

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова»

На правах рукописи

ЛУБСАНОВА НАТАЛЬЯ БОРИСОВНА

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

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

Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель –  
доктор экономических наук, профессор  
Владимирова Ирина Львовна

Москва – 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ.....	12
1.1 Анализ сущности и понятий локального рынка жилья.....	12
1.2 Теоретические основы государственного регулирования рынка жилья.....	22
1.3 Сравнительный анализ инструментов государственного регулирования рынка жилья в зарубежной и отечественной практике.....	39
ВЫВОДЫ к главе 1.....	64
ГЛАВА 2 ИССЛЕДОВАНИЕ И РАЗРАБОТКА МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ.....	66
2.1 Исследование и разработка методики оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ.....	66
2.2 Определение приоритетных направлений государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ на основе кластерного анализа.....	79
2.3 Разработка методики оценки эффективности инструментов государственного регулирования локального рынка жилья.....	87
ВЫВОДЫ к главе 2.....	101
ГЛАВА 3 ОБОСНОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕХАНИЗМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ БЮДЖЕТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.....	104

3.1	Методика прогнозирования состояния локального рынка жилья.....	104
3.2	Научно-практические рекомендации по развитию экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья .....	114
	ВЫВОДЫ к главе 3.....	126
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	128
	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	131
	ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	168
	ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	173
	ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	177
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г.....	187
	ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	189
	ПРИЛОЖЕНИЕ Е.....	190
	ПРИЛОЖЕНИЕ Ж.....	192
	ПРИЛОЖЕНИЕ И.....	205
	ПРИЛОЖЕНИЕ К.....	214

## ВВЕДЕНИЕ

### **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 мультипликативный эффект на территории, 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» [7], федеральная целевая программа «Жилище» [27], программы «Стимул» [39], «Жилье для российской семьи» [30], региональные программы стимулирования развития жилищного строительства [12], программа инвестиций в проекты строительства доступного жилья, созданы Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, Агентство ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время на территории России реализуются программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [26], приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье» [31], национальный проект «Жилье и городская среда». Существующие 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 2017 г. получили жилье или улучшили жилищные условия 122 тыс. семей, состоящих на учете – ликвидация очереди возможна только через 20 лет. Жилищная обеспеченность населения России продолжает оставаться на недостаточном уровне, площадь жилья на одного жителя составляет на конец 2017 г. 25,2 м<sup>2</sup>/чел., что значительно ниже стандарта, определенного ООН, равного 30 м<sup>2</sup>/чел. Также следует отметить высокую региональную дифференциацию 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 основных факторов являются ограниченные финансовые возможности бюджетов территориальных органов власти, которые могут быть направлены на развитие рынка жилья, так как на 1 января 2018 г. 47 из 83 бюджетов субъектов федерации были дефицитными<sup>1</sup>.

Необходимость решения проблем рынка жилья, выявление факторов повышения доступности жилья, а также разработки принципов и основных направлений развития механизмов регулирования локальных рынков жилья в

---

<sup>1</sup> По данным Федерального казначейства

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, оценки его

эффективности и оптимизации с учетом территориальных особенностей рынков жилья в отдельных субъектах, разработаны недостаточно.

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 постановку задач диссертационной работы.

**Целью диссертационного исследования** является 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. При написании диссертационной работы также были использованы 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 выделенного бюджета и 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, и 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, и позволяющий оценить направленность их воздействия.

5. Разработана методика прогнозирования состояния ЛРЖ и оптимизации структуры экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ с учетом эффективности и направленности его 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 их государственной поддержки, способствующих расширению и углублению научных исследований в экономике строительства и 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.), III, 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 научно-практической конференции «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании» (г. Москва, 2018 г.).

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 плановых 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 и объем диссертации.* Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, включающего 296 источников (в т.ч. 15 на иностранных языках), и 9 приложений. Диссертация содержит 23 рисунка и 30 таблиц.

# ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

## 1.1 Анализ сущности и понятий локального рынка жилья

В современных условиях социально ориентированной рыночной экономики особую значимость приобретает повышение роли государства в функционировании рыночных процессов. Учитывая, что обеспечение жильем является базовой потребностью, создающей основу быта и потребления, и определяет ценностные ориентации населения, обеспечение достаточных и комфортных условий населения является одним из главных ориентиров социальной политики государства. Международными правовыми актами признано как важнейшее составляющее права на безопасную и комфортную жизнь право человека на достойное жилище [1, 6]. Проблема обеспечения населения качественным и доступным жильем стала основным социальным приоритетом «Повестки дня на XXI век» [218], была разработана программа «Жилье в интересах устойчивого развития» [219]. Организацией Объединенных Наций были сформулированы требования к «надлежащему» качеству жилья, включающие требования к площади, физической доступности, безопасности, обеспеченности коммунальной и социальной инфраструктурой, так и требования к доступности приобретения жилья [26, п. 60].

Как свидетельствуют многие исследования, уровень жилищной обеспеченности населения и качество жилья оказывают влияние как на показатели демографии (брачность, рождаемость) [170], так и на показатели валового регионального продукта, уровня доходов населения и др. [118, 141, 150, 164, 283].

Многие исследователи рассматривают функции жилища на границах биосферы, социосферы и техносферы. Так, Т.Ю.Овсянникова считает, что

«биологические функции жилища обеспечивают воспроизводство человека как элемента биосферы. Социальные функции жилища обеспечивают воспроизводство человека как элемента социосферы. Технические функции жилища обеспечивают воспроизводство человека как элемента техносферы – носителя знаний и информации» (Рисунок 1.1) [216, с. 21].



Рисунок 1.1 - Функционирование жилья на границах биосферы, социосферы и техносферы

Источник: составлено на основе [216, с. 21].

Также следует отметить мультипликативный эффект жилищного строительства. При этом рост жилищного строительства способствует росту не только отраслей строительной индустрии, но и инфраструктуры [287].

Значимой является роль рынка жилья и в воспроизводственных процессах. Функционирование рынка жилья и жилищное строительство влияют на воспроизводство населения и воспроизводство материальных благ.

Рынок жилья является частью рынка недвижимости, наряду с земельным рынком и рынком нежилой недвижимости. Экономическая наука к настоящему времени располагает различными научными подходами к определению понятия «рынок недвижимости». Дж. Фридман, Н. Ордуэй сформулировали данное понятие как набор механизмов, с помощью которых осуществляется передача прав на собственность, устанавливаются цены и распределяется пространство

между вариантами землепользования [257, с. 5]. Г.М. Стерник понимает его как «сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка)» [247]. Е.И. Тарасевич рассматривает данное понятие как «систему организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфическим товаром, как недвижимость» [251, с. 41]. Д.Л. Волков определяет его «как экономико-правовое пространство, в котором происходят взаимодействие спроса и предложения» [133, с. 32].

Рынок жилья как часть рынка недвижимости обладает как свойствами, присущими рынку недвижимости, так и специфическими особенностями. Тройственная природа жилья как потребительского блага, товара и капитала определяет особые свойства рынка жилья:

- жилье является как частным, так и общественным товаром;
- жилье - товар, который стимулирует труд и сбережения;
- жилье представляет собой не только потребительское благо, но и одно из условий жизнедеятельности людей;
- жилье - один из самых долговечных товаров, который эксплуатируется не одним поколением;
- жилье является имущественным;
- потребность в жилье является практически не насыщаемой, т.к. постоянно возникает новая потребность в жилье или улучшении жилищных условий [173, с. 73].

Данные характеристики, присущие рынку жилья, определяют необходимость государственного участия в регулировании процессов обеспечения жильем населения.

Существующие подходы определяют рынок жилья как экономический институт, как совокупность экономических отношений, как способ удовлетворения потребности, как подсистему экономической системы региона (Таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Основные теоретические подходы к определению понятия «рынок жилья»

Подходы к определению понятия «рынок жилья»	Содержание определения
рынок жилья как экономический институт	«экономический институт, создающий матрицы экономического поведения хозяйствующих субъектов» (Д. Норт [214, с. 85]); «институт осуществления контакта между покупателями, или предъявителями спроса, и продавцами, или поставщиками жилой недвижимости» (Н.Г. Волочков [134, с. 16]).
рынок жилья как совокупность экономических отношений	«совокупность разнообразных экономических отношений, составляющих механизм взаимодействия продавца и покупателя на основе действия законов спроса и предложения» (Н.Г. Мэнкью, [205, с. 654]); «совокупность экономических отношений, которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья» (С.Р. Зайнакова, [156, с. 58]); «экономические отношения, складывающиеся между его собственниками (владельцами, пользователями) при передаче, аренде, найме, залоге и иных рыночных отношениях в жилищной сфере» (Т. Ванина, А. Оболонкова, [130, с. 29]).
рынок жилья как способ удовлетворения потребности	«особый способ удовлетворения жилищной потребности, совокупность форм и способов взаимодействия самостоятельных субъектов, которые продают и покупают жилье» (Л.Ю. Руди, [236, с. 102]).
рынок жилья как подсистема экономической системы региона	«рынок жилья, с одной стороны, как подсистема жилищной экономики, с другой – как самостоятельный сложный системный объект» (Г.И. Никитина, [210, с. 128]).

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.

Для дальнейшего анализа закономерностей рынка жилья и выделения сфер государственного воздействия необходимо определить его структуру. Анализ подходов к определению структуры рынка позволил выделить три основных направления:

- 1) на основе выделения секторов спроса и предложения;
- 2) на основе этапов строительства жилья;
- 3) на основе процесса купли-продажи.

Так, А.Н. Асаул выделяет три сектора рынка жилой недвижимости: возведение объектов недвижимости; управление объектами; оборот прав. А.Н. Асаулом органы власти отнесены к блоку профессиональных и институциональных участников рынка (Рисунок 1.2).

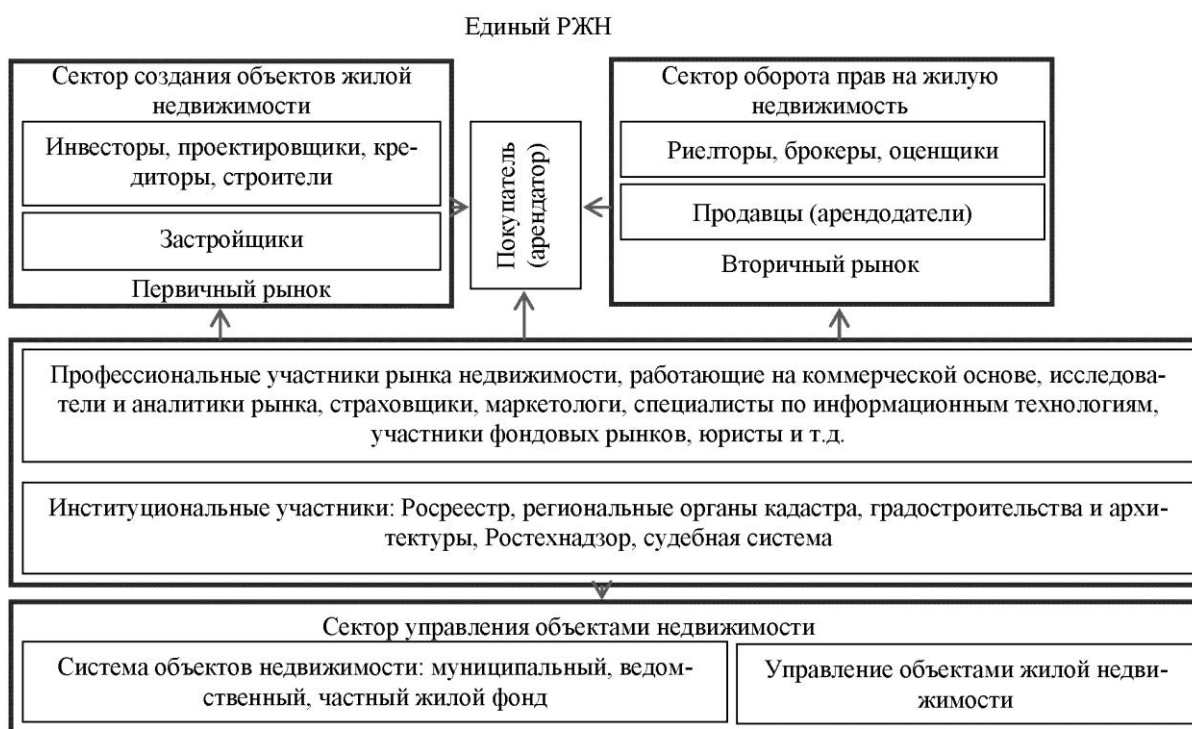


Рисунок 1.2 – Структура рынка жилой недвижимости

Источник: составлено на основе [112, с. 114].

Недостатком данной схемы, на наш взгляд, является то, что органы государственной власти не выделены в отдельный блок, в то время как они, обладают особыми полномочиями, могут оказывать воздействие на других



участников рынка, в том числе и на профессиональных и институциональных участников.

О.А. Сидоренко выделяет сектора спроса и предложения и разделяет воздействие на рынок на три блока: органы государственной власти, обслуживающие и негосударственные регулирующие организации, также в схеме разграничены области рыночного, исключительно государственного и совместного регулирования (Рисунок 1.3).

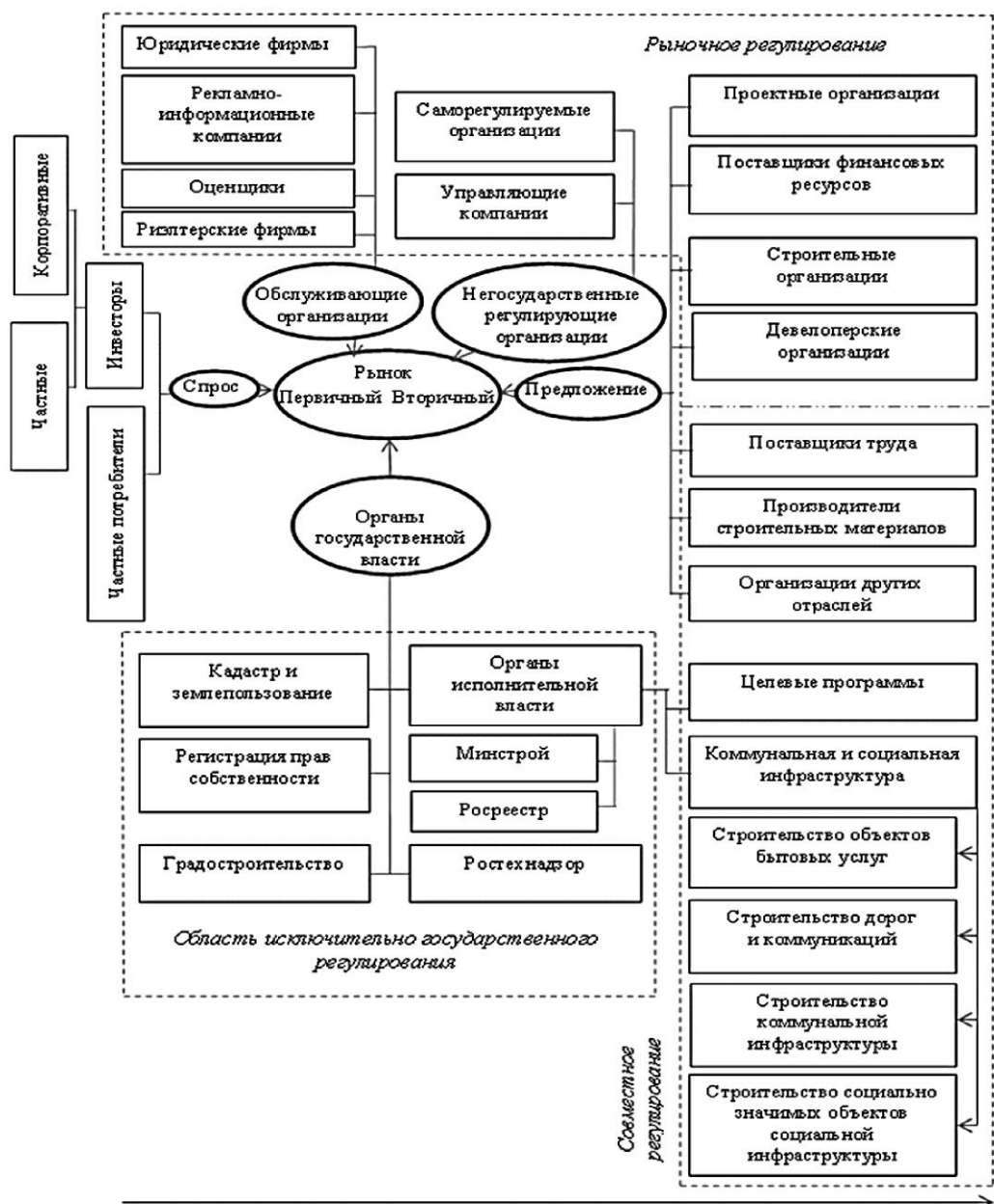


Рисунок 1.3 – Структура рынка жилой недвижимости

Источник: составлено на основе [239, с. 26].

В данной модели рынок жилья рассматривается в ней как один блок, без учета деления на рынки первичного и вторичного жилья. Также следует отметить, что в данной модели не отражено регулирующее воздействие на сектор спроса.

В структуре рынка жилья выделяют первичный и вторичный рынки жилья. Первичный рынок жилья – это сегмент рынка жилья, «на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, уполномоченные осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке» [38]. Также к первичному сегменту рынка относят сделки по договорам долевого строительства.

