_{exp}$ - индекс затрат на реализацию государственного регулирования ЛРЖ;*
*$Exp_t$ - бюджетные расходы по подразделу "Жилищное хозяйство" на душу населения (руб./чел. *год) в отчетном году;*
*$Exp_{t-1}$ - бюджетные расходы по подразделу "Жилищное хозяйство" на душу населения (руб./чел.*год) в году, предыдущем отчетному.*

Этап 3. Расчет эффективности государственного регулирования ЛРЖ

$$Э = \frac{I_{res}}{I_{exp}}, \quad (3)$$

*где Э – эффективность государственного регулирования ЛРЖ.*
*Э ≥ 1 – государственное регулирование локального рынка жилья эффективно;*
*Э < 1 – государственное регулирование локального рынка жилья недостаточно эффективно.*

Рисунок 1 – Методика оценки эффективности государственного регулирования ЛРЖ

Критерии оценки результативности государственного регулирования были определены в соответствии с целями[2] (Таблица 3).

Таблица 3 – Соответствие критериев оценки результативности целям государственного регулирования

| Цели государственного регулирования рынка жилья | Критерии оценки результативности государственного регулирования | Обозначение |
|---|---|---|
| Увеличение среднего уровня обеспеченности жильем | Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) (м$^2$/чел.) | $K^1$ |
| Повышение доступности жилья за счет развития рынка ипотечного кредитования | Доля населения, которому доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования (%) | $K^2$ |
| Рост объемов ежегодного ввода жилья | Среднегодовой ввод жилья на душу населения (м$^2$/чел. в год) | $K^3$ |

[2] В соответствии со Стратегией развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г.

Рисунок 2 - Оценка эффективности государственного регулирования ЛРЖ субъектов РФ в 2017 г.

В результате оценки был сделан вывод об эффективности государственного регулирования ЛРЖ в большинстве субъектов РФ и недостаточной эффективности политики в 13 субъектах: Курской, Тверской, Вологодской, Калининградской, Псковской, Астраханской, Амурской областях, республиках Мордовия, Чувашия, Бурятия, Тыва, Забайкальском крае и Еврейской автономной области (Рисунок 2).

Для обоснования мер по обеспечению эффективности государственного регулирования ЛРЖ была проведена кластеризация субъектов РФ по состоянию ЛРЖ и определены приоритетные направления государственного регулирования в соответствии с характеристиками ЛРЖ каждого кластера.

В качестве пороговых значений критерия $\boldsymbol{K^1}$ в работе используется социальная норма жилья, принятая в большинстве субъектов РФ – 18 м$^2$/чел. и рекомендуемое ООН значение по обеспеченности жильем – 30 м$^2$/чел. Пороговые значения критерия $\boldsymbol{K^2}$ были определены как 30% и 50% от численности населения в соответствии со Стратегией развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г. Пороговое значение критерия $\boldsymbol{K^3}$ было принято в размере 1 м$^2$/чел. в год, что соответствует целевому значению индикатора госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (Таблица 4).

Таблица 4 – Пороговые оценки критериев кластеризации ЛРЖ

| Критерии | низкая | средняя | высокая |
|---|---|---|---|
| Обеспеченность жильем, м$^2$ / чел. | $\boldsymbol{K^1} < 18$ | $18 \leq \boldsymbol{K^1} < 30$ | $\boldsymbol{K^1} \geq 30$ |
| Потребность в жилье, м$^2$ / чел. | $\boldsymbol{K^1} \geq 30$ | $18 \leq \boldsymbol{K^1} < 30$ | $\boldsymbol{K^1} < 18$ |
| Доступность приобретения жилья, % | $\boldsymbol{K^2} < 30$ | $30 \leq \boldsymbol{K^2} < 50$ | $\boldsymbol{K^2} \geq 50$ |
| Предложение жилья, м$^2$ /чел. в год | недостаточное | | достаточное |
| | $\boldsymbol{K^3} < 1$ | | $\boldsymbol{K^3} \geq 1$ |

В результате проведенного анализа ЛРЖ субъекты РФ были разбиты на десять кластеров в зависимости от уровней потребности в жилье, предложения и доступности приобретения жилья (Таблица 5).

Таблица 5 – Многокритериальная кластеризация ЛРЖ субъектов РФ

| **Кластеры** | **Характеристики кластера по состоянию ЛРЖ** | | | | **Количество субъектов РФ в 2017 г. (2016 г.)** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Обеспеченность жильем** | **Потребность в жилье** | **Доступность приобретения жилья** | **Предложение жилья** | |
| кластер 1 | низкая | высокая | низкая | недостаточное | 3 (4) |
| кластер 2 | средняя | средняя | низкая | недостаточное | 33 (48) |
| кластер 3 | средняя | средняя | низкая | достаточное | 0 (2) |
| кластер 4 | средняя | средняя | средняя | недостаточное | 37 (24) |
| кластер 5 | средняя | средняя | среднее | достаточное | 1 (0) |
| кластер 6 | высокая | низкая | низкая | недостаточное | 2 (2) |
| кластер 7 | высокая | низкая | низкая | достаточное | 0 (1) |
| кластер 8 | высокая | низкая | средняя | недостаточное | 4 (0) |
| кластер 9 | высокая | низкая | средняя | достаточное | 1 (0) |
| кластер 10 | высокая | низкая | высокая | недостаточное | 1 (0) |

Наиболее типичными кластерами ЛРЖ субъектов РФ стали кластеры 2, 4, характеризующиеся средней потребностью в жилье и недостаточным предложением, а также низкой и средней доступностью его приобретения соответственно.

Характеристики кластеров определили приоритетные сектора ЛРЖ, в соответствии с которыми были сформулированы направления для каждой группы субъектов, что позволило реализовать принцип дифференциации при формировании экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ (Таблица 6).

Таблица 6 – Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ по кластерам

| **Кластеры** | **Приоритетные сектора государственного регулирования ЛРЖ** | | | | **Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Спрос** | | **Предло-жение** | | |
| | **Отложенный платежеспособный спрос** | **Неплатежеспособный спрос** | **Стандартное жилье** | **Социальное жилье** | |
| кластер 1 | | + | | + | Концентрация ресурсов на социальном направлении, стимулирование строительства социального жилья, поддержка строительства арендного жилья |
| кластер 2 | + | | + | | Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья |
| кластер 3 | + | | | | Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья |
| кластер 4 | + | | + | | Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья |
| кластер 5 | + | | | | Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья |
| кластер 6 | + | | + | | Поддержка платежеспособного спроса населения, повышения качественных характеристик фонда жилья, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий. |
| кластер 7 | + | | | | Поддержка платежеспособного спроса населения. Содействие развитию обратной ипотеки. |
| кластер 8 | + | | + | | Поддержка платежеспособного спроса населения и повышения качества жилищного фонда, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий. |
| кластер 9 | + | | | | Поддержка платежеспособного спроса населения. Содействие развитию обратной ипотеки. |
| кластер 10 | | | + | | Политика повышения качества жилищного фонда, стимулирование производства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий. |

В качестве модельного объекта для апробации методики по развитию экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ предложено использовать ЛРЖ Республики Бурятия, относящийся к одному из двух наиболее типичных кластеров – кластеру 2, и характеризующийся недостаточной эффективностью государственного регулирования.

**Четвертое защищаемое положение. Разработан методический подход к оценке эффективности отдельных инструментов экономического механизма, учитывающий их влияние на каждый критерий результативности и затрат на реализацию, и позволяющий определить направленность воздействия (с.92).**

Эффективность инструментов государственного регулирования ЛРЖ в работе предлагается определять как соотношение произведенного эффекта и затраченных бюджетных ресурсов. В качестве результата от реализации инструмента оценивается влияние, оказываемое на критерии $\boldsymbol{K^1}$, $\boldsymbol{K^2}$, $\boldsymbol{K^3}$. Эффективность определяется по каждому критерию:

$$\boldsymbol{Э_i(K^j)} = \frac{\boldsymbol{RES_i(K^j)}}{\boldsymbol{EXP_i}}, \quad (4)$$

где $\boldsymbol{Э_i(K^j)}$ –эффективность *i*-го инструмента по критерию $\boldsymbol{K^j}$;

$\boldsymbol{RES_i(K^j)}$ – результат от реализации *i*-го инструмента, оказываемый на критерий $\boldsymbol{K^j}$;

$\boldsymbol{EXP_i}$ – затраты на реализацию *i*-го инструмента.