На вторичном рынке жилье представляет собой ранее бывший в употреблении товар, который принадлежит собственнику – физическому или юридическому лицу. Между первичным и вторичным рынком существует тесная взаимосвязь: увеличение предложения на вторичном рынке жилья приводит к снижению спроса и цен на первичном рынке и наоборот.

В данной работе анализируются тенденции развития как первичного, так и вторичного рынка жилья, но первичный рынок рассматривается нами как целевой объект государственного регулирования. Приоритет государственного регулирования рынка жилья должен быть направлен, на наш взгляд, на повышение жилищной обеспеченности и доступности приобретения жилья, что возможно только за счет развития первичного рынка жилья. Вторичный рынок хотя и больше по объему, но фактически не способствует росту предложения, т.к. представляет собой переход права собственности на жилье между участниками.

Структура как спроса, так и предложения на рынке жилья неоднородна, существуют различные подходы к выделению сегментов рынка в зависимости от

задач проводимого исследования. Сегментирование спроса на основе критерия платежеспособности позволяет выделить следующие сегменты спроса: платежеспособный, отложенный платежеспособный и неплатежеспособный спрос. М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова относят к сегменту платежеспособного спроса население с доходами, позволяющими приобрести жилье с помощью собственных и привлеченных заемных средств в течение 10 лет. Отложенного платежеспособного спроса – в срок от 10 до 15 лет, неплатежеспособного – в срок от 15 до 40 лет и малоимущее население [162]. Для предложения на рынке жилья в настоящее время общепринятым является сегментирование по потребительскому качеству (классу) [125, 137, 156, 239, 247]. И.В. Попова, К.Ю. Кулаков, К.П. Тимофеев отмечают сложность задачи определения класса жилья и существование различных подходов к их выделению [222, с. 35.] В 2012 г. была разработана Единая классификация проектов многоквартирных жилых построек по качеству, в соответствии с ней предложение первичного жилья может быть укрупнено сегментировано на жилье эконом-класса, комфорт-класса, бизнес-класса и элитного класса. В Своде правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» используется следующая классификация жилья: престижный (бизнес-класс); массовый (эконом-класс) и социальный (муниципальное жилище), в данном документе определены требования к каждому из классов жилья и их элементам [44]. В 2018 году термин «жилье эконом-класса» был заменен на «стандартное жилье». В соответствии с методологией Росстата выделяются следующие типы жилья: низкого качества (только на вторичном рынке), среднего качества ( типовые), улучшенного качества и элитные квартиры (только на вторичном рынке) [38].

На основе обобщения теоретических подходов к определению структуры рынка жилья в работе предложено выделение секторов государственного и рыночного регулирования рынка жилья (Рисунок 1.4). Экономические рыночные регуляторы, действующие на рынке стихийно, способны установить равновесие, при котором будет достигнуто соответствие спроса, предложения и цен, но оно не будет способствовать требуемым обществом результатам. Целевым сектором

экономического государственного регулирования являются сектор неплатежеспособного и отложенного платежеспособного спроса на жилье, сектора предложения социального и стандартного жилья.



Рисунок 1.4 – Секторы государственного и рыночного регулирования рынка жилья

Одним из основных свойств, отличающих жилье от других товаров, является его пространственная иммобильность, определяющая локальный характер рынка жилья. Так, Д.В. Рожкова определяет локальный рынок как «рынок субъекта РФ или его части, представляющей собой совокупность существующих и потенциальных местных потребителей, производителей, посредников, вступающих во взаимоотношения, а также характеризующийся преобладанием товаров местного производства, едиными логистикой и зоной ценового влияния» [232, с. 141].

Иммобильность обуславливает невозможность перетока жилья как товара с одного локального рынка на другой и, следовательно, и относительное

выравнивание цен на различных рынках. В результате чего рынок жилья распадается на множество относительно независимых и не конкурирующих локальных рынков. Рынок жилья РФ представляет собой неоднородную совокупность локальных рынков субъектов РФ, характеризующихся значительной дифференциацией (Таблица 1.2). Показатели рынка жилья РФ являются сводными и усредненными для рынков локального уровня.

Таблица 1.2 – Показатели дифференциации локальных рынков жилья субъектов РФ в 2017 г.

Показатели	Максимальное значение	Минимальное значение	Разрыв (раз)
Введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения, м <sup>2</sup>	1456 Ленинградская область	44 Магаданская область	33,1
Площадь жилых помещений на одного жителя, м <sup>2</sup> общей площади	31,8 Московская область	13,9 Республика Тыва	2,3
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, тыс. руб. за м <sup>2</sup>	153,5 г. Москва	29,4 Республика Калмыкия	5,2
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на вторичном рынке, тыс. руб. за м <sup>2</sup>	173,6 г. Москва	33,2 Орловская область	5,2

Выявлено, что локальному рынку жилья (ЛРЖ) присущи следующие основные характеристики, обусловленные пространственной иммобильностью жилья и значительной дифференциацией ЛРЖ (Таблица 1.3.):

Таблица 1.3 – Основные характеристики локального рынка жилья

Признаки	Характеристики
Территория	территориально ограниченное пространство рынка, определяемое географическими и экономическими границами, в рамках которого формируются общие для субъектов рынка условия

Продолжение таблицы 1.3

Признаки	Характеристики
Конъюнктура	локальность рыночной конъюнктуры, зависимость от особенностей спроса и предложения, сформированного на территории
Производство	преобладание региональных производителей жилья (застройщиков) на рынке
Управление	зависимость от территориальных особенностей социально-экономического развития и политики в сфере жилья субъектов регионального и муниципального уровня РФ

Территориальная ограниченность, локальность конъюнктуры, преобладание региональных застройщиков на рынке определяют локальный характер объектов государственного управления ЛРЖ. Полномочия по оперативному управлению в рамках единой жилищной стратегии возложены на органы государственной власти регионального уровня и муниципалитеты. Данные характеристики рынка, присущие ЛРЖ, обуславливают необходимость адаптации экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ применительно и с учетом характеристик отдельных локальных рынков жилья.

## **1.2 Теоретические основы государственного регулирования рынка жилья**

Необходимость государственного регулирования рынка жилья обусловлена особой экономической ролью данной категории. Под государственным регулированием рынка жилья в данной работе понимается целенаправленное применение механизмов воздействия на деятельность субъектов рынка, обусловленных особенностями, целями и задачами жилищной политики.

На основе анализа подходов к государственному регулированию рынков можно выделить два основных: неоклассический и неоинституциональный. Стоит отметить, что оба подхода считают необходимым государственное вмешательство в экономику, различаются лишь масштабы, направления и инструменты регулирования.

Неоклассический подход предполагает, что вмешательство государства в функционирование рынка необходимо в областях, где рыночные регуляторы оказываются несовершенны - «провалы» рынка. К провалам рынка, в частности, относят:

### *1. Монополизация рынка*

Ограничение конкуренции может быть обусловлено как объективными факторами, например, профессиональными требованиями к участникам рынка, так и искусственными барьерами. В настоящее время Россия по итогам исследований Всемирного банка Россия занимает 115 место из 189 по ограничениям в сфере строительства (Easy of Doing Business) [158].

По оценкам Института экономики города при строительстве многоквартирного жилого дома застройщики проходят около 100 различных процедур согласования, занимающих около 3 лет и требующих затрат порядка 25 млн руб. (10-30% стоимости проекта) [110]. По экспертной оценке СРО «Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ)», возможно сокращение сроков получения разрешения на строительства на 160 дней при отмене 23 избыточных процедур [250]. По мнению М.Д. Сафаровой для существующего порядка предоставления земельных участков под строительство характерно неоправданно большое количество многократно повторяемых выплат (более 70) [237].

К факторам, обуславливающим процессы монополизации на первичном рынке жилья, можно отнести дефицит земельных участков для строительства жилья; возможные несовершенства торгов по их реализации. Высокая стоимость членства в СРО и требования, предъявляемые к строительным компаниям, зачастую недостижимы для средних и малых фирм. Они вынуждены либо покидать рынок и переходить в смежные сегменты, либо участвовать в роли субподрядчиков у более крупных фирм.

Государственное регулирование монополизации рынка осуществляется в виде уменьшения барьеров вступления в отрасль, оптимизации и упрощения процедур согласований.

## *2. Информационная асимметрия*

Асимметрия заключается в виде большей информированности продавца о характеристиках объекта и низкой осведомленности покупателя, что может привести к ситуации преобладания на рынке недобросовестных компаний, имеющих за счет более низкой себестоимости преимущество.

Также информационная асимметрия на рынке жилья может возникать в силу недостаточной защиты прав собственности, неполноты или нечеткой спецификации договора. Одним из примеров такого провала рынка являются «обманутые дольщики». Согласно данным Минстроя России, на сентябрь 2017 г в РФ насчитывалось 38 тыс. обманутых дольщиков 830 проблемных объектов из 72 субъектов [199].

Государственные меры по преодолению информационной асимметрии должны включать в себя разработку и контроль соблюдения строительных стандартов, норм и правил, оценку качества объектов, принимаемых в эксплуатацию, создание эффективных механизмов защиты прав собственности, разработку требований к сертификации и лицензированию.

## *3. Внешние эффекты*

К отрицательным внешним эффектам возведения нового жилья можно отнести: возможное ухудшение архитектурного облика в результате нерегулируемой градостроительной активности, снижение качества жизни для собственников близлежащих объектов жилья при применении точечной застройки, а также рост дополнительной нагрузки на существующие объекты инженерной и социальной инфраструктуры.

В данном случае государство может воздействовать на рынок жилья путем градостроительного регулирования, участия в строительстве объектов инфраструктуры при помощи механизма государственно-частного партнерства.

## *4. Производство общественных благ*

Поскольку рынок не может обеспечить производство чистых общественных благ, данное обязательство должно взять на себя государство. Государственное регулирование производства общественных благ, связанных с рынком жилья



может производиться путем разработки генеральных планов территорий, строительства объектов инфраструктуры, финансового участия или частичной компенсации затрат на развитие социальной и транспортной инфраструктуры. В качестве примера можно привести программу обеспечения жильем молодых специалистов: предоставленное жилье являясь частным благом, косвенно приносит и общественную пользу – увеличивает обеспеченность квалифицированными кадрами за счет привлечения с помощью создания комфортных условий проживания молодых специалистов.

С точки зрения неинституционального подхода, государственное регулирование должно заключаться в спецификации прав собственности и создании эффективных «правил игры».

Согласно неинституциональному подходу, функции государства на рынке жилья должны заключаться в:

- выработке идеологии, концептуальной, стратегической и законодательной основы развития;
- регулировании рынка путем установления норм и правил функционирования рынка недвижимости на рынке напрямую или через систему профессиональных саморегулируемых организаций, объединяющих участников рынка;
- выполнение роли верховного арбитра;
- обеспечение и контроль безопасности рынка;
- выполнение роли профессионального участника при реализации и размещении заказа на объекты недвижимости; эмитента жилищных сертификатов, государственных и муниципальных ценных бумаг.

Выполнение данных функций обеспечивается государственными органами, осуществляющими регулируемую функцию государства: Федеральная государственная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору; органами судебной системы.

А.Н. Ларионов считает, «что для современной России актуальным является не противопоставление, а эффективное взаимодействие концепций государственного регулирования и саморегулирования рынка жилой недвижимости» [181]. В данной работе мы придерживаемся синтеза неинституционального и неоклассического подходов к государственному регулированию рынка жилья: в рамках неинституционального подхода закрепляются права собственности, пользования и ответственности, определяются нормы, стандарты и процедуры, а в рамках неоклассического подхода дополняется часть рынка, которую рынок не способен регулировать – сектор неплатежеспособного спроса и отложенного платежеспособного спроса.

Государственное регулирование рынка жилья осуществляется в рамках реализации жилищной политики. Жилищная политика в большинстве исследований трактуется не только как экономическое, а в большей степени как социально-экономическое направление воздействия и развития. Часть исследователей даже относит жилищную политику к одному из направлений социальной политики, проводимой государством [170, 171, 281].

Многоаспектность формирования жилищной политики подтверждают многие исследования. Так, О.Э. Бессоновой жилищная политика определяется как «система мер прямого государственного воздействия политических структур на жилищную сферу, направленного на её сохранение и изменение, и косвенного влияния на неё иных политических и экономических решений» [120]. А.В. Малышевым под жилищной политикой понимается «стратегия действий государства в области эксплуатации и преобразования жилищ, которая определяется социальными задачами, стоящими перед обществом в настоящий момент, и социальными целями, поставленными перед собой обществом на более отдаленную перспективу» [256]. Б.С. Жихаревич определяет её как «систему воздействия на жилищную сферу со стороны государства» и отмечает, что «воздействие может быть более или менее значительным, осуществляться на разных уровнях власти – центральном, региональном или местном» [154].

В данной работе, жилищная политика определяется как совокупность взаимоувязанных административно-организационных и экономических механизмов государственного регулирования, направленных на удовлетворение жилищной потребности населения.

Административно-организационные механизмы жилищной политики предполагают прямое воздействие государства на рынок жилья: построение эффективных взаимодействий между участниками рынка, определение норм, правил и порядков: определение процедур и требований к регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, определение требований к участникам рынка. Нормативно-правовое регулирование спроса на рынке жилья включает в себя создание эффективного механизма гарантий прав покупателей жилья, в т.ч. граждан – участников долевого строительства. С.А. Баронин, Н.Ю. Есафьев считают, что в настоящее время основной проблемой в сфере долевого строительства является недостаточная эффективность функционирования механизмов защиты интересов дольщиков [113]. Нормативно-правовое регулирование предложения осуществляется путём определения государственных требования к проектной декларации о новом строительстве, формирования единой системы технического нормирования и стандартизации в строительстве, системы ценообразования и сметного нормирования и т.п. строительных норм и правил; градостроительного регулирования; снижения административных барьеров в строительстве. По мнению В.И. Ресина и И.Л. Владимировой, в РФ «остаётся актуальной проблема взаимодействия участников инвестиционно-строительных проектов, которая должна быть решена путем разработки соответствующих регламентов, в том числе в процессе получения разрешений на технологические присоединения, которые предполагается осуществлять путем предоставления услуг в электронном виде и унификации процедур и документов» [231].

Экономические механизмы государственного регулирования предполагают, как прямое, так и косвенное воздействие на рынок жилья. Прямое воздействие может осуществляться путем прямого субсидирования и государственного заказа

и может быть реализовано с помощью инструментов: жилищных субсидий и сертификатов отдельным категориям населения; строительства социального жилья. Косвенное воздействие основывается на использовании возможностей по налоговому стимулированию и финансово-кредитному регулированию. Налоговое стимулирование жилищного строительства предполагает стимулирование или ограничение деятельности экономических субъектов на рынке на государственном, региональном и муниципальном уровнях власти и может осуществляться по нескольким направлениям:

- налоговые льготы для застройщиков жилья (льготы на НДС) стимулируют рост предложения на рынке жилья;
- налоговые льготы при приобретении жилья (налоговые вычеты на доходы физических лиц) способствуют росту платежеспособного спроса;
- применение ускоренной амортизации основных средств для строительных организаций позволяет достичь экономии по налогу на прибыль и повысить уровень его капитализации и, как следствие, увеличить темпы и объемы строительства жилья.

Финансово-кредитное регулирование предполагает создание условий и стимулирование развития рыночных финансово-кредитных механизмов и может осуществляться при помощи следующих инструментов:

- субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам
- предоставление государственных гарантий ипотечным компаниям;
- регулирование процентных ставок по закладным ипотечного кредитования
- субсидирование процентной ставки по кредитам;
- предоставление государственных гарантий.

В зависимости от направлений воздействия предложена классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ (Рисунок 1.5).

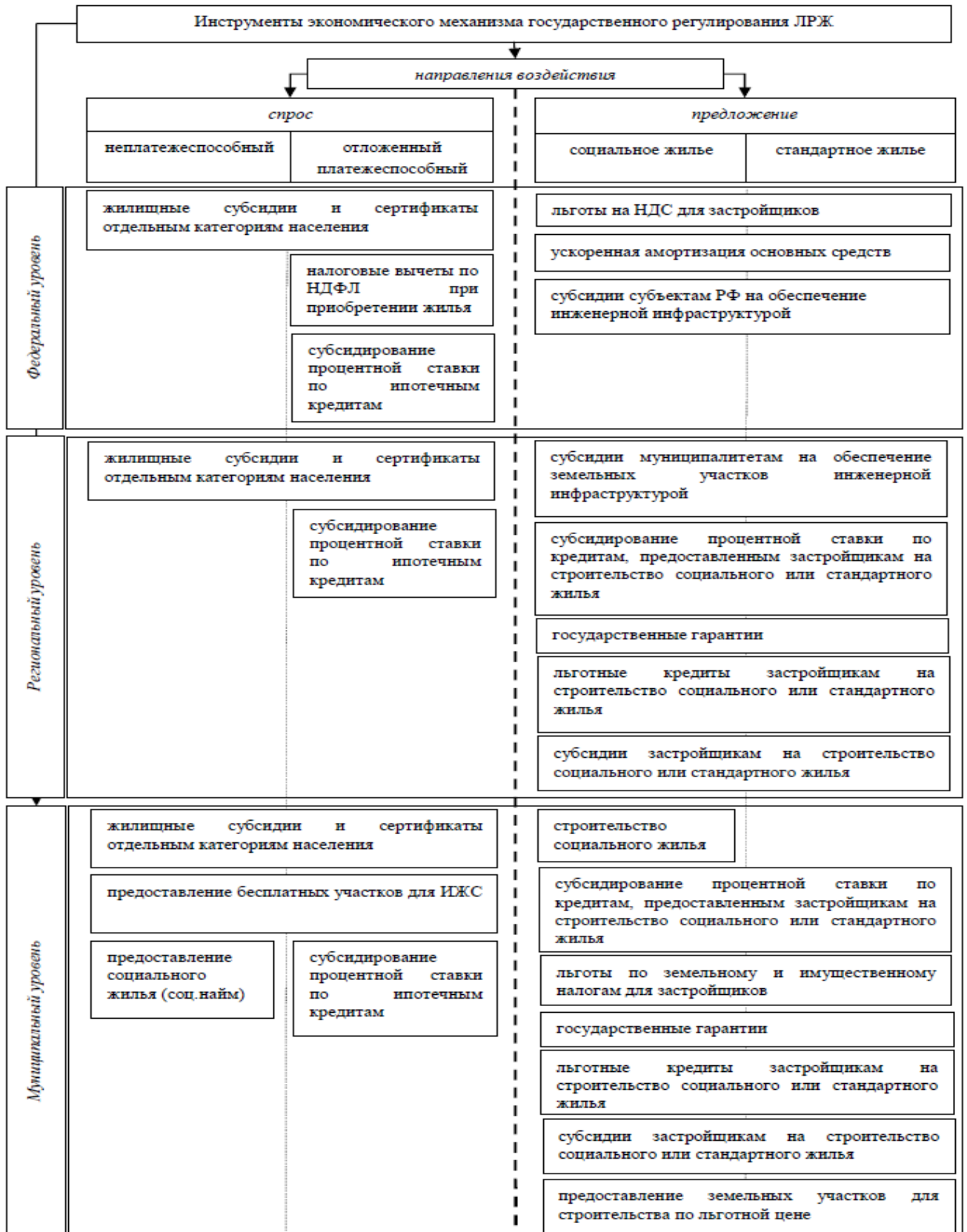


Рисунок 1.5 – Классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ

Источник: разработано автором.