Результат от реализации *i*-го инструмента, оказываемый на критерий $\boldsymbol{K^j}$, определяется как прирост значения *j*-го критерия в результате применения *i* -го инструмента, в % к предыдущему периоду:

$$\boldsymbol{RES_i\left(K^j\right)} = \frac{(\boldsymbol{K^j_{t\,i} - K^j_{t-1\,i}})}{\boldsymbol{K^j_{t-1\,i}}} * \boldsymbol{100\%} \quad (5)$$

Проведенные расчеты эффективности инструментов регулирования ЛРЖ Республики Бурятия свидетельствуют, что наибольшее воздействие на критерий $\boldsymbol{K^1}$ оказывает предоставление льготных кредитов застройщикам; на критерий $\boldsymbol{K^2}$ – субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части банковских процентов застройщикам и компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту; на критерий $\boldsymbol{K^3}$ – субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части банковских процентов застройщикам. Субсидирование части процентной ставки по ипотечным кредитам и социальные выплаты молодым семьям и молодым специалистам незначительно воздействуют на увеличение доступности приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, так как под требования данных программ подпадает лишь малая часть нуждающегося в улучшении жилищных условий населения. Наибольшую эффективность, по нашим расчетам, могут обеспечить меры по стимулированию

развития жилищного строительства, такие как компенсация части процентной ставки инвесторам-застройщикам.

**Пятое защищаемое положение. Разработана методика прогнозирования и оптимизации структуры экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ с учетом направленности инструментов, и позволяющая максимизировать эффективность политики в условиях ограниченности бюджетных средств (с.115).**

Для обоснования направлений развития механизма государственного регулирования локального рынка проведены прогнозные расчеты показателей ЛРЖ Республики Бурятии на 2018-2021 гг. на основе имитационной итерационной модели с обратными связями (Рисунок 3).

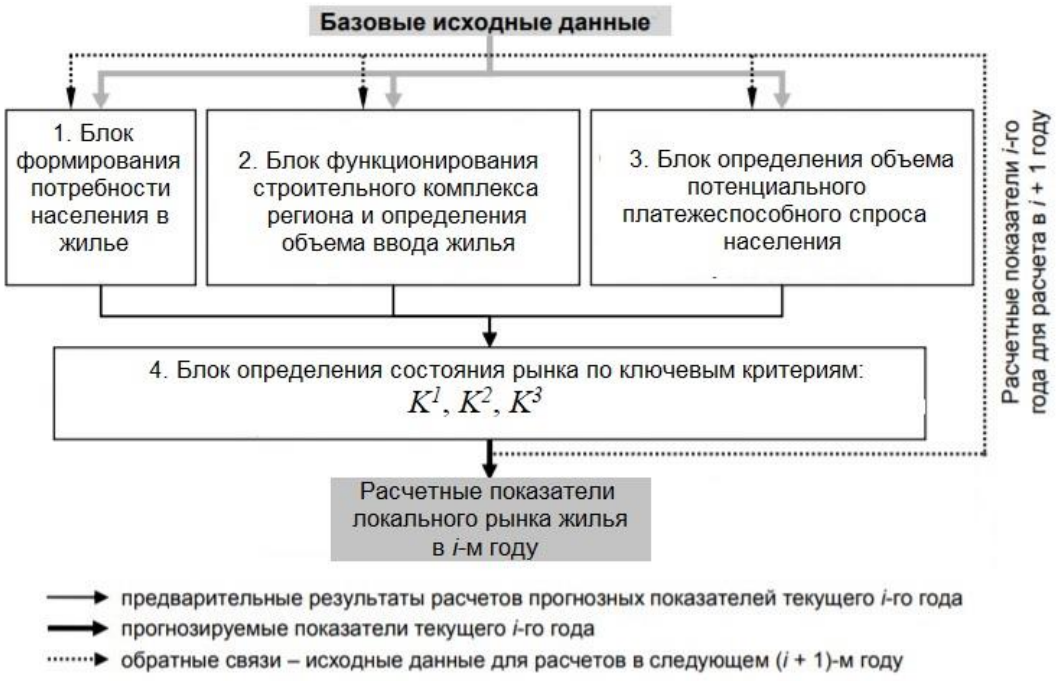


Рисунок 3 – Структура модели прогнозирования развития ЛРЖ

Все показатели рассчитываются последовательно на глубину одного шага (один календарный год), и на следующем шаге в качестве исходных данных используются результаты этих расчетов. Расчеты проводились по двум сценариям (базовому и целевому), определенным в соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.