Основные характеристики ЛРЖ определяют необходимость формирования механизма государственного регулирования на уровне конкретного ЛРЖ с учетом специфики его развития и адаптации к текущему состоянию. Приоритетным в этом случае является экономический механизм государственного регулирования ЛРЖ. Для формирования подходов к его формированию определим данное понятие.

Л. Гурвиц определяет экономический механизм как «взаимодействие между субъектами и центром, состоящее из трёх стадий: каждый субъект в частном порядке посылает центру сообщение, центр, получив сообщение, вычисляет предполагаемый результат, объявляет его и, по необходимости, претворяет его в жизнь» [157]. Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева под данным понятием понимают «совокупность методов и средств воздействия на экономические процессы с целью их регулирования» [226]. О.И. Стогул рассматривают его как «целостную систему экономических методов, способов, форм и рычагов, которые воздействуют на экономические отношения и процессы с помощью функций управления в целях экономического развития» [294]. А.А. Коляда определяет его как «совокупность форм организации экономических отношений, возникающих в отношении образования, распределения, использования и воспроизводства ресурсов в целях достижения необходимых условий социально-экономического развития экономического субъекта, в соответствии с постоянно меняющимися потребностями» [169].

Стоит отметить позицию Э. Маскина, который считает, что «конструирование экономических механизмов начинается с определения желаемого результата или социальной цели и критериев оценки оптимальности решения, которые зависят от постановки задачи, от контекста» [194].

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.

Формирование экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ должно опираться на следующие принципы:

Таблица 1.4 – 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
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

Предложенная схема экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ иллюстрирует распределение этапов реализации жилищной политики между федеральным, региональным и муниципальным уровнями и место адаптации механизмов жилищной политики, реализуемой на федеральном уровне, к условиям и состоянию отдельного ЛРЖ (Рисунок 1.6).

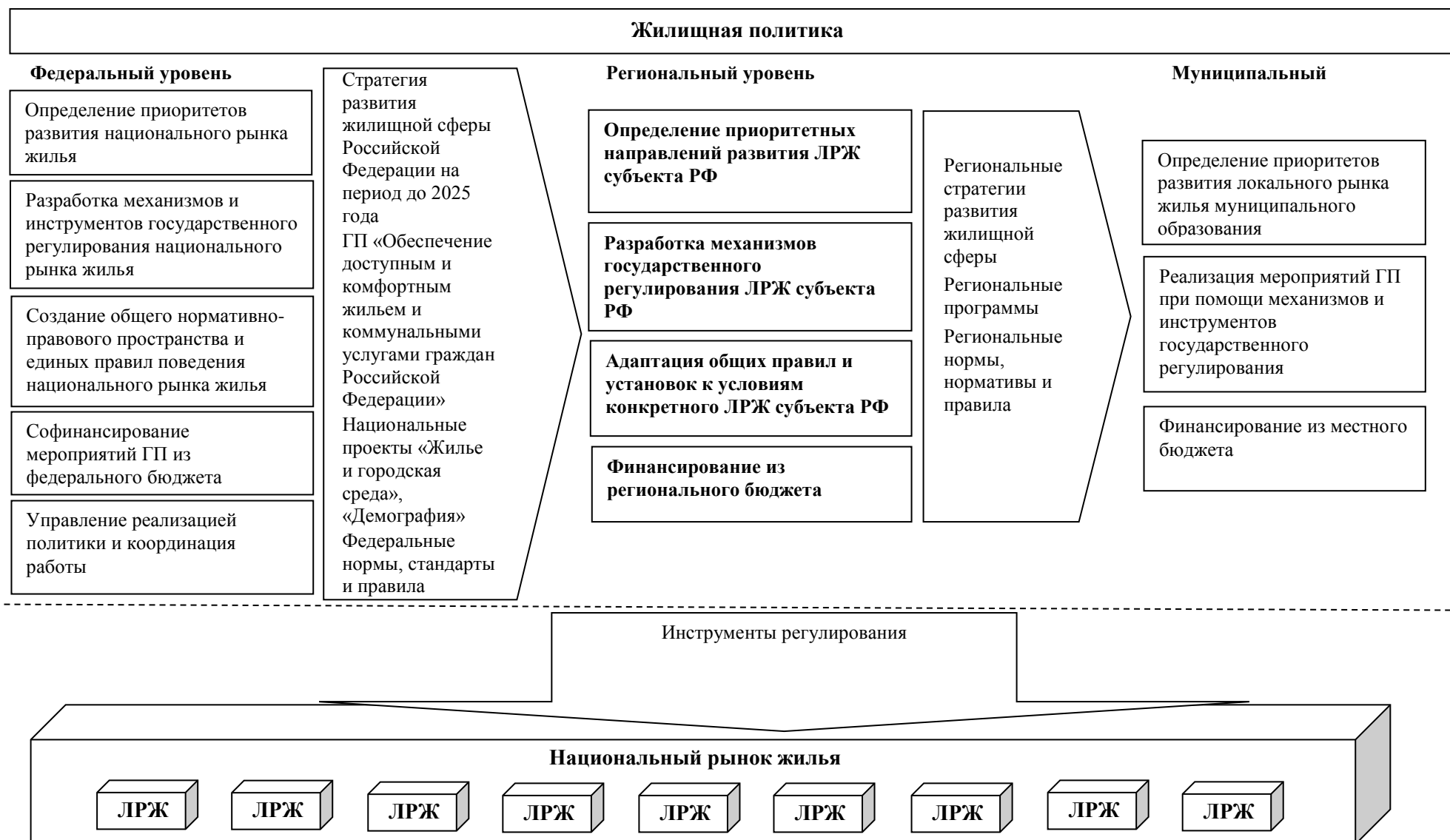


Рисунок 1.6 – Схема экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ

Источник: разработано автором.



На федеральном уровне в соответствии с Стратегией развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года выявлены следующие ключевые проблемы рынка жилья:

- высокая потребность населения в жилье;
- преобладание малогабаритных квартир;
- недостаточная доступность жилья, неразвитость рынка ипотеки и аренды;
- значительная доля жилого фонда, не соответствующего современным требованиям и нуждающегося в обновлении.

В соответствии с ними в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (ГП) определены цели, методы и инструменты государственного регулирования, а также направления (подпрограммы), формирующие механизм государственного регулирования рынка жилья в регионах [34].

В ГП сформулированы следующие цели жилищной политики России до 2025г.:

- «1. увеличение объема ввода жилья до 120 млн м<sup>2</sup> в год;
2. снижение отношения стоимости квартиры (54 м<sup>2</sup>) к среднегодовому денежному доходу семьи из трёх человек до 2,3 в 2025 г.;
3. повышение производительности труда в строительстве на 25 процентов в 2025 г. по отношению к уровню 2017 г.» [34].

В рамках ГП определены три направления (подпрограммы) (Рисунок 1.9). Государственное регулирования рынка жилья осуществляется в рамках направления «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Цель данного направления определена как – «улучшение жилищных условий граждан России путем обеспечения высоких темпов ввода жилья, стимулирование спроса, привлечение инвестиций в создание арендного жилья)» [34].

Для реализации данной цели предусматривается реализация четырех федеральных проектов в рамках национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография», а также приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье», Направление включает в себя шесть основных мероприятий и две ведомственные программы (Рисунок 1.7).

На локальном уровне (региональный, муниципальный) цели определяются региональными и муниципальными стратегиями, программами в соответствии со специфическими особенностями и состоянием локального рынка жилья.

В реализации программ и нацпроектов участвуют средства бюджетов всех уровней – федерального, регионального и муниципальных, а также внебюджетные источники: Фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС), ОАО АИЖК, средства материнского (семейного) капитала. Основная доля финансирования ГП в 2018 г. приходилось на бюджетные ассигнования федерального бюджета – 75,3%, доля консолидированных бюджетов субъектов РФ составляла 16,2%, внебюджетные источники составили лишь 8,5%.

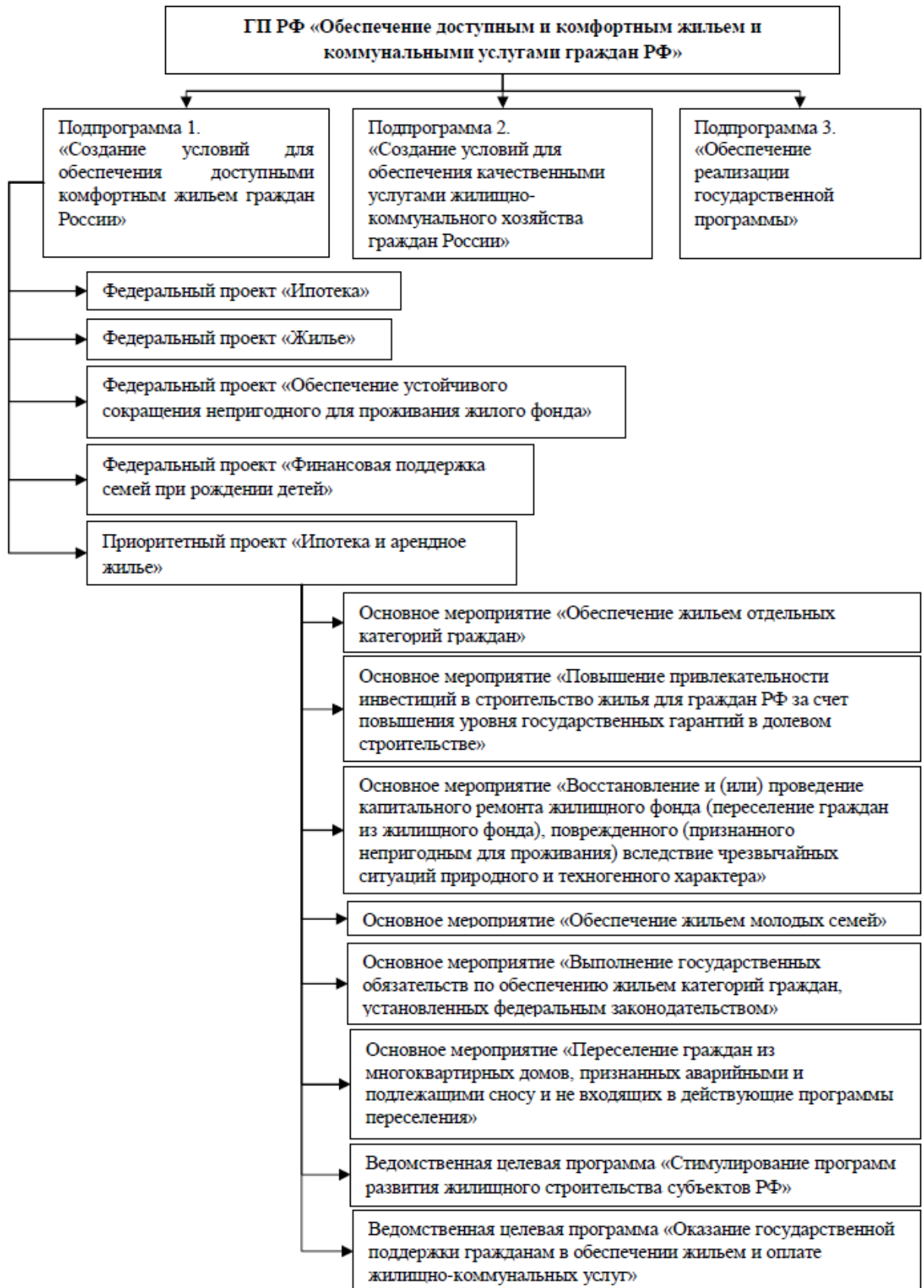


Рисунок 1.7 – Структура ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

Источник: составлено на основе [34].

В перспективе к 2025 г. доля консолидированных бюджетов субъектов РФ сократится до 2,6%, доля внебюджетных источников возрастет до 11,8% (Рисунок 1.8).

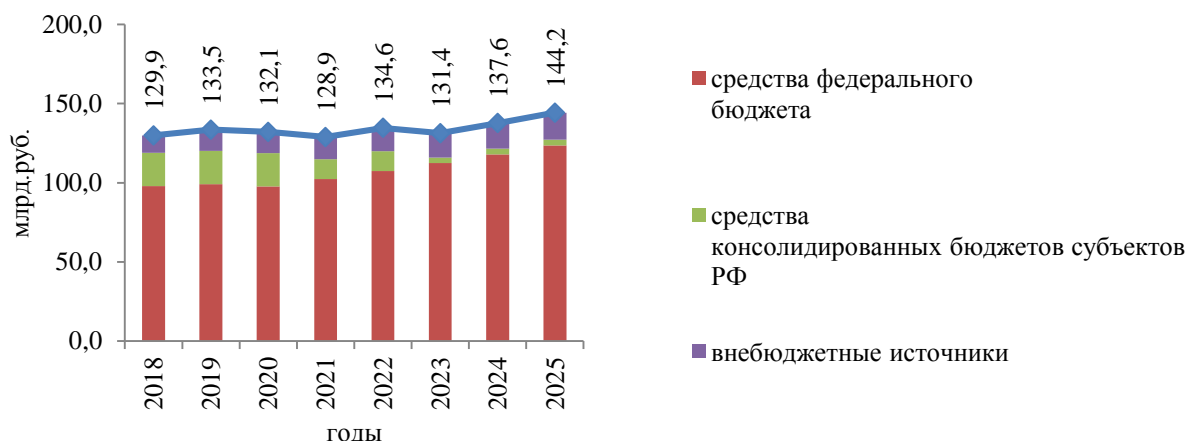


Рисунок 1.8 – Динамика и структура финансирования ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»

На локальном уровне также разрабатываются и реализуются региональные и муниципальные целевые программы, которые включают в себя как мероприятия, субсидируемые из федерального бюджета, так и дополнительные мероприятия, финансируемые из местных и региональных бюджетов.

Эффективность экономических механизмов государственного регулирования рынка жилья определяется на основе определенных в ГП целевых индикаторов (Таблица 1.5).

Таблица 1.5 - Целевые индикаторы приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» и их значения по годам

Показатель	Базовое значение	Период, год				
		2017	2018	2019	2020	2025
1. Объем ввода жилья, млн м <sup>2</sup>	85,3	81	88	94	100	120
1.1 В т.ч. объем ввода промышленного жилья, млн м <sup>2</sup>	50,1	46	53	59	65	85
1.2 Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот	3200	3200	3300	3400	3600	4000

## Продолжение таблицы 1.5

Показатель	Базовое значение	Период, год				
		2017	2018	2019	2020	2025
АО «АИЖК», га						
1.3 Объем ввода жилья в рамках реализации подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ», млн м <sup>2</sup>	0	6,323	5,2	5	4,7	-
2. Количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт. в год	700	921	1 000	1 100	1 200	1 700
2.1 Объем ежегодно выпускаемых ИЦБ с поручительством АИЖК, млрд руб.	0	50	100	150	200	450
2.2 Объем выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, трлн руб. в год	1,2	1,7	1,9	2,2	2,5	4,5
3. Объем ежегодного финансирования «пилотных» проектов по созданию арендного жилья и апартаментов, млрд руб.	0	10	15	20	20	40
4. Коэффициент доступности жилья, коэффициент	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3

Источник: составлено на основе [34].

Данные индикаторы, по нашему мнению, предполагают лишь количественную оценку и представляют собой достаточно многочисленную и разнородную совокупность. Эффективность экономических механизмов реализации ГП оценивается на федеральном уровне в соответствии с «Порядком разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Российской Федерации» и определяется на основе оценки целевых индикаторов, показателей и программных мероприятий [21]. До 2018 г. методика предусматривала оценку на основе интегрального показателя, учитывающего четыре составляющие (степень достижения показателей (индикаторов), эффективность реализации основных мероприятий, уровень кассового исполнения и эффективность деятельности ответственного исполнителя). С 1 января 2018 года в соответствии с Постановлением Правительства России от 30 декабря 2017 года №1710 ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильём и

коммунальными услугами граждан Российской Федерации» переведена на проектное управление, соответственно изменилась процедура контроля достижения целей и оценки эффективности, но принципы оценки эффективности остались прежними [24, 30].