Установлено, что на период 2018-2021 гг. рынок жилья республики сохранит текущее состояние, характеризующееся средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье, низкой доступностью жилья и недостаточным предложением жилья. Планируемые меры государственного регулирования ЛРЖ незначительно повлияют на основные показатели рынка, что обуславливает необходимость совершенствования механизма государственного регулирования ЛРЖ.

Таблица 7 – Прогнозные значения показателей ЛРЖ на 2019-2021 г.

| Показатель | 2017 г. факт | 2018 г. оценка | Прогноз | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2019 г. | | 2020 г. | | 2021 г | |
| | | | базовый | целевой | базовый | целевой | базовый | целевой |
| $K^1$, м$^2$/чел. | 21,73 | 21,81 | 21,93 | 21,99 | 22,16 | 22,23 | 22,42 | 22,47 |
| $K^2$, % | 27,93 | 27,86 | 27,96 | 27,99 | 28,02 | 28,18 | 28,13 | 28,39 |
| $K^3$, м$^2$/чел. в год | 0,27 | 0,26 | 0,27 | 0,28 | 0,28 | 0,29 | 0,29 | 0,32 |

Для оптимизации структуры механизма государственного регулирования ЛРЖ в условиях ограниченности бюджетных ресурсов предложена методика на основе симплексного метода с учетом данных о состоянии ЛРЖ и приоритетных направлениях политики.

На первом этапе определяется суммарная эффективность инструментов государственного регулирования ЛРЖ по каждому из критериев:

$$\boldsymbol{\varepsilon}\left(\boldsymbol{K^j}\right) = \sum_{\boldsymbol{i=1}}^{\boldsymbol{n}} Э_{\boldsymbol{i}}\left(\boldsymbol{K^j}\right) * \boldsymbol{Exp_i} \qquad (6)$$

где $\boldsymbol{\varepsilon}(\boldsymbol{K^j})$ – суммарная эффективность инструментов по критерию $\boldsymbol{K^j}$.

На втором этапе, в соответствии с условиями оптимизации механизма государственного регулирования ЛРЖ, определенными в зависимости от состояния рынка, рассчитываются размеры затрат на реализацию каждого из инструментов (Таблица 8).

Таблица 8 – Условия оптимизации структуры экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ

| Кластер | Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ | Условия оптимизации |
|---|---|---|
| 1. | Концентрация ресурсов на социальном направлении, стимулирование строительства социального жилья, поддержка строительства арендного жилья | $\begin{cases} \varepsilon(K^1) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^2) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^3) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (7) |
| 2. | Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья | $\begin{cases} \varepsilon(K^1) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^2) = \varepsilon(K^3) \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (8) |
| 3. | Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья | $\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (9) |

Продолжение таблицы 8 

| Кластер | Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ | Условия оптимизации |
|---|---|---|
| 4. | Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья | $\begin{cases} \varepsilon(K^3) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^2) = \varepsilon(K^3) \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (10) |
| 5. | Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья | $\begin{cases} \varepsilon(K^3) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^1) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (11) |
| 6. | Поддержка платежеспособного спроса населения, повышения качественных характеристик фонда жилья, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий. | $\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^3) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (12) |
| 7. | Поддержка платежеспособного спроса населения. Стимулирование развития обратной ипотеки. | $\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (13) |
| 8. | Поддержка платежеспособного спроса населения и повышения качества жилищного фонда, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий. | $\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow max \\ \varepsilon(K^3) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (14) |
| 9. | Поддержка платежеспособного спроса населения. Стимулирования развития обратной ипотеки. | $\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (15) |
| 10. | Политика повышения качества жилищного фонда, стимулирование производства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий. | $\begin{cases} \varepsilon(K^3) \Rightarrow max \\ C \geq \sum_{i=1}^{n} Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases}$ (16) |

где $\boldsymbol{C}$ - предельный размер расходов бюджета регулирование ЛРЖ.

Проведена апробация разработанного методического подхода на примере Республики Бурятия. С учетом состояния ЛРЖ республики были определены значения затрат на реализацию каждого из инструментов ($Exp_i$) в соответствии с условиями оптимизации (Таблица 9).

В качестве приоритетных инструментов поддержки предложения на рынке жилья предлагается использовать инструмент предоставления льготных кредитов застройщикам (10,9% от общего объема финансирования по базовому сценарию и 11,4% по целевому). Основными мерами поддержки платежеспособного спроса на жилье должны стать субсидии на обеспечение жильем молодых семей (51,4% по базовому сценарию и 44,7% по целевому) и компенсации части процентной ставки по ипотечному кредиту (24,7% по базовому сценарию и 23,5% по целевому).

Таблица 9 – Оптимальная структура бюджетных расходов Республики Бурятия, направленных на регулирование ЛРЖ в 2019-2021 гг.

| Номер инструмента, *i* | Инструменты | Объемы бюджетных расходов на регулирование ЛРЖ РБ, млн.руб. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2018 г. | 2019 г. | | 2020 г. | | 2021 г. | |
| | | | Базовый вариант | Целевой вариант | Базовый вариант | Целевой вариант | Базовый вариант | Целевой вариант |
| **1.** | **Предоставление льготных кредитов застройщикам** | 5,88 | **3,47** | **3,9** | **3,89** | **4.67** | **4,25** | **5,08** |
| **2.** | **Субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов застройщикам** | 0 | **0** | **0,24** | **0,09** | **0.05** | **0,07** | **0,03** |
| **3.** | **Предоставление поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.** | 0 | **0** | **0** | **0** | **0,78** | **0,36** | **1,2** |
| **4.** | **Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса** | 0 | **0** | **0,05** | **0,02** | **0.66** | **0,32** | **1** |
| 5. | Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 |
| 6. | Субсидии на обеспечение жильем молодых семей | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| **7.** | **Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка** | 0 | **0** | **0** | **0** | **0,81** | **0,37** | **1,24** |

Продолжение таблицы 9



| Номер инструмента, *i* | Инструменты | Объемы бюджетных расходов на регулирование ЛРЖ РБ, млн.руб. | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2018 г. | 2019 г. | | 2020 г. | | 2021 г. | |
| | | | Базовый вариант | Целевой вариант | Базовый вариант | Целевой вариант | Базовый вариант | Целевой вариант |
| **8.** | **Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов** | 0 | **0** | **0** | **0** | **0,80** | **0,37** | **1,22** |
| **9.** | **Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов** | 8,08 | **7,44** | **11,78** | **9,22** | **10,06** | **9,61** | **10,5** |
| **10.** | **Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам строительства молодежных жилищных кооперативов (МЖК)** | 0 | **0** | **0** | **0** | **0,81** | **0,37** | **1,23** |
| | Всего: | 37,16 | 34,11 | 39,17 | 36,43 | 41,84 | 38,91 | 44,71 |

Оптимизация механизма государственного регулирования локального рынка жилья позволит увеличить к 2021 г. обеспеченность жильем до 22,5 м$^2$/чел. по базовому и 22,6 м$^2$/чел. по целевому сценарию; долю населения, которой доступно приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования – до 31,64% по базовому и 32,05 % по целевому сценарию; ввод жилья на душу населения – до 0,32 м$^2$/чел.*год по базовому и 0,33 по целевому сценарию (Таблица 10).