На локальном уровне оценка эффективности мер государственного регулирования производится по аналогичным методикам [35]. Так, в Республике Бурятия методика оценки эффективности производится на основе интегрального показателя эффективности реализации государственной программы - показателя, определяющего качественную характеристику реализации государственной программы на основании соотношения достижения целевых индикаторов и уровня финансирования плановых объемов ассигнований по ГП.

Данный подход, по мнению автора, обладает рядом недостатков: целевые индикаторы, используемые в оценке не увязаны с мероприятиями программы, уровень финансирования учитывается только в целом по подпрограмме, без разбивки по мероприятиям, что не дает возможности определить эффективность каждого мероприятия. Уровень финансового обеспечения определяется как отношение фактического финансирования к плановому, при этом не определяется как таковая эффективность мероприятий, т.е. соотношение между достигнутым результатом и использованными ресурсами.

Таким образом, на основе исследования теоретических подходов к определению сущности и механизмов государственного регулирования рынков жилья был обоснован подход к понятию экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ на основе учета специфики локальности рынков жилья, сформулированы принципы формирования экономических механизмов государственного регулирования, предложена классификация экономических инструментов механизмов государственного регулирования ЛРЖ, учитывающая направление их воздействия.

Анализ существующих методических подходов к оценке эффективности государственного регулирования ЛРЖ позволил обосновать вывод о

необходимости совершенствования методики с учетом соотношения между достигнутым результатом и использованными ресурсами.

### **1.3 Сравнительный анализ инструментов государственного регулирования рынка жилья в зарубежной и отечественной практике**

Жилищная политика является важнейшей частью государственной политики как развитых, так и развивающихся стран. На способы реализации, формы, масштабы и механизмы государственного регулирования рынка жилья значительное влияние оказывают политические, экономические и правовые факторы, состояние рынка. Основу жилищной политики составляют различные виды субсидирования, налоговые льготы как для покупателей жилья, так и для строительных организаций. На основе анализа зарубежного и отечественного опыта выделены основные экономические инструменты государственного регулирования рынков жилья (Таблица 1.6).

Таблица 1.6 – Основные экономические инструменты государственного регулирования рынков жилья (зарубежный и отечественный опыт)

Инструменты	Зарубежный опыт	Российский опыт	Недостатки инструмента
<b>Экономические инструменты государственного регулирования спроса на рынке жилья</b>			
1. Прямое субсидирование для отдельных категорий граждан	Субсидии семьям с низкими или средними доходами на приобретение или найм жилья (Великобритания, США, Германия)	Субсидии для льготных категорий на приобретение или строительство жилья, в т.ч. и в натуральной форме	Недостаточность финансовых ресурсов, несовершенство методики определения размера выплат; возможное замещение платежеспособного спроса и деформация рынка
2. Субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам	Ипотечные кредиты с льготными ставками для определенных категорий (США, Франция, Германия, Финляндия),	Ипотечные кредиты с льготными ставками для определенных категорий, ограниченный срок применения льготных ставок	Ограниченность объемами бюджетных ассигнований, объем требуемого финансирования является труднопрогнозируемым, при условии недостаточности предложения на рынке может привести к росту цен на рынке, возрастающая нагрузка на бюджеты

Инструменты	Зарубежный опыт	Российский опыт	Недостатки инструмента
3. Поддержка накопительных схем, в т.ч. в виде ССК, ЖСК И ЖНК	Премии, налоговые льготы (Германия, Франция Великобритания)	Предоставление бесплатных земельных участков	Необходимость обеспечения привлекательности накопления средств в ССК для граждан, также возможны злоупотребления организаторов ССК и нецелевое использование накоплений участников.
4. Налоговые льготы	Налоговые вычеты на стоимость приобретения жилья и сумму процентов по кредиту (Португалия, Норвегия, Великобритания, Финляндия, Дания, Германия, США)	Налоговые вычеты на стоимость приобретения жилья и сумму процентов по кредиту	Максимальный размер государственной поддержки получают домохозяйства с высокими доходами, а семьи с низкими доходами в значительно меньшей степени пользуются данной льготой
5. Социальное арендное жильё	Социальное жильё в найм для населения с низкими доходами, предоставляемое в основном некоммерческими организациями, (Франция, Германия, Великобритания, Австрия, Дания, Голландия, США). Субсидии на оплату арендуемого жилья (Германия, Франция, США, Великобритания, Финляндия)	Социальное жильё в найм для населения с низкими доходами, предоставляемое муниципалитетами	Применение инструмента ограничено бюджетными возможностями и невысоким уровнем доходности по сравнению с частным арендным жильём.
6. Прочие	«Лотерея доступного жилья» (США)	Муниципальные жилищные облигации (сертификаты)	Ограниченное применение для реализации проектов
<b>Экономические инструменты государственного регулирования предложения на рынке жилья</b>			
7. Предоставление льготных кредитов	Предоставление льготных кредитов застройщикам при выполнении условий (Испании, США, Германии, Швеции, Финляндии, Франции, Мексики)	Предоставление льготных кредитов застройщикам, предоставление государственных гарантий	возможная деформация рынка - предложение будет перенасыщено дешёвым жильём с низкими потребительскими характеристиками, которое не будет востребовано на рынке,
8. Предоставление земельных участков под строительство	Предоставление земельных участков застройщикам по льготным ценам (Великобритания, Франция, Италия, Испания, Новая Зеландия)	Предоставление земельных участков застройщикам по льготным ценам	ограниченное количество земельных участков под застройку
9. Обеспечение земельных участков под строительство жилья инженерной инфраструктурой	Финансирование за счет фондов инфраструктуры (Великобритания, США)	Компенсация затрат на обеспечение участков инженерной инфраструктурой	значительные бюджетные расходы, в России - сложная схема выкупа объектов инженерно-технического обеспечения



Инструменты	Зарубежный опыт	Российский опыт	Недостатки инструмента
10. Налоговые льготы	Льготы при строительстве социального жилья (Великобритания, Дания, Германия, Нидерланды, США, Франция)	Налоговые льготы по НДС при реализации жилых помещений, пониженная ставка земельного налога	сокращение доходов бюджета

1. *Прямое субсидирование для отдельных категорий граждан.* Представляет собой единовременную субсидию для приобретения жилья, обычно предоставляется на часть стоимости жилья. В большинстве стран данный вид государственной поддержки применяется для отдельных категорий граждан, таких как: граждане с низкими доходами, молодые семьи, представители некоторых профессий (key workers): военнослужащие, учителя, медицинские работники, пожарные и т.д. В Великобритании, США получателями данной субсидии могут являться только семьи с средним уровнем дохода или ниже, жильё при этом должно приобретаться впервые. В Великобритании субсидия молодым семьям на покупку первого дома составляет 17,5% от стоимости недвижимости. В США размер субсидии может достигать 75 % стоимости жилья. В отдельных странах Северной Европы программы жилищных субсидий являются всеобщими и рассматриваются как способ выравнивания и перераспределения дохода. Так, в Германии данным видом субсидии могут воспользоваться все граждане, впервые приобретающие жильё [227].

В России прямое субсидирование отдельных категорий населения может осуществляться как в полном размере (по утвержденным нормативам стоимости и площади), так и в частичном с использованием средств бюджетов различных уровней (федерального, регионального, местного). Одной из форм прямого субсидирования граждан являются государственные жилищные сертификаты (ГЖС). ГЖС представляют собой «именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение социальной выплаты за счет средств федерального бюджета (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения» [33].

Динамика объема выдачи ГЖС за 2010-2017 гг. свидетельствует о сокращении, в основном за счёт военнослужащих (Рисунок 1.9). По мнению руководителя Департамента жилищного обеспечения Минобороны С.Пирогова это обусловлено «появлением новой, более привлекательной формы жилищного обеспечения военнослужащих - целевой субсидии, выплата по которой существенно превышает сумму стоимости ГЖС» [166].

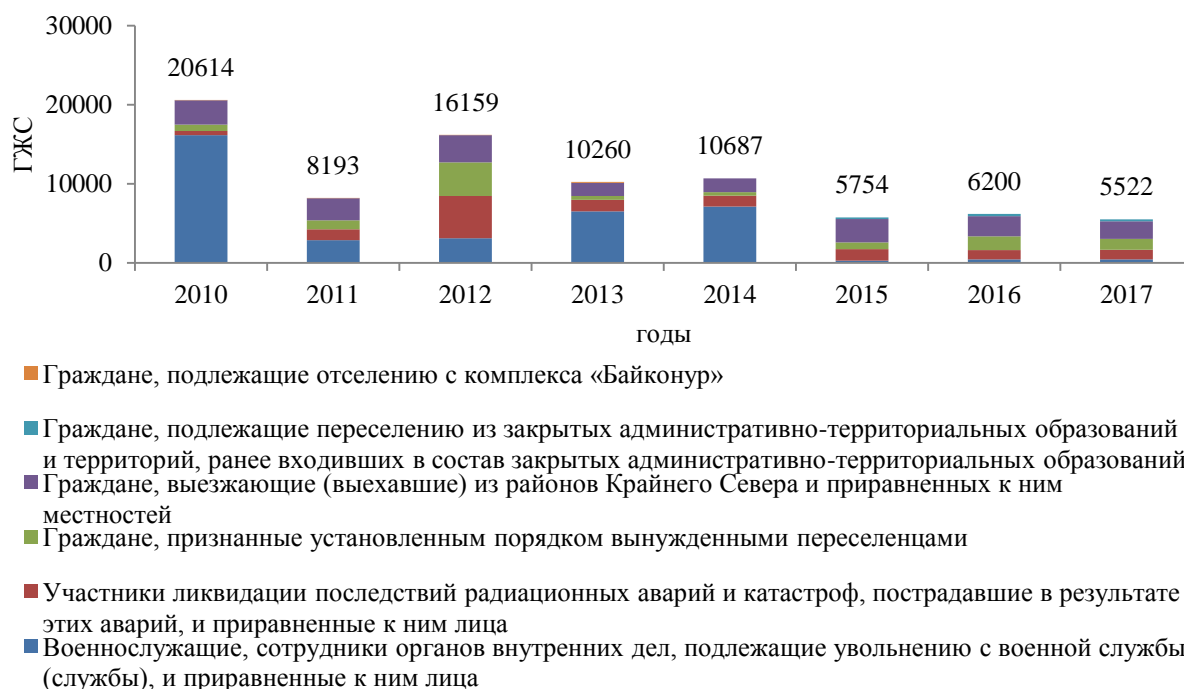


Рисунок 1.9 – Динамика объемов выдачи ГЖС по категориям участников<sup>2</sup>

Основная доля ГЖС, выданных в 2017 году, приходится на граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера. Несмотря на стабильные показатели сокращения данной очереди граждан (за последние пять лет количество очередников – претендентов на получение жилищной субсидии сократилось почти на 10%), выезжающие из районов Крайнего Севера и имеющие право на оказание государственной поддержки в приобретении жилья, продолжают оставаться самой многочисленной категорией граждан, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства.

<sup>2</sup> Составлено по данным ФКУ «Объединенная дирекция по реализации Федеральных инвестиционных программ» Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации <http://www.pvgo.ru/o-podprogramme/rezultatyi-vyipolneniya-programm/> (дата обращения: 18.02.2019).

Общая потребность в государственных жилищных сертификатах для решения в полном объеме жилищной проблемы «северян» на сегодняшний день оценивается на уровне 400 млрд рублей, что многократно превышает возможности федерального бюджета [241]. Решение данной задачи требует применения консолидированного подхода, предусматривающего как федеральное, так и другие источники финансирования, в том числе с участием крупных промышленных холдингов, деятельность которых напрямую связана с освоением и эксплуатацией месторождений полезных ископаемых, расположенных в указанных районах и местностях.

В рамках ФЦП «Жилище» существует успешный опыт привлечения внебюджетных источников. В рамках реализации четырехстороннего соглашения между Минрегионом России, ПАО «ГМК «Норильский никель», Красноярским краем и муниципальным образованием г. Норильск от 31 августа 2010 г. по переселению граждан из городов Норильска и Дудинки за период 2011-2015 годов на софинансирование субсидий из федерального бюджета в объеме 4 млрд рублей были привлечены средства консолидированного бюджета Красноярского края в объеме 0,6 млрд рублей, а также средства самого ПАО «ГМК «Норильский никель» в размере 4,5 млрд рублей, что позволило обеспечить жильем в общей сложности около 5,5 тыс. человек.

Также проблемой при реализации данной формы субсидирования является недостаточный размер социальной выплаты для приобретения жилых помещений. Значительная часть получателей ГЖС претендуют на получение жилья в региональных центрах, где рыночная стоимость жилья превышает показатели стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья, устанавливаемые ежеквартально Минстроем России. Что, по мнению Б.Б. Хрусталева, «ограничивает потенциал социальных программ по обеспечению жильем граждан» [252, с. 3].

Субсидирование первоначального взноса по ипотечному кредиту применяется в различных вариантах во всех субъектах РФ. Регионы разрабатывают свои программы в рамках ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской

Федерации» [26]. Получателями государственной поддержки являются отдельные категории граждан, определенные статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации. Это многодетные и молодые семьи; работники бюджетных учреждений и государственные служащие; молодые семьи и молодые специалисты, проживающие и работающие в сельской местности.

Средства федерального бюджета выделяются на условиях софинансирования и предоставляются в виде субсидий бюджетам субъектов РФ. Выплата составляет 30-35% от стоимости жилья и предполагает довление личных средств заявителя. За счет местных бюджетов может предоставляться дополнительная выплата в размере 5% от расчетной стоимости — для заявителей, родившим или усыновившим ребенка после включения в программу «Молодая семья».

Практика реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» в субъектах РФ свидетельствует о востребованности данной формы поддержки. В 2017 году было выдано 14273 социальные выплаты в 75 регионах. Наибольшее количество социальных выплат (1005) было направлено в Республику Саха (Якутия).

Ещё одной формой жилищной субсидии является бесплатное предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Согласно ст.39.19 Земельного кодекса РФ право на предоставление земельного участка имеют многодетные семьи, имеющие трех и более детей и отдельные категории граждан, определенные законодательством субъектов РФ.

Основными преимуществами данного вида поддержки являются: адресность, способствующая более эффективному распределению бюджетных средств; однократность выдачи данной субсидии, позволяющая планировать необходимые объемы бюджетного финансирования; субсидии, покрывающие часть стоимости жилья, способствуют привлечению внебюджетных средств.

Недостатками же являются возможное замещение платежеспособного спроса и деформация рынка при недостаточно сбалансированной жилищной политике, что может привести к повышению цен на рынке жилья.

## 2. *Субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам.*

Сущность данного инструмента государственной поддержки заключается в покрытии за счет бюджетных средств разницы между сложившейся на рынке и льготной процентными ставками. Кредиты со льготными ставками выдаются в США, Франции, Германии, Финляндии [227]. В США с 2010 г. реализуется программа Hard-Hit-Fund (ННФ) для помощи домохозяйствам, пострадавшим от глобального финансового кризиса. Цель программы состоит в снижении бремени ипотечного кредитования домашних хозяйств, жилье которых обесценилось в результате кризиса.

В России в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 марта 2015 г. №220 [25], до 2017 г. российским кредитным организациям и ОАО АИЖК предоставлялись субсидии из бюджета на возмещение недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, заключенным не ранее 1 марта 2015 г., на приобретение жилых помещений на первичном рынке по договорам купли-продажи или по договору долевого участия. Ставка для заемщиков снижалась до 12% годовых (с 01.04.2015, ранее – 13%). Программа была рассчитана на период с 1 марта 2015 г. по 1 марта 2016 г., но в феврале 2016 г. была продлена до 1 января 2017 г. В период действия программы в 2016 г. наблюдался рост количества на 22,5% к предыдущему году и объема выдачи ипотечных жилищных кредитов - на 27,2%. Благодаря субсидированию средняя ставка по выданным ипотечным кредитам снизилась в 2016 г. до 12,48%. В 2017 г. несмотря на отмену федеральной программы субсидирования процентных ставок ставка по ипотечным жилищным кредитам продолжила снижаться и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2016 года), данному снижению способствовало снижение ключевой ставки Банка России с 10,00% в начале до 7,75% к концу 2017 г. В условиях снижения процентных ставок отмечался интенсивный рост количества выданных ипотечных кредитов и объема выдачи, который за 2017 г. увеличился на 37,2% и достиг 2 трлн руб. (Рисунок 1.10).

С января 2018 г. в России начала действовать программа субсидирования процентной ставки по ипотечному кредиту для семей с детьми. Субсидии предоставляются в размере разницы между размером ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 2%, и размером процентной ставки в размере 6% годовых. Льготная процентная ставка устанавливается на срок трёх – пяти лет при рождении второго или третьего ребёнка с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года [49].



Рисунок 1.10 – Динамика объема, количества и ставки по предоставленным физическим лицам ипотечных жилищных кредитов в рублях по РФ<sup>3</sup>

Субсидирование процентной ставки расширяет доступность приобретения жилья, способствует увеличению платежеспособного спроса на жилье, но при условии недостаточности предложения на рынке может привести к росту цен на рынке. Также применение данного инструмента ограничено объемами бюджетных ассигнований, объем требуемого финансирования является труднопрогнозируемым, вследствие возможных изменений на финансовом рынке. Нагрузка на региональные бюджеты с увеличением объема выданных кредитов со

<sup>3</sup> Составлено по данным Центрального банка РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka&ch=PAR\\_37672#CheckedItem](http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka&ch=PAR_37672#CheckedItem) (дата обращения: 12.12.2018).

льготной ставкой возрастает, что снижает эффективность применения данного инструмента.

В ряде зарубежных исследований отмечается негативное влияние государственного субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на уровень цен на жилье, нивелирующее положительный эффект от данных субсидий [286, 293].

3. *Поддержка накопительных схем (строительно-сберегательных касс).* Системы контрактных сбережений - строительных сберегательных касс (ССК) – распространены в развитых странах Европы и Северной Америки. Государственная поддержка системы стройсбережений осуществляется в виде налоговых льгот и премирования. Налоговые льготы предоставляются в виде вычета из суммы налогооблагаемого дохода, так, в Германии он составляет 10% от размера сбережений, также сумма сбережений освобождаются от налогообложения.

Программа премирования предусматривает выплату премий, выплачиваемых вкладчику в размере определенной доли от величины накоплений. В Германии она составляет 10% от суммы сбережений, главным условием предоставления является семилетняя продолжительность плана накоплений. Во Франции государственная премия составляет 1-1,21%, в Чехии – 25%, Венгрии и Словакии – 30%.

В России государственная поддержка накопительных схем приобретения жилья осуществлялась в виде жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). ЖСК осуществлялся ввод жилья на территории 20 субъектов Российской Федерации. Хотя доля такой формы жилищного строительства во вводе жилья незначительна (1% в среднем по России) (Рисунок 1.11), но в двух субъектах Российской Федерации она выше средней (в Томской – 6,2% (2016 г.) и Саратовской – 5,4% (2017 г.) областях).

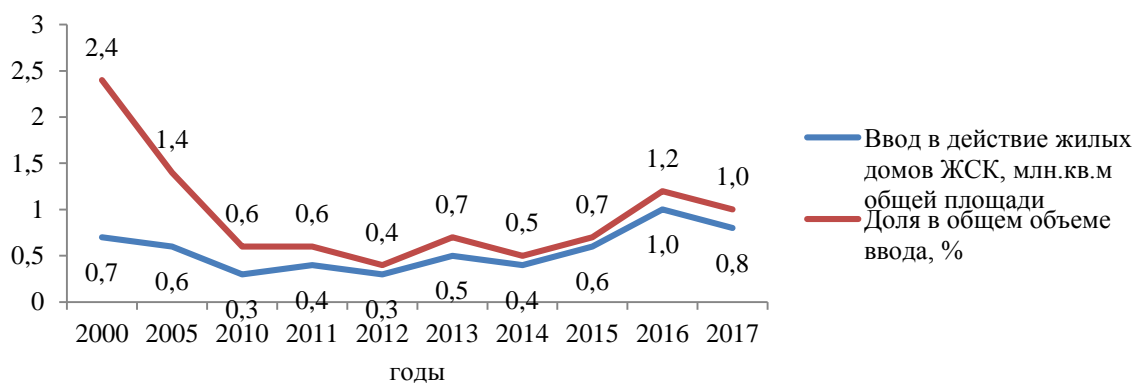


Рисунок 1.11 – Динамика ввода в действия жилых домов ЖСК в РФ

Государственная поддержка ЖСК с 2008 по 2016 гг. осуществлялась созданным фондом содействия развитию жилищного строительства и оказывалась по трем направлениям: безвозмездная передача земельных участков; предоставление готовых архитектурных проектов и содействие в подключении объектов инженерной инфраструктуры. По экспертной оценке, данные виды поддержки позволяли «сэкономить до 30% средств на строительство и дать возможность приобрести себе квартиры тем гражданам, которые не в состоянии это сделать по рыночной стоимости» [204, с. 52]. В 2016 г. фонд был ликвидирован, но его задачи, касающиеся поддержки ЖСК и вовлечения в оборот земли из федеральной собственности, были переданы Единственному институту развития в жилищной сфере.

С 2015 года действует новая редакция Жилищного кодекса, ограничивающая деятельность ЖСК - один ЖСК не может одновременно строить более одного дома выше трех этажей, а если количество членов кооператива больше количества квартир в строящемся доме, принятие новых членов в кооператив запрещается до тех пор, пока не будет получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

С точки зрения финансовых затрат населения, эта схема - одна из самых оптимальных, так как ведет к незначительному удорожанию жилого помещения. Недостатками подобных схем является ограниченный срок предоставления займа, что сужает сегмент потенциальных членов ЖСК и ЖНК; повышенные риски для



приобретателей жилья: собственность на жилое помещение оформляется только после полной выплаты суммы займа, а также коллективная ответственность за возможные убытки не позволяет предъявить претензии непосредственно к организаторам ЖНК или ЖСК, инфляционные и собственно финансовые риски. Такая система работает при низком уровне инфляции, низких темпах роста цен на жилье и в условиях стабильной системы контроля инвестиционных рисков.

4. *Налоговые льготы.* В большинстве стран предусмотрены налоговые льготы для граждан при приобретении квартиры в собственность. В практике зарубежных стран можно выделить следующие способы использования данного инструмента:

- в виде налогового вычета на сумму ипотечного кредита на приобретение жилья и процентов по нему (Португалия, Норвегия, Великобритания, Финляндия, Дания);
- в виде налогового кредита, при котором часть процентов идет в счет налога (Финляндия, Германия, США);
- льготы на другие виды налогов (на недвижимость, на приращение стоимости) (Германия, Финляндия).

В России предусмотрены льготы на налог на доходы физических лиц (НДФЛ), налог на имущество физических лиц и земельный налог. Граждане РФ при приобретении или строительстве жилья имеют право на предоставление налогового вычета по НДФЛ на сумму стоимости приобретенного/построенного жилья и величины процентов по ипотечному кредиту. По налогу на имущество физических лиц также предоставляется налоговый вычет, а также действует пониженная ставка для жилых помещений, льготные категории граждан освобождены от уплаты данного налога. Налоговые льготы по земельному налогу включают в себя освобождение от налога участков, входящих в общее имущество многоквартирного дома, пониженные ставки налога и освобождение от уплаты льготных категорий граждан.

Недостатком данного инструмента жилищной политики является то, семьи с низкими доходами могут в значительно меньшей степени использовать данную

льготу, т.к. либо освобождены от уплаты подоходного налога, либо имеют низкие налоговые отчисления, а максимальную поддержку получают домохозяйства с высокими доходами.

#### 5. *Социальное арендное жилье*

В значительной части стран с развитыми рынками жилья социальное арендное жилье является собственностью негосударственных бесприбыльных организаций или муниципалитетов, которые предоставляют его в аренду за умеренную и фиксированную плату. Пользователями социального жилья является часть населения, доходы которой не позволяют приобрести или снять квартиру по рыночной стоимости. Социальное арендное жилье составляет значительную долю в жилом фонде: в Австрии, Великобритании, Германии, Дании, Франции – свыше 20%, в Голландии – свыше 30%.

Еще одним инструментом поддержки домохозяйств с невысоким уровнем доходов в зарубежной практике является государственная помощь в виде субсидий на оплату арендуемого жилища. Критерии для определения нуждаемости в данных субсидиях различны: в США субсидия предоставляется малообеспеченным гражданам (совокупный доход семьи составляет менее 50% величины среднего дохода), также её получателями могут быть граждане, арендная плата которых превышает 50% величины общего дохода; во Франции социальное арендное жилье (*Habitation a loyer modere*) могут получить граждане с низким уровнем доходов: одиноко проживающий - с доходом менее 2100 евро в месяц в Париже, в провинции – менее 1900 евро; для семьи из 4 человек – с доходом ниже 5000 евро в столице, 3600 – в остальных регионах [172]. Основной проблемой при применении данного инструмента является ограниченный объем финансирования, который не позволяет предоставить субсидии всем нуждающимся. Так, во Франции в настоящее время на учете состоит уже более миллиона семей, срок ожидания составляет 6-7 лет, при этом право на получение необходимо документально подтверждать ежегодно. Увеличение объема субсидий при недостаточном предложении арендного жилья может привести к повышению уровня арендной платы; существует также опасность возникновения

так называемой «ловушки бедности», когда получатели субсидий могут ограничивать рост собственных доходов для сохранения права на получение субсидии. Почти 50% арендаторов во Франции получают жилищные субсидии. В Великобритании оказывается помощь около 66% арендаторов, в Финляндии - 21% домашних хозяйств [288].

Социальное жилье в России представляет жилые помещения, находящиеся в муниципальной или государственной собственности, предоставляемые в социальный найм гражданам, которые состоят на учете как нуждающиеся в жилом помещении. На начало 2018 г. на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в РФ состояло 2,5 млн граждан, а получило жилье в 2017 г. 122 тыс. При сохранении существующих темпов срок ожидания в очереди составит более 20 лет.

Ограниченность применения данного инструмента определяется бюджетными возможностями и невысоким уровнем доходности по сравнению с частным арендным жильем.

#### *6. Прочие*

Одним из не получивших широкого распространения инструментов государственного регулирования рынка жилья является жилищная лотерея. Примером применения данного инструмента в жилищной политике может являться США, где действует «лотерея доступного жилья» (affordable housing lotteries). Представляет собой розыгрыш недорогих квартир, который периодически проводит департамент жилищного строительства и развития (Department of Housing Preservation and Development) при содействии городских администрации. Участниками лотереи могут являться жители, расходы на аренду жилья которых составляет более 30 % своего дохода. В случае выигрыша, предоставляется жилье для пожизненного проживания с ежемесячной платой, сниженной в два раза, чем в среднем по рынку, без права оформления в собственность и передачи в аренду.

В России одной из таких форм, применявшихся в ограниченных масштабах, в 1995 – 2004 гг. являлся выпуск муниципальных жилищных облигаций. Данный

инструмент применялся в Ярославской, Свердловской областях, Республике Чувашия, г.Москве, г.Санкт-Петербург и ряде других регионов. В числе причин недостаточной распространенности можно назвать отсутствие дохода; низкая индексация стоимости облигаций; неликвидность облигаций.

#### *7. Предоставление льготных кредитов*

Одним из инструментов стимулирования предложения на рынке жилья является предоставление кредитов для застройщиков по ставкам, ниже рыночных. Такие кредиты предоставляются в Испании, США, Германии, Швеции, Финляндии, Франции, Мексики. Действовала программа стимулирования строительства арендного жилья в Канаде с 1975 по 1978 годы, в рамках которой предоставлялись льготные кредиты на десять лет при строительстве арендного жилья.

Существуют определенные условия получения данных кредитов: так, в США кредиты предоставляются застройщикам при условии, что арендная плата остается ниже заданного уровня в течение 20 лет; в Германии льготные кредиты предоставляются только государственным или частным организациям, созданные ими жилища должны эксплуатироваться как социальное жилье сроком не менее 30 лет и уровень арендной платы должен удерживаться ниже рыночного уровня. В Финляндии Правительство также предоставляет субсидируемые кредиты на строительство доступного жилья, ставка по ним составляет 3,5% годовых, в отличие от средней ставки кредитования 9-17% [292].

Как отмечают зарубежные эксперты, в последние годы при наблюдающейся тенденции снижения процентных ставок по кредитам государственные жилищные кредиты для социального жилья значительно потеряли свою конкурентоспособность в отношении коммерческих кредитов. Это привело к тому, что пользователи льготных кредитов переводили государственные жилищные кредиты в рыночные кредиты. Например, в Финляндии количество таких конверсий варьировалось от 60 до 500 миллионов евро ежегодно с 1998 года [295].

В России в рамках программы по стимулированию кредитования строительства многоквартирной застройки жильем экономического класса (программа «Стимул») осуществлялась поддержка застройщиков в виде предоставления льготного кредитования, ставка по кредиту составляла 12,5% годовых. Финансовые средства были предоставлены АО «АИЖК» банкам для реализации только 4,6 % представленных проектов в рамках Программы в размере 12,449 млрд рублей, при этом 45,9 % из них не были использованы и были возвращены. Дочерней компанией АО «АИЖК» – АО «АФЖС» за указанный период осуществлено финансирование по Программе в объеме 2,62 млрд рублей для реализации проектов строительства жилья экономического класса площадью 110,59 тыс. м<sup>2</sup>. Причинами низкого уровня выполнения программы послужили несоответствие претендентов жестким критериям программы к отбору застройщиков, а также требованию к наличию у застройщика не менее 25 – 30 процентов собственных средств для строительства объектов.

Как свидетельствует динамика кредитования юридических лиц и ИП по ОКВЭД «Строительство зданий и сооружений», несмотря на низкий уровень выполнения данной программы, значительный спад объемов выдачи кредитов строительным организациям, наблюдаемый в 2015 г, был преодолен в 2016 г. (Рисунок 1.12). В 2017 г. данная программа была прекращена.



Рисунок 1.12 – Динамика объемов кредитов, предоставленных юридическим лицам-резидентам и ИП в руб., по ОКВЭД «Строительство зданий и сооружений»

С 1 июля 2018 г. в силу вступили поправки к 214-ФЗ, за которыми должна последовать заметная трансформация рынка жилищного строительства. Постепенный отказ от заключения договоров долевого участия и переход к проектному финансированию строительства требует разработки механизмов льготного кредитования застройщиков. Так, Банк «Российский капитал» (100% акций принадлежат АО «ДОМ.РФ») объявил о льготном кредитовании застройщиков в рамках проектного финансирования по базовой ставке 12% годовых с возможностью ее снижения до 3%. Данный механизм будет действовать для застройщиков, которые используют счета эскроу для оплаты по договорам долевого участия. Сумма кредита составит от 300 млн руб., а срок составит от 3 до 5 лет. При этом выплата существенной части процентных платежей может быть отложена до ввода дома в эксплуатацию. Недостатком предложенной схемы кредитования являются жесткие требования к застройщику: опыт работы застройщика – не менее трех лет, за последние три года им должно быть введено в эксплуатацию более 10 тыс. м<sup>2</sup> недвижимости и реализовано два проекта, аналогичных тому, под который берется кредит.

Возможной проблемой, возникающей при использовании данного инструмента, является деформация рынка - предложение будет перенасыщено дешёвым жильем с низкими потребительскими характеристиками, которое не будет востребовано на рынке.

Еще одна проблема, часто возникающая при данном виде стимулирования, состоит в том, что при требуемом уровне цен на жилье застройщики вынуждены снижать себестоимость за счет более дешевого участка под строительство. Итогом становится нерациональная застройка высокой плотности на окраинах, при этом выгоды, полученные семьями с низкими доходами, обесцениваются из-за высоких транспортных издержек. Характерным примером негативного опыта применения данного инструмента является Мексика, где с использованием льготного кредитования с 2000 г. было построено не менее 2 млн домов, при этом значительная их часть находилась на участках, не обеспеченных

транспортной инфраструктурой, наблюдались проблемы с обеспечением коммунальными услугами. Данные переписи населения в 2010 г. показали, что 14% домов стоят пустыми [144]. В 2013 г. правила предоставления субсидированных кредитов были пересмотрены и переориентированы на стимулирование строительства в приоритетных зонах.

Государственное содействие в получении кредитных средств по льготным ставкам может осуществляться при помощи государственных гарантий, такой опыт на территории субъектов РФ в основном представлен в сфере обеспечения земельных участков под жилищное строительство инженерной инфраструктурой [182]. Согласно Постановлению Правительства РФ от 10.05.2007 № 277 гарантия предоставляется в обеспечение исполнения обязательств юридического лица (застройщика или организации коммунального комплекса) в размере до 50% суммы кредита на реализацию проекта [23]

Данный инструмент в практике российских регионов используется недостаточно широко. Так, в Новосибирской области инструмент предоставления государственных гарантий в соответствии с постановлением Правительства НСО от 11.06.2010 № 33-п был применен лишь дважды в 2010 году. На основании распоряжения Правительства области от 05.07.2010 № 59-рп и № 60-рп были представлены государственные гарантии Новосибирской области двум субъектам предпринимательской деятельности: ЗАО «Строитель» в сумме 81 млн руб., и ООО «Сервис Сибири и Ко» в сумме 29,6 млн руб.

Ограниченность применения инструмента государственных гарантий субъектами РФ связана в первую очередь с необходимостью соблюдения требований по уровню дефицита, объему государственного долга и уровню долговой нагрузки, установленных Бюджетным кодексом РФ и условиями Соглашений о предоставлении бюджетам субъектам РФ из федерального бюджета бюджетных кредитов.

8. *Предоставление земельных участков под строительство по цене ниже рыночной или бесплатно*

Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть предоставлены застройщикам по льготным ценам.

Так, в Великобритании земельные участки могут предоставляться в целях городской реновации. Во Франции государство может предоставить земельный участок, находящийся в его собственности, для строительства жилых помещений, участвующих в программе социального жилья. Участок предоставляется по цене ниже рыночной стоимости или бесплатно в зависимости от расположения участка и других условий [291]. Похожие схемы действуют в Италии, Испании, США.

В Новой Зеландии действует программа Auckland Vacant and Underutilised Crown Land. Неиспользуемая государственная земля продается застройщикам на основе отложенных платежей. Застройщики используют свой собственный капитал для развития земли и должны обеспечить достижение определенных результатов в отношении доходности жилья, темпов развития и доли домов, построенных для социального жилья и / или проданных по доступным ценам.