Таблица 10 – Значения показателей ЛРЖ Республики Бурятия в результате реализации оптимизированного механизма государственного регулирования

| Показатели | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | | 2020 г. | | 2021 г. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Базовый вариант | Целевой вариант | Базовый вариант | Целевой вариант | Базовый вариант | Целевой вариант |
| $\boldsymbol{K^1}$, м$^2$/чел. | 21,73 | 21,95 | 22,09 | 22,11 | 22,24 | 22,30 | 22,5 | 22,6 |
| $\boldsymbol{K^2}$, % | 27,93 | 28,79 | 29,64 | 29,85 | 30,60 | 30,91 | 31,64 | 32,05 |
| $\boldsymbol{K^3}$, м$^2$/чел. в год | 0,27 | 0,28 | 0,29 | 0,3 | 0,30 | 0,31 | 0,31 | 0,33 |

Разработанные предложения по перераспределению бюджетных расходов на государственное регулирование ЛРЖ республики позволят улучшить

состояние ЛРЖ республики к 2021 г. до характеризующегося средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье, средней доступностью жилья и недостаточным предложением жилья (кластер 4). Предложенные методические подходы могут быть использованы для совершенствования государственного регулирования ЛРЖ субъектов РФ.

## III ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Проведенный анализ теоретических подходов позволил уточнить категории рынка жилья в части характеристик, обусловленных пространственной иммобильностью жилья и значительной дифференциацией ЛРЖ, которые определяют локальный характер объектов государственного управления, обосновать понятие экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ как совокупности экономических инструментов, эффективно применяемых государством для решения задач повышения обеспеченности и доступности жилья за счет бюджетных средств всех уровней, и сформулировать принципы формирования экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ. Изучение направленности инструментов позволило разработать их классификацию по новым критериям.
2. Обоснован вывод о необходимости совершенствования методики оценки эффективности государственного регулирования ЛРЖ с учетом издержек и результативности, разработана авторская методика, базирующаяся на критериях результативности и показателях бюджетных затрат на реализацию.
3. Предложена методика определения эффективности отдельных инструментов государственного регулирования ЛРЖ на основе оценки влияния инструментов на каждый из трех критериев результативности, позволяющая проанализировать направленность воздействия каждого инструмента.
4. Обоснованы направления развития экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ на основе оптимизации его структуры в условиях ограниченности бюджетных ресурсов с целью максимизации эффективности механизма с учетом данных о состоянии ЛРЖ и эффективности инструментов.
5. Проведена апробация разработанных методических подходов на примере ЛРЖ Республики Бурятия, относящегося к типичному кластеру, которая подтвердила их эффективность.

### Основные публикации по теме диссертационного исследования в изданиях из Перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук

1. Лубсанова, Н. Б. О совершенствовании государственного регулирования локальных рынков жилья / И. Л. Владимирова, Н. Б. Лубсанова // Экономика строительства – 2018. – № 4. – С. 4-13 – 0,63 п.л. (авторских – 0,31 п.л.).

2. Лубсанова, Н. Б. Современные проблемы развития рынка жилья Республики Бурятия / Н. Б. Лубсанова // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 10-3 (75-3). – С. 225-228. – 0,25 п.л.

3. Лубсанова, Н. Б. Роль рынка жилья в аспекте обеспечения устойчивого развития региона [Электронный ресурс] / Н. Б. Лубсанова // Российский экономический интернет-журнал. – 2016. – № 4. – Режим доступа: http://e-rej.ru/upload/iblock/eda/eda546d19fbf63775cb791998842b1d5.pdf – 0,31 п.л.

4. Лубсанова, Н. Б. Жилищная сфера и воспроизводственная система региона в аспекте обеспечения устойчивого развития / Н. Б. Лубсанова // Научное обозрение. – 2015. – № 24 – С. 351-354. – 0,25 п.л.

5. Лубсанова, Н. Б. Совершенствование инвестиционных механизмов как основа развития жилищной системы региона / Н. Б. Лубсанова // Гуманитарные и социальные науки. – 2013. – № 4. – С. 333-335. – 0,19 п.л.

6. Лубсанова, Н. Б. О подходах к оценке экологичности проектов жилищного строительства / Н. Б. Лубсанова // Вестник БГУ. Экономика и менеджмент. – 2018. – № 3 – С. 30-35. – 0,38 п.л.

7. Лубсанова, Н. Б. Инфраструктурные риски экономического развития региона / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова, С. Ж. Дагданова // Экономическое возрождение России. – 2014. – № 4. – С. 83-87. – 0,31 п.л. (авторских – 0,11 п.л.).