Данный инструмент в России применялся при реализации программы «Жилье для российской семьи» в 2014-2016 гг., в рамках которой был разработан упрощенный порядок предоставления земельных участков для строительства жилья экономкласса, предусматривающий обязательства застройщиков реализовывать жилые помещения экономкласса по фиксированной цене. Отобранные субъектами РФ участки для строительства должны были предоставляться Фондом РЖС застройщикам безвозмездно с условием строительства и реализации жилья экономкласса. В программе участвовало 70 субъектов РФ, на территории которых для строительства жилья экономического класса было отобрано 1993 земельных участков площадью 7579,46 га, но в рамках Программы предоставлено только 56 земельных участков площадью 584,1 га, или 7,7 процента.

Реализация данной программы была оценена Счетной палатой РФ как неэффективная, не были достигнуты ожидаемые показатели: в 2014-2016 годах построено 3,3% от запланированных площадей, жилье получили лишь 5,7% семей, участвующих в программе. По мнению Счетной палаты, причиной



послужила недостаточная проработка эффективных механизмов реализации программы [215].

На локальном уровне данный инструмент применяется довольно широко в Брянской, Белгородской, Владимирской, Воронежской, Костромской, Республике Бурятия и ряде других субъектах РФ. В этих субъектах земельные участки, занимаемые аварийным жильем, реализуются на торгах с обременением. Они могут предоставляться на аукционах инвесторам под коммерческую жилую застройку вместе с существующим аварийным фондом по сниженной цене, но инвестор обеспечивает снос и расселение аварийного фонда.

Применение данного инструмента перспективно в условиях реализации проектов развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, а также программ расселения из ветхого и аварийного жилья.

Основным ограничительным фактором применения данного инструмента является недостаточное количество земельных участков под жилищное строительство.

#### *9. Обеспечение земельных участков под строительство жилья инженерной инфраструктурой*

Одной из основных проблем развития рынка жилья является дефицит земельных участков для строительства, обеспеченных инженерной инфраструктурой. Зарубежный опыт обеспечения земельных участков представлен деятельностью государственных и местных фондов инфраструктуры. В Великобритании за счет средств таких фондов осуществляется финансирование обеспечения новых территорий массовой застройки, эко-городов, а также территорий, на которых предполагается активный рост. В США некоторые муниципалитеты предоставляют льготы на уплату специальных компенсирующих взносов («*impact fee*»), взимающихся при строительстве нового жилья на обеспечение инженерной инфраструктурой, при условии, что определенная часть будет предназначена для социального жилья.

В России существующая практика государственного регулирования инженерно-технического обеспечения создаваемых объектов жилищного

строительства состоит в установлении порядка и определения величины платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам инженерно-технического обеспечения, а также требований к выполнению технических условий для присоединения.

Программой «Стимул» было предусмотрено предоставление кредитов на льготных условиях на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения и компенсации выкупа таких объектов застройщику. Низкий уровень реализации данного инструмента был обусловлен:

- низким предельный объем компенсации выкупа застройщику (в размере 4 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>), а также отсутствием в программе условия о компенсации расходов за технологическое присоединение объектов строительства к инженерным сетям ввиду высокого размера платы за такое подключение (технологическое присоединение);

- отказом от участия в программе ресурсоснабжающих организаций по причине отсутствия гарантий со стороны государства при реализации тарифной политики [22].

Данный инструмент в настоящее время в субъектах Российской Федерации не востребован и не применяется.

В рамках реализации направления «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ» ФЦП «Жилище» осуществлялась государственная поддержка «в виде субсидий на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или юридическими лицами в кредитных организациях на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса, а также на осуществление строительства (реконструкции) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного развития территорий, предусматривающих строительство жилья экономкласса, строительство (реконструкцию) автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем экономкласса» [27].

В рамках ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» также предусмотрены мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ, заключающиеся в выделении субсидий для финансирования мероприятий по обеспечению инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой. Участие носит заявительный характер, на основе поданных субъектами заявок, определяется распределение субсидий бюджетам субъектов РФ.

Субсидии субъектам РФ предоставляются на условиях софинансирования, уровень которого определяется по каждому субъекту в зависимости от уровня расчетной бюджетной обеспеченности субъекта. В 2017 году субсидии были направлены 32 регионам на общую сумму 20 млрд руб. Хотя в рамках данного направления согласно Постановлению Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 возможно направление субсидий на создание инженерной инфраструктуры, в настоящее время государственная поддержка предоставляется на софинансирование строительства социальной и дорожной инфраструктуры в новых микрорайонах жилой застройки.

На локальном уровне субъектами РФ в рамках реализации региональных программ развития жилищного строительства разработаны различные механизмы поддержки обеспечения участков инженерной инфраструктурой. Так, в Республике Бурятия обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков для жилищного строительства производится в части участков, предоставляемых бесплатно согласно Закона Республики Бурятия от 16.10.2002 № 115-III многодетным семьям. Многодетные семьи имеют право бесплатно, однократно и в первоочередном порядке приобрести в собственность для индивидуального жилищного строительства участок земли из государственной или муниципальной собственности, вне зависимости от наличия у такой семьи на каком-либо праве иных земельных участков (иных объектов недвижимости), размер предоставляемого земельного участка составляет от 1000 до 1500 м<sup>2</sup>. В рамках реализации данного закона РБ выделяются субсидии местным бюджетам

из средств республиканского бюджета в размере 50% от общей сметной стоимости объекта инфраструктуры.

Согласно Федеральному закону ФЗ № 131 от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» муниципалитеты должны способствовать обеспечению необходимого объема и качества инфраструктуры. Однако, в существующих условиях дефицита муниципальных бюджетов обеспечение данного требования за счет бюджетных средств является невозможным и требует привлечения частных инвестиций.

#### *10. Налоговые льготы*

В Великобритании, Дании, Германии, Нидерландах предоставляются налоговые льготы при строительстве социального жилья по налогу на добавленную стоимость, корпоративному налогу, налогу на транзакции (Stamp Duty Land Tax), налогу на прирост капитала [292].

В США действует программа «Low Income Housing Tax credit Program», которая предоставляет налоговые льготы девелоперам, инвестирующим в доступное жилье. Во Франции общая сумма налогового кредита по налогу на прибыль может достигать 21% от общей суммы арендных инвестиций, если жилье сдается в аренду по доступной плате не менее 9 лет. Ставка налогового кредита составляет 2% за первые девять лет и 1% в течение следующих трех лет.

В России данный инструмент воздействия на жилищный рынок может осуществляться на государственном, региональном и муниципальном уровнях. До вступления с 01.01.2002 г. в силу Налогового кодекса РФ (НК РФ) в сфере жилищного строительства предоставлялись значительные льготы по налогу на прибыль [37]: налогооблагаемая база уменьшалась на суммы, направленные предприятиями всех отраслей народного хозяйства на финансирование жилищного строительства (в том числе в порядке долевого участия), а также на погашение кредитов банков, полученных и использованных на эти цели, включая проценты по кредитам. Малые предприятия, осуществляющие строительство объектов жилищного назначения, освобождались на первые два года от налога на прибыль - при условии, если выручка от указанных видов деятельности

превышает 70% общей суммы выручки от реализации продукции (работ, услуг). В третий и четвертый год работы ставка налога на прибыль для них составляла соответственно 25 и 50% от установленной ставки налога на прибыль, если выручка от указанных видов деятельности составляла свыше 90 процентов общей суммы выручки от реализации продукции.

Среди существующих в настоящее время налоговых льгот, которые могут применять строительные компании можно выделить льготы по, земельному налогу, налогу на имущество организаций. Так, для земельных участков, предназначенных для строительства жилья, предусмотрена пониженная ставка земельного налога в размере 0,3% от кадастровой стоимости земли, помимо этого действуют дополнительные региональные льготы по земельному налогу. На территории Санкт-Петербурга ставка земельного налога для земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, составляет 0,042%, на территории Вологодской области по налогу на имущество организаций снижена ставка с 2% до 0,5% в отношении жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе организаций в качестве объектов основных средств, при условии, что доля доходов от производства общестроительных работ, продажи собственного недвижимого имущества, деятельности заказчика-застройщика составляет не менее 70% в общем доходе от реализации товаров. Ряд экспертов считает, что налоговые льготы для застройщиков недостаточны и российское налоговое законодательство не учитывает ряд особенностей строительной деятельности [206].

Анализ практики государственного регулирования рынка жилья за рубежом и в России свидетельствует о наличии общих подходов и сходных механизмов и процедур на основе взаимодействия рыночных субъектов и государства. Реализация жилищной политики в рыночной экономике базируется на трех основных направлениях:

- 1) создание благоприятных для населения условий для приобретения или аренды жилья;

- 2) разработка порядка инвестирования и комплекса механизмов, обеспечивающих мобилизацию финансовых ресурсов населения для строительства или приобретения жилья;
- 3) правовое обеспечение процедур получения и возврата кредитов и системы их страхования.

Сравнительный анализ зарубежной и отечественной практики государственного регулирования рынка жилья также позволил выявить и различия (Таблица 1.7):

Таблица 1.7 – Основные характеристики государственного регулирования рынка жилья стран с развитыми рынками жилья и России

Характеристики государственного регулирования рынка жилья	Страны с развитыми рынками жилья	Россия
Централизация системы государственного регулирования рынка жилья	Децентрализация системы государственного регулирования рынка жилья	Высокая степень централизации системы государственного регулирования рынка жилья
Государственные инвестиции в развитие рынка жилья	Сокращение доли прямых государственных грантов и субсидий от федерального правительства; распространение смешанных форм государственной поддержки	Увеличение бюджетных ассигнований из федерального бюджета, уменьшение доли консолидированных бюджетов субъектов РФ; превалирующая доля прямого субсидирования.
Направление государственного регулирования	Государственная поддержка как спроса, так и предложения на рынке жилья	Преимущественная поддержка платежеспособного спроса

В отличие от практики стран с развитыми рынками жилья, характеризующейся значительной децентрализацией системы государственного регулирования, жилищная политика в Российской Федерации отличается высокой степенью централизации: регулирование рынка осуществляется в рамках федеральных государственных программ, мероприятия которых переносятся в

региональные и муниципальные программы, в рамках которых возможны незначительные вариации, включающие дополнительные мероприятия. Данная тенденция также прослеживается и в структуре финансирования инструментов государственного регулирования рынка жилья: наблюдается рост доли бюджетных ассигнований из федерального бюджета. Опыт же развития развитых рынков жилья свидетельствует об эффективности децентрализации системы государственного регулирования рынка жилья. Возрастающая самостоятельность органов управления на локальном уровне позволяет дифференцировать жилищную политику для лучшего соответствия особенностям конкретного рынка жилья, что способствует повышению эффективности её реализации.

Также опыт регулирования развитых рынков жилья свидетельствует о возможности снижения государственных расходов на жилищную политику за счёт повышения эффективности инструментов регулирования. Так, в практике зарубежных стран безвозвратные государственные субсидии все меньше используются для финансирования социального и доступного жилья, более используемой формой государственной поддержки, становятся смешанные формы с использованием косвенных экономических механизмов.

Ключевым направлением регулирования рынка жилья в РФ является поддержка платежеспособного спроса, поддержка предложения осуществляется незначительно, в то время как зарубежный опыт доказывает перспективность стимулирования предложения доступного жилья.

В этих условиях, на наш взгляд, необходимой является разработка подходов к развитию эффективных экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ, учитывающих социально-экономические особенности развития ЛРЖ. Инструменты регулирования жилищного рынка, предполагающие финансирование из региональных и местных бюджетов, ограничены бюджетными возможностями субъектов Российской Федерации, дифференциацией регионов по уровню экономического и социального развития, наблюдающейся и в жилищной сфере, что определяет особую актуальность задачи оптимизации экономических

механизмов государственного регулирования ЛРЖ: выбора наиболее эффективных инструментов регулирования рынка жилья.

## **ВЫВОДЫ к главе 1**

1. На основе исследования теоретических подходов к сущности и понятию рынка жилья, исходя из целей и задач исследования, дано определение категории рынка жилья как сложной многофункциональной системы социально-экономических отношений, необходимых для удовлетворения потребностей населения в жилье и обеспечивающих процесс строительства жилья и оборот прав на него. Выявлено, что рынку жилья присущи основные характеристики, обуславливающие необходимость разработки механизма государственного регулирования с учетом специфики развития конкретного ЛРЖ и адаптации набора применяемых экономических инструментов к состоянию ЛРЖ

2. На основе анализа теоретических подходов к сущности и механизмам государственного регулирования рынка жилья предложен подход к понятию «экономический механизм государственного регулирования ЛРЖ» как совокупности экономических инструментов, обоснованно и эффективно применяемых государством для решения задач повышения обеспеченности и доступности жилья за счёт бюджетных средств всех уровней. Предложена классификация инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ в зависимости от направлений воздействия. Определены принципы формирования экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ: целенаправленности, дифференциации, эффективности, измеримости, оптимальности и взаимовлияния.

3. На основе анализа практики государственного регулирования рынка жилья за рубежом и в России выявлены различия в централизации и ориентации государственного регулирования. Опыт развития экономических механизмов



государственного регулирования развитых рынков жилья свидетельствует об эффективности децентрализации механизма, возможности снижения государственных расходов за счёт повышения эффективности и обоснованного выбора приоритетных направлений регулирования, что обуславливает необходимость разработки подходов к формированию эффективных экономических механизмов и выбора наиболее эффективных инструментов государственного регулирования ЛРЖ в соответствии с характеристиками развития ЛРЖ.

## **ГЛАВА 2 ИССЛЕДОВАНИЕ И РАЗРАБОТКА МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ**

### **2.1 Исследование и разработка методики оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ**

Зарубежный и отечественный опыт реализации жилищной политики свидетельствует о необходимости формирования эффективных экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ, что на фоне ограниченности бюджетных ресурсов обуславливает необходимость разработки методических подходов к оценке эффективности государственного регулирования ЛРЖ. В зарубежной и российской науке и практике существуют различные подходы к проведению такой оценки. Так, Б.А. Бинкин и В.И. Черняк рассматривают инженерный подход к анализу эффективности, используя понятие «народнохозяйственная эффективность», которое, по мнению данных авторов, «является более широким по отношению к понятию «экономическая эффективность»» [122, с. 22]. В.Н. Лексин с позиций системного подхода считает, что следует разделять понятия «результативность» и «эффективность». Результативность он определяет как «степень достижения поставленных целей (ожидаемых результатов) властно-управленческой деятельности» [183, с. 10], а эффективность, по его мнению, «следовало бы определять исходя из количественного соотношения целевым образом израсходованных ресурсов (финансовых, трудовых, информационных и др.) и результатов управления или путем сравнения экономических параметров реализации конкретных полномочий с нормативными, ранее бывшими, лучшими среди одноименных параметров на территориях других субъектов РФ (муниципальных образований)» [183, с. 10].

В настоящее время для оценки эффективности ГП органами исполнительной власти используется методика, определенная «Порядком разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ РФ» [21, 32]. В соответствии с методикой оценка эффективности реализации ГП производится на основе интегрального показателя, включающего в себя оценку степени достижения плановых показателей (индикаторов) ГП; эффективности реализации основных мероприятий ГП; уровня кассового исполнения ГП и оценку эффективности деятельности основного исполнителя (Рисунок 2.1.). В рамках данной методики рассчитывается большое количество взаимосвязанных показателей, представляющих собой соотношение плановых и фактических значений. Так, оценка достижения плановых значений целевых показателей ГП производится на основе оценки степени достижения планового значения целевого показателя ГП в отчетном году ( $СД_{q(w)}$ ) [32]:

$$СД_{q(w)} = \frac{ЗП_{\Phi_{q(w)}}}{ЗП_{П_{q(w)}}}, \quad (1)$$

где  $ЗП_{\Phi_{q(w)}}$  – фактическое значение  $q(w)$ -го целевого показателя ГП на конец отчетного года;

$ЗП_{П_{q(w)}}$  – плановое значение  $q(w)$ -го целевого показателя ГП за отчетный год.

Эффективность реализации основных мероприятий оценивается при помощи показателя оценки наступления контрольных событий для основных мероприятий ГП ( $Н_{КС(ПР)_q}$ ) [32]:

$$Н_{КС(ПР)_q} = \frac{КС_{\Phi_{ПР}_q}}{КС_{П_{ПР}_q}}, \quad (2)$$

где  $КС_{\Phi_{ПР}_q}$ ,  $КС_{П_{ПР}_q}$  - фактическое и плановые значения по  $q$ -му контрольному событию, предусмотренному в плане реализации ГП в отчетном году.

При оценке эффективности государственных программ большинство субъектов Российской Федерации также используют критерии полноты достижения плановых показателей индикаторов, определенных ГП, и уровня освоения бюджетных средств, выделенных на реализацию ГП [32]:

$$K^{ГП} = \frac{I_{П}^{ГП}}{I_{Ф}^{ГП}}, \quad (3)$$

где  $K^{ГП}$  – критерий эффективности реализации ГП в отчетном году;

$I_{П}^{ГП}$  – индекс достижения значений показателей ГП в отчетном году;

$I_{Ф}^{ГП}$  – индекс освоения бюджетных средств, выделенных на реализацию ГП в отчетном году.

На наш взгляд, данная методика характеризуется рядом недостатков: основана на оценке степени достижения плановых индикаторов, т.е., по сути, характеризует только исполнительскую дисциплину; оценка уровня финансирования производится также по отношению к плановому значению; в целом методика не отражает эффективность как соотношение полученного результата от реализации инструментов к затраченным ресурсам.

В зарубежной практике для оценки эффективности бюджетных расходов наиболее часто используется метод анализа издержек и выгод (cost-benefit analysis), а если эффект невозможно выразить в денежном выражении - анализ издержек и результативности (cost-effectiveness analysis), представляющий собой модификацию анализа издержек и выгод, в которой используется условное или натуральное измерение результатов. Метод анализа издержек и результативности рассматривается в современной литературе как наиболее универсальный; результаты такого анализа легко интерпретируются [289].

В настоящем исследовании метод анализа издержек и результативности принят за основу для разработки методики оценки эффективности государственного регулирования ЛРЖ (Рисунок 2.2), которая включает три этапа выполнения расчётов.

$$ГП_{03} = k9 \times ОД_{П} + k10 \times ОР_{ОМ} + k11 \times К_{УИ} + k12 \times ОЭД, \quad (4)$$

где:

ГП<sub>ср</sub> – интегральная оценка эффективности реализации ГП;  
 ОД<sub>п</sub> – степень достижения плановых показателей (индикаторов) ГП;  
 ОР<sub>ом</sub> – эффективность реализации основных мероприятий;  
 К<sub>уи</sub> – уровень кассового исполнения;  
 ОЭД – оценка эффективности деятельности основного исполнителя;  
 k9, k10, k11, k12 – весовые коэффициенты составляющих.

$$ОД_{п} = \frac{k1 \times \frac{\sum_{i=1}^M ОД_{п_i}}{M} + k2 \times \frac{\sum_{j=1}^N ОД_{п_j}}{N}}{k1 + k2}, \quad (5)$$

где:

$ОД_{п_i}$ ,  $ОД_{п_j}$  – оценка достижения плановых значений целевых показателей ГП:  $i$ -го – не являющегося показателем Указов Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 596-606,  $j$ -го – обеспечивающего достижение «майских» указов;

$M$  – количество целевых показателей ГП, не являющихся показателями «майских» указов;

$N$  – количество целевых показателей ГП, соответствующих и обеспечивающих достижение «майских» указов;

$k1$  – коэффициент значимости для показателей ГП, не являющихся показателями «майских» указов;

$k2$  – коэффициент значимости для показателей ГП, соответствующих и обеспечивающих достижение «майских» указов.

$$ОР_{ОМ} = \frac{k5 \times \frac{\sum_{i=1}^M H_{кц_i}}{M} + k6 \times \frac{\sum_{j=1}^N H_{кц_j}}{N}}{k5 + k6}, \quad (6)$$

где:

$H_{кц_i}$  – оценка наступления  $i$ -ого контрольного события для основных мероприятий ГП, реализация которых предусматривает выделение бюджетных ассигнований;

$M$  – количество контрольных событий для основных мероприятий ГП, реализация которых предусматривает выделение бюджетных ассигнований;

$k5$  – коэффициент значимости контрольных событий для основных мероприятий ГП, реализация которых предусматривает выделение бюджетных ассигнований;

$H_{кц_j}$  – оценка наступления  $j$ -ого контрольного события для основных мероприятий ГП, реализация которых не предусматривает выделение бюджетных ассигнований;

$N$  – количество контрольных событий для основных мероприятий государственной программы, реализация которых не предусматривает выделение бюджетных ассигнований;

$k6$  – коэффициент значимости контрольных событий для основных мероприятий ГП, реализация которых не предусматривает выделение бюджетных ассигнований.

$$К_{УИ} = \frac{\sum_{i=1}^N \frac{Exp_{сбр_{ом}}}{Exp_{сбр_{ом}}}}{N}, \quad (7)$$

где:

$Exp_{сбр_{ом}}$  – объем бюджетных ассигнований на реализацию основных мероприятий ГП;

$Exp_{касса_{ом}}$  – кассовые расходы федерального бюджета на реализацию основных мероприятий ГП;

$N$  – количество основных мероприятий ГП.

$$ОЭД = \frac{\sum_{j=1}^T \frac{KР_{факт_j}}{KР_{план_j}}}{T}, \quad (8)$$

где:

$KР_{факт_j}$  – фактическое значение  $j$ -ого критерия оценки эффективности деятельности ответственного исполнителя;

$KР_{план_j}$  – плановые значения  $j$ -ого критерия оценки эффективности деятельности ответственного исполнителя;

$T$  – количество критериев оценки.

Рисунок 2.1 – Методика оценки эффективности реализации государственных программ РФ

Источник: составлено по [32]

<p>Этап 1. Оценка результативности государственного регулирования локальных рынков жилья</p>	
$I_{res} = \left( \frac{K_t^1}{K_{t-1}^1} + \frac{K_t^2}{K_{t-1}^2} + \frac{K_t^3}{K_{t-1}^3} \right) / 3, \quad (9)$	(9)
<p>где <math>I_{res}</math> – индекс результативности государственного регулирования локального рынка жилья;</p> <p><math>K_t^1</math> – обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) (<math>m^2/чел</math>) в отчетном году;</p> <p><math>K_{t-1}^1</math> – обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) (<math>m^2/чел</math>) в году, предыдущем отчетному;</p> <p><math>K_t^2</math> – доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования (%) в отчетном году;</p> <p><math>K_{t-1}^2</math> – доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования (%) в году, предыдущем отчетному;</p> <p><math>K_t^3</math> – ввод жилья на душу населения (<math>m^2/чел \cdot год</math>) в отчетном году;</p> <p><math>K_{t-1}^3</math> – ввод жилья на душу населения (<math>m^2/чел \cdot год</math>) в году, предыдущем отчетному.</p>	
<p>Этап 2. Оценка затрат на реализацию государственного регулирования локальных рынков жилья</p>	
$I_{exp} = \frac{Exp_t}{Exp_{t-1}}, \quad (10)$	(10)
<p>где <math>I_{exp}</math> – индекс затрат на реализацию государственного регулирования локального рынка жилья;</p> <p><math>Exp_t</math> – бюджетные расходы по подразделу "Жилищное хозяйство" на душу населения (руб./чел. *год) в отчетном году;</p> <p><math>Exp_{t-1}</math> – бюджетные расходы по подразделу "Жилищное хозяйство" на душу населения (руб./чел. *год) в году, предыдущем отчетному.</p>	
<p>Этап 3. Расчет эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья</p>	
$\mathcal{E} = \frac{I_{res}}{I_{exp}}, \quad (11)$	(11)
<p>где <math>\mathcal{E}</math> – эффективность государственного регулирования локального рынка жилья.</p> <p><math>\mathcal{E} \geq 1</math> – государственное регулирование локального рынка жилья эффективно;</p> <p><math>\mathcal{E} &lt; 1</math> – государственное регулирование локального рынка жилья недостаточно эффективно.</p>	

Рисунок 2.2 – Предлагаемая методика оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья

Источник: составлено автором.

На первом этапе определяется результативность государственного регулирования локального рынка жилья. Критерии оценки результативности определены в соответствии с целями государственного регулирования, установленными в Стратегии развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г., что позволяет реализовать принцип целенаправленности при формировании экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ (Таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Критерии оценки результативности по целям государственного регулирования

Цели государственного регулирования рынка жилья <sup>1</sup>	Критерии оценки результативности государственного регулирования	Ед изм.	Обозначение
1. Увеличение среднего уровня обеспеченности жильем	обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья)	м <sup>2</sup> /чел.	$K^1$
2. Повышение доступности жилья за счет развития рынка ипотечного кредитования	доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования	%	$K^2$
3. Рост объемов ежегодного ввода жилья	ввод жилья на душу населения	м <sup>2</sup> /чел.* год	$K^3$

Для оценки обеспеченности жильем была использована следующая формула:

$$K^1 = \frac{S - S_{ав}}{P}, \quad (12)$$

где  $K^1$  - обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) (м<sup>2</sup>/чел.);

$S$  – общая площадь жилищного фонда (тыс. м<sup>2</sup>);

$S_{ав}$  – площадь аварийного жилищного фонда (тыс. м<sup>2</sup>);

$P$  – численность постоянного населения (тыс. чел.).

Обеспеченность жильем населения характеризует существующее положение и определяет потребность в жилье в субъекте. Результаты оценки

субъектов РФ в 2016, 2017 гг. приведены в приложении А. Ввиду отсутствия данных из анализа был исключен Чукотский автономный округ. Полученные данные свидетельствует о повышении уровня жилищной обеспеченности в большинстве регионов, снижение данного показателя в 2017 г. было отмечено только в двух субъектах: Республике Калмыкия и Московской области.

Для оценки доли населения, которым доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, были определены параметры логнормального распределения населения по доходам по субъектам РФ на основе формулы плотности распределения и известных значений доли населения с доходами ниже величины прожиточного минимума:

$$f(x) = \frac{1}{\sigma * x * \sqrt{2\pi}} * e^{\frac{-(\ln x - m)^2}{2\sigma^2}}, \quad (13)$$

где  $f(x)$  – относительная плотность распределения населения

$x$  – величина среднемесячных доходов населения, руб. /чел.\*мес,

$m, \sigma$  – параметры распределения.

Значение величины минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита, достаточного для приобретения жилья площадью 54 м<sup>2</sup> на условиях аннуитетных платежей определялось из соотношения: величина ежемесячного платежа, направляемого на погашение кредита, должна оставлять величину дохода не менее прожиточного минимума.

$$D \geq AB + x_{min}, \quad (14)$$

где  $D$  – величина минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита (тыс.руб/чел\*мес.);

$x_{min}$  – величина прожиточного минимума (тыс. руб./чел.\*мес.);

$AB$  - величина ежемесячного платежа, направляемого на погашение ипотечного кредита (тыс.руб./мес.), которая определена по формуле:



$$AB = \frac{i * \tau}{1 - (1 + i * \tau)^{-N_2}} * B, \quad (15)$$

где  $i$  - процентная ставка, %;

$\tau$  - промежутки времени между платежами (при приближенном расчёте, когда промежутки времени между датами внесения платежей считаются одинаковыми  $\tau = 1/12$  года);

$N_2$  - срок кредитования, лет;

$B$  - требуемая сумма ипотечного кредита, определяется исходя из следующих условий: приобретение стандартной квартиры семьей из трех человек на первичном рынке площадью 54 м<sup>2</sup> при первоначальном взносе в 30%.

Доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования ( $K^2$ ) находится по следующей формуле:

$$K^2 = \int_D^{\infty} f(x) dx \quad (16)$$

Расчет доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, по субъектам РФ был проведен на основе данных ЕМИСС, Банка России за 2016, 2017 гг., представлен в приложении Б. На основе полученных данных можно сделать вывод об увеличении доступности приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования в субъектах РФ, снижение данного показателя в 2017 г. по сравнению с 2016 г. отмечено только в двух регионах: Республике Бурятия и Чеченской Республике (Приложение В, Таблица В.1).

Для оценки удельного показателя ввода жилья была использована следующая формула:

$$K^3 = \frac{V_{\text{стр}}}{P}, \quad (17)$$

где  $K^3$  – ввод жилья на душу населения (м<sup>2</sup>/чел.\*год);

$V_{стр}$  – объем введенного в действие жилья ( $m^2$  /год).

Анализ динамики значений критерия  $K^3$  по субъектам РФ за 2016-2017 гг. свидетельствует о снижении строительной активности в 36 регионах, рост данного показателя наблюдался в 45; при этом значения данного показателя остаются низкими в большинстве субъектов – значение выше  $1 m^2/чел.$  было достигнуто только в двух регионах: Московской и Ленинградской области (Приложение В, Таблица В.1).

Индекс результативности государственного регулирования локального рынка жилья характеризует изменение значений критериев результативности в отчетном периоде и определяется как произведение отношений значений критериев в отчетном периоде к значениям в предыдущем периоде. Значение индекса результативности государственного регулирования больше или равное 1 свидетельствует о результативности реализуемой политики, меньше 1 – о недостаточной результативности.

Результаты оценки результативности государственного регулирования рынков жилья субъектов РФ приведены в приложении В, таблица В.3 и представлены на Рисунке 2.3. На основе полученных данных можно сделать вывод о достаточно результативном государственном регулировании в большинстве субъектов РФ, недостаточная результативность определена в 11 субъектах РФ.

На втором этапе оцениваются затраты на реализацию государственного регулирования локальных рынков жилья. Для оценки использован удельный показатель бюджетных затрат консолидированного бюджета субъекта РФ по подразделу 0501 «Жилищное хозяйство». Расходы на предоставление субсидий населению на приобретение жилья и организациям отражаются по подразделу 0501 "Жилищное хозяйство" в отчете об исполнении бюджета субъекта РФ.

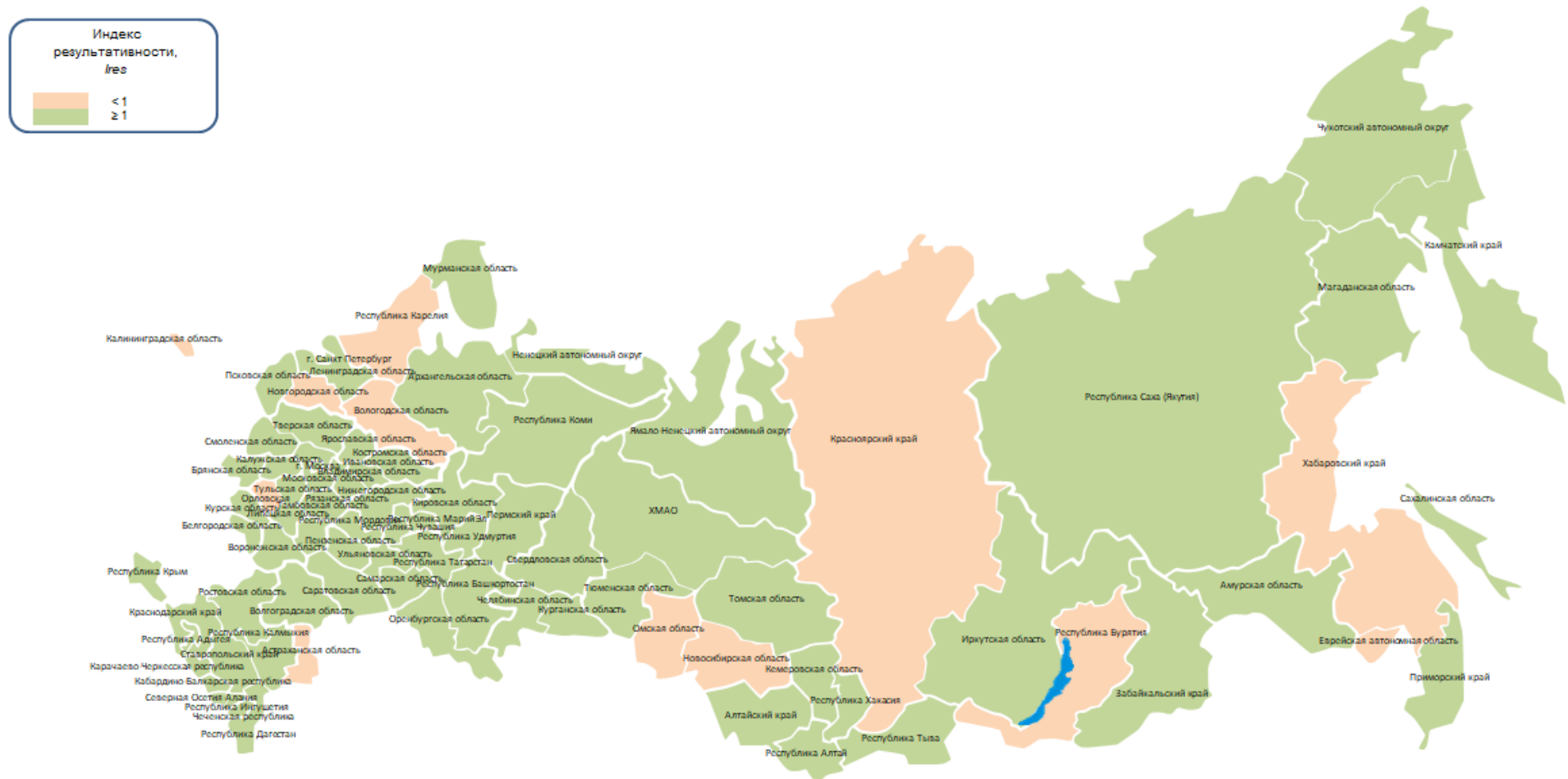


Рисунок 2.3 – Оценка результативности государственного регулирования ЛРЖ субъектов РФ по предлагаемой методике

Индекс затрат на реализацию государственного регулирования локального рынка жилья характеризует изменение по подразделу «Жилищное хозяйство» в отчетном периоде и определяется как отношение значения данного показателя в отчетном периоде к значению в предыдущем периоде. Значение индекса затрат больше или равное 1 свидетельствует об увеличении объема финансирования государственных мероприятий по регулированию рынка жилья, меньше 1 – о снижении.

Результаты оценки затрат на реализацию государственного регулирования рынков жилья субъектов РФ за анализируемый период приведены в приложении В, таблица В.4 представлены на рисунке 2.4. На основе полученных данных можно сделать вывод о снижении удельных показателей финансирования мероприятий, направленных на регулирование рынка жилья, в большинстве субъектов РФ. Удельный объем бюджетных затрат на жилищную политику увеличился только в 19 регионах.

На третьем этапе определяется эффективность государственного регулирования локального рынка жилья. Показатель эффективности рассчитывается как отношение индекса результативности государственного регулирования рынка жилья к индексу затрат на реализацию государственного регулирования локального рынка жилья. Значение показателя больше или равном 1 свидетельствует об эффективности государственного регулирования локального рынка жилья, меньше 1 – о недостаточной эффективности.