8. Лубсанова, Н. Б. Инвестиционный потенциал муниципальных образований - основа формирования инвестиционной политики / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Регионология. – 2006. – № 1. – С. 6-14. – 0,56 п.л. (авторских – 0,28 п.л.).

9. Лубсанова, Н. Б. Проблемы формирования инвестиционной стратегии региона / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова [Электронный ресурс] // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). – 2012. – № 2.– Режим доступа: http://brj-bguep.ru/pdf.aspx?id=12248 – 0,38 п.л. (авторских – 0,19 п.л.).

**В других научных изданиях**

10. Лубсанова, Н. Б. Совершенствование механизмов государственного регулирования регионального рынка жилья / Н. Б. Лубсанова // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VIII Международной научно-практической конференции кафедры управления проектами и программами. – М. : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2018. – С. 123-128. – 0,38 п.л.

11. Лубсанова, Н. Б. Демографические аспекты и региональные подходы к оценке доступности жилья / Н. Б. Лубсанова, Л. М. Хандажапова // Проблемы народонаселения Сибири: материалы всероссийской научно-практической конференции с международным участием – Улан-Удэ : Изд-во БГУ, 2012. – С. 141-145. – 0,31 п.л. (авторских – 0,16 п.л.).

12. Лубсанова, Н. Б. Раздел 14.10 Жилищное обеспечение / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Бурятия = Buryatia: к 350-летию вхождения Бурятии в состав Российского государства: энциклопедический

справочник. В 2 т. Т. 1. Природа. Общество. Экономика – Улан-Удэ : ЭКОС, 2011. – С. 151-152. – 0,13 п.л. (авторских – 0,07 п.л.).

13. Лубсанова, Н. Б. Кластерный анализ региональных ипотечных программ / Н. Б. Лубсанова // Проблемы устойчивого развития региона: Мат-лы VI школы-семинара молодых ученых России. – Улан-Удэ : Изд-во БНЦ СО РАН, 2011. – С. 26-27. – 0,13 п.л.

14. Лубсанова, Н. Б. Методические основы оценки эффективности инвестиционных механизмов жилищного строительства / Н. Б. Лубсанова // Проблемы устойчивого развития региона: Материалы IV школы-семинара молодых ученых России. – Улан-Удэ : Изд-во БНЦ СО РАН, 2007. – С. 37-38. – 0,13 п.л.

15. Лубсанова, Н. Б. Проблемы устойчивого развития строительного комплекса региона / Н. Б. Лубсанова // Проблемы устойчивого развития региона. Материалы III-й школы-семинара молодых учёных России. – Улан-Удэ : Изд-во БНЦ, 2004. – С. 68-70. – 0,19 п.л.

16. Лубсанова, Н. Б. Экономико-правовые основы функционирования строительного комплекса / Н. Б. Лубсанова // Восемнадцатые Международные Плехановские чтения. Тезисы докладов аспирантов, магистров, докторантов и научных сотрудников. – М. : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2005. – С. 40. – 0,06 п.л.

17. Лубсанова, Н. Б. Экологические проблемы развития жилой среды территорий / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова, А. А. Думнов // Трансграничные аспекты использования природно-ресурсного потенциала бассейна реки Селенги в новой социально-экономической и геополитической ситуации. Материалы Межд.научной конференции. – Улан-Удэ : ГУЗ РЦМП МЗ РБ, 2006. – С. 217-222. – 0,31 п.л. (авторских – 0,13 п.л.).

18. Лубсанова, Н. Б. Качество жилой среды как фактор туристической привлекательности территории / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Устойчивое развитие туризма: направления, тенденции, технологии: Материалы I междун. научно-практической конференции. – Улан-Удэ : Изд-во БНЦ СО РАН, 2005. – С. 203-209. – 0,44 п.л. (авторских – 0,22 п.л.).

19. Лубсанова, Н. Б. Строительный комплекс / Н. Б. Лубсанова, Л. М. Хандажапова, П. Ж. Хандуев // Стратегия регионального развития: Республика Бурятия – 2015: монография / под общ. ред. А. Г. Гранберга, П. А. Минакира, Л. В. Потапова – М. : Экономика, 2005. – С. 228-257. – 1,88 п.л. (авторских – 0,63 п.л.).