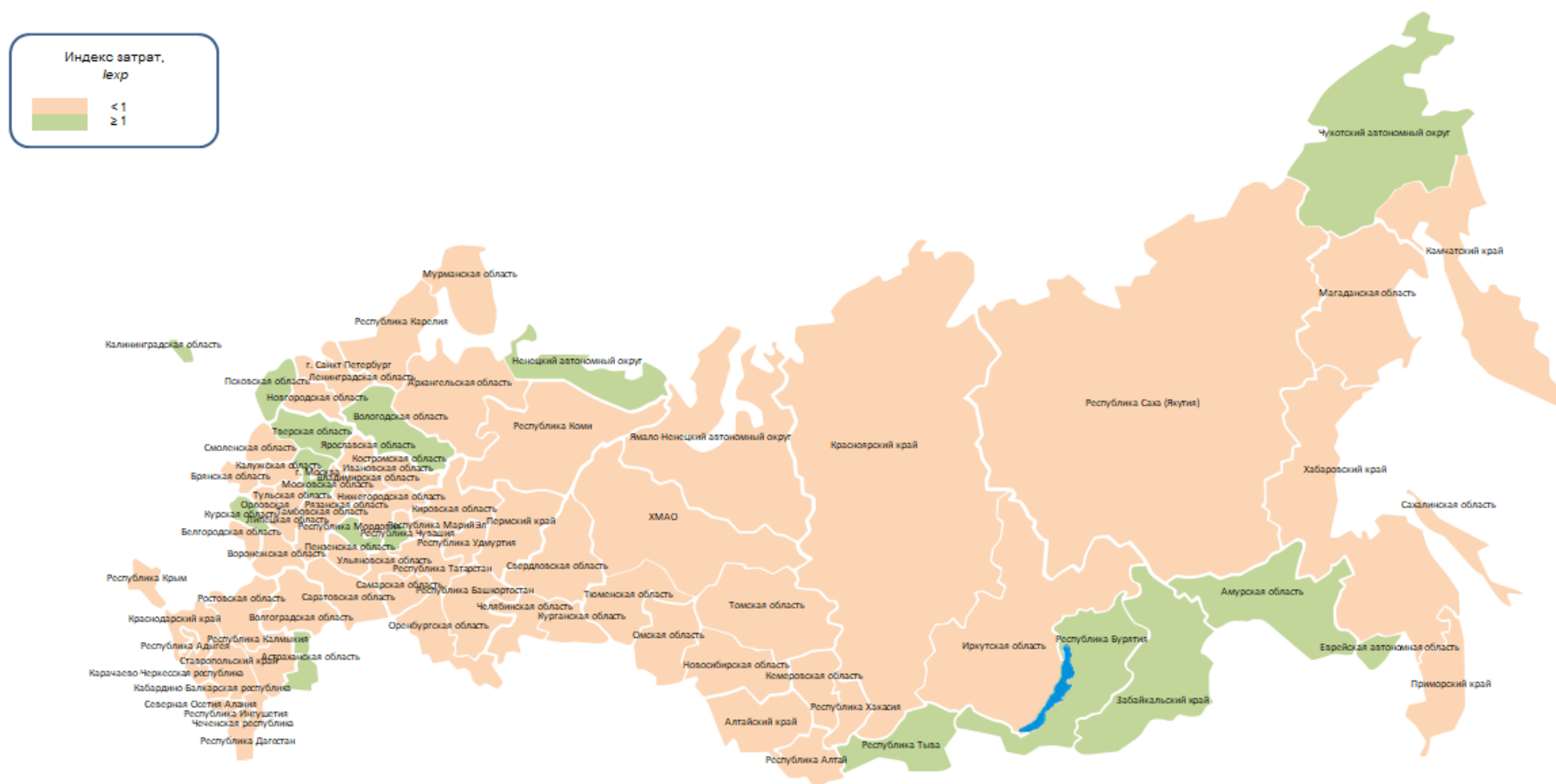


Рисунок 2.4 – Оценка затрат на реализацию государственного регулирования локальных рынков жилья по предлагаемой методике

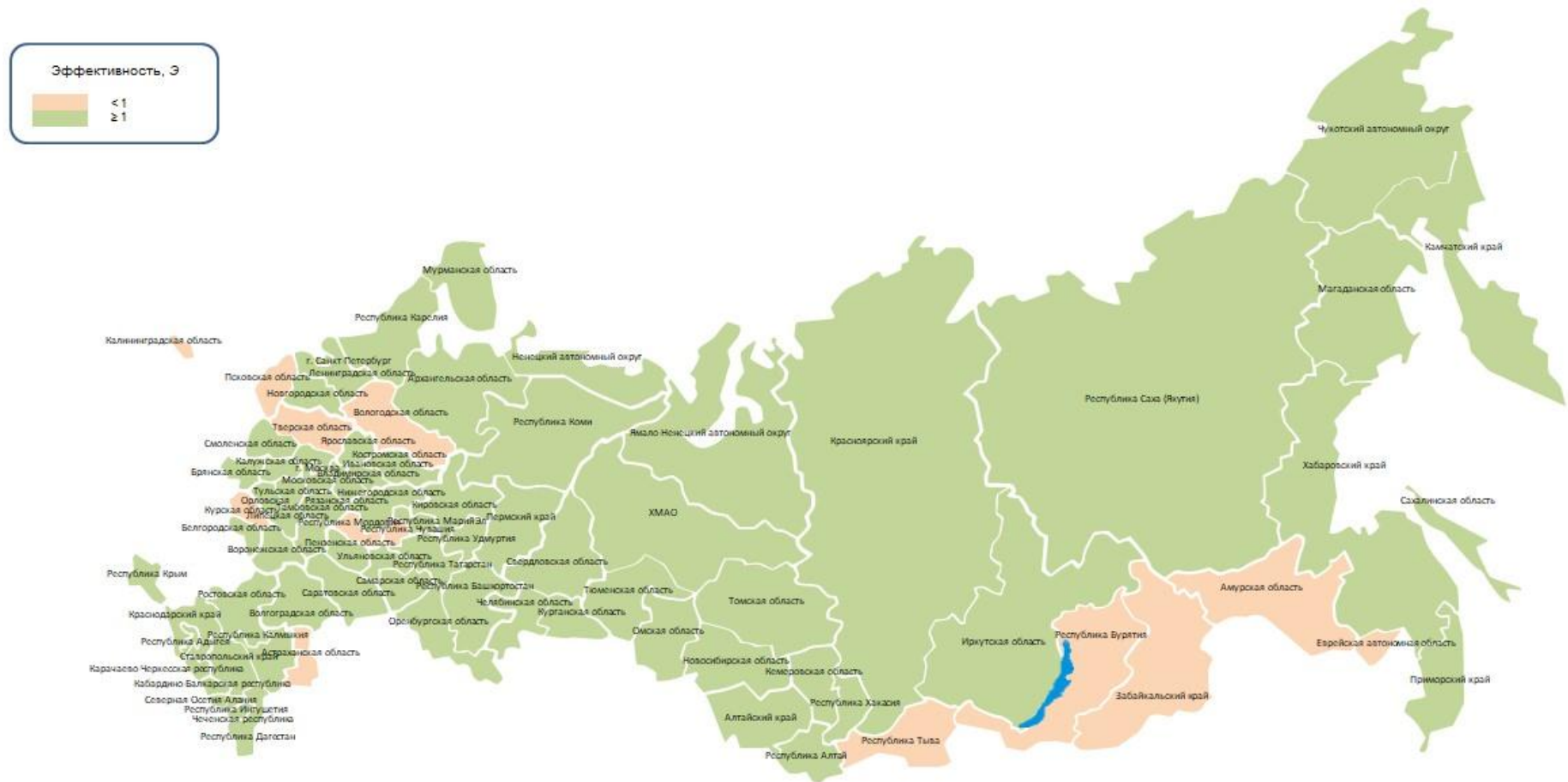


Рисунок 2.5 – Оценка эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ по предлагаемой методике

На основании полученных в результате оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ данных, представленных в приложении В, таблица В.5 и рисунке 2.5. можно сделать вывод об эффективности политики в 69 субъектах и недостаточной эффективности в 13 субъектах: Курской, Тверской, Вологодской, Калининградской, Псковской, Астраханской, Амурской областях, республиках Мордовии, Чувашии, Бурятии, Тыве, Забайкальском крае и Еврейской автономной области.

Для обоснования мер по обеспечению эффективности государственного регулирования ЛРЖ в субъектах РФ с недостаточной эффективностью необходимо провести кластеризацию субъектов по состоянию ЛРЖ и определить приоритетные направления государственного регулирования в соответствии с характеристиками ЛРЖ каждого кластера.

## **2.2 Определение приоритетных направлений государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ на основе кластерного анализа**

В соответствии с целью анализа в качестве критериев состояния рынков жилья были использованы критерии результативности государственного регулирования, представленные в таблице 2.1.

В качестве пороговых значений критерия жилищной обеспеченности  $K^l$  в работе используются значение социальной нормы жилья, принятое в большинстве субъектов РФ – 18 м<sup>2</sup>/чел. и рекомендуемое ООН значение по обеспеченности жильем – 30 м<sup>2</sup>/чел. В соответствии с ними было выделено три категории субъектов РФ по уровню потребности и обеспеченности жильем.

Таблица 2.2 – Категории субъектов РФ по уровню потребности и обеспеченности жильем

Пороговые значения критерия $K^1$	Обеспеченность жильем	Потребность в жилье	Количество субъектов РФ в 2017 г. (2016 г.)
$K^1 < 18$	низкая	высокая	3 (4)
$18 \leq K^1 < 30$	средняя	средняя	71 (74)
$30 \leq K^1$	высокая	низкая	8 (3)

Результаты свидетельствуют, что основная часть субъектов РФ, и Республика Бурятия в частности, относится к категории со средней жилищной обеспеченностью и средней потребностью в жилье (Таблица 2.7).

Пороговые значения критерия доступности приобретения жилья были определены в соответствии с значением целевых показателей реализации ФЦП «Жилище», равное 30% населения к 2020 г., и Стратегии развития жилищной сферы, равное 50% населения к 2025 г. [27, 43]. В зависимости от критерия доступности  $K^2$  субъекты РФ были разделены на три подкатегории: с низкой, средней и высокой доступностью (Таблица 2.3, Рисунок 2.6, Приложение Д).

Таблица 2.3 – Категории субъектов РФ по уровню потребности и обеспеченности жильем и доступности приобретения жилья

Пороговые значения критерия $K^2$ , %	Обеспеченность жильем	Потребность в жилье	Доступность приобретения жилья	Количество субъектов РФ в 2017 г. (2016 г.)	
$K^2 < 30$	низкая	высокая	низкая	3 (4)	38 (57)
	средняя	средняя		33 (50)	
	высокая	низкая		2 (3)	
$30 \leq K^2 < 50$	низкая	высокая	средняя	0 (0)	42 (24)
	средняя	средняя		38 (24)	
	высокая	низкая		4 (0)	
$50 \leq K^2$	низкая	высокая	высокая	0 (0)	1 (0)
	средняя	средняя		0 (0)	
	высокая	низкая		1 (0)	



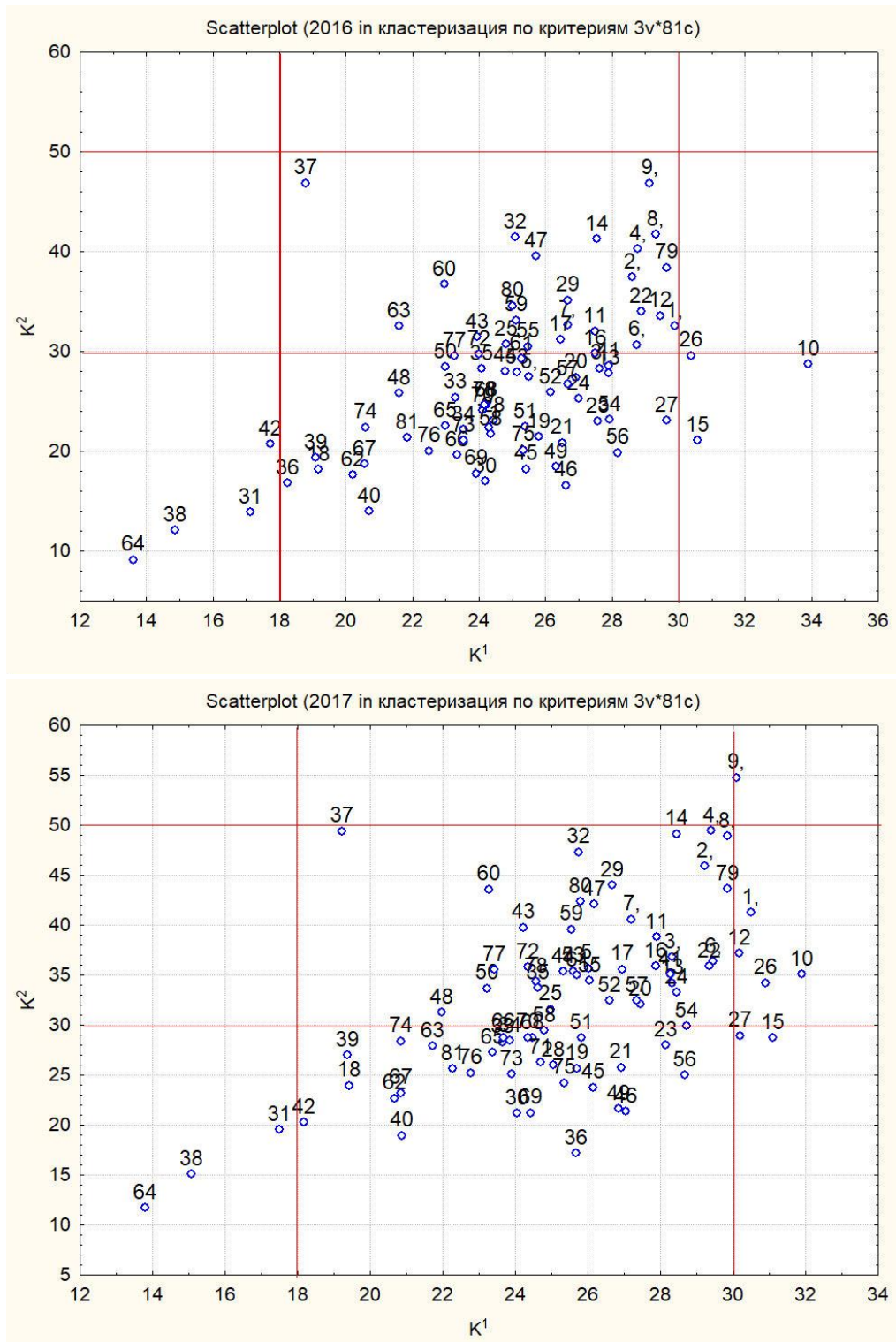


Рисунок 2.6 – Кластеризация субъектов РФ по уровням потребности и доступности приобретения жилья<sup>4</sup>

В качестве порогового значения критерия предложения жилья  $K^3$  в работе было принято значение, равное  $1 \text{ м}^2 / \text{чел} \cdot \text{год}$ , что соответствует целевому

<sup>4</sup> Соответствие цифровых обозначений точек и субъектов Российской Федерации приведено в Приложении Г.

индикатору ГП «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Таким образом, система пороговых значений критериев кластеризации ЛРЖ была определена следующим образом:

Таблица 2.4 – Пороговые оценки критериев кластеризации ЛРЖ

Критерии	низкая	средняя	высокая
Обеспеченность жильем, м <sup>2</sup> /чел.	$K^1 < 18$	$18 \leq K^1 < 30$	$30 \leq K^1$
Потребность в жилье, м <sup>2</sup> /чел.	$30 \leq K^1$	$18 \leq K^1 < 30$	$K^1 < 18$
Доступность приобретения жилья, % от численности населения	$K^2 < 30$	$30 \leq K^2 < 50$	$50 \leq K^2$
Предложение жилья, м <sup>2</sup> /чел. в год	недостаточное		достаточное
	$K^3 < 1$		$K^3 \geq 1$

В результате проведенной многокритериальной кластеризации ЛРЖ субъекты Российской Федерации были разбиты на десять кластеров (Таблица 2.4). Подробная кластеризация ЛРЖ субъектов РФ приведена в приложении Е.

Таблица 2.4 – Многокритериальная кластеризация ЛРЖ субъектов РФ

	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)

Продолжение таблицы 2.4

	Характеристики кластера по состоянию ЛРЖ				Количество субъектов РФ в 2017 г. (2016 г.)
	Обеспеченность жильем	Потребность в жилье	Доступность приобретения жилья	Предложение жилья	
кластер 8	высокая	низкая	средняя	недостаточное	4 (0)
кластер 9	высокая	низкая	средняя	достаточное	1 (0)
кластер 10	высокая	низкая	высокая	недостаточное	1 (0)

Кластер 1 характеризуется потенциально высокой потребностью в жилье, реализация которой ограничена низкой доступностью приобретения жилья, и сопровождается недостаточной активностью со стороны предложения. К нему относились в 2016 г. 4 субъекта Российской Федерации: республики Крым, Ингушетия, Тыва, Чечня; в 2017 г. – 3 субъекта: республики Крым, Ингушетия, Тыва.

Для кластера 2, одного из двух наиболее типичных для субъектов РФ, характерны средняя потребность в жилье, низкая доступность приобретения жилья и низкая активность со стороны предложения. В данный кластер в 2016 г. входило 48 субъектов РФ, в 2017 г. – 33 субъектов.

К кластеру 3 относятся субъекты, достаточное предложение на рынке жилья которых сопровождается средней потребностью в жилье и низкой доступностью его приобретения. В 2016 г. это динамично развивающиеся регионы с высокими темпами миграционного прироста: Калининградская и Ленинградская области. В 2017 г. в данный кластер не вошел ни один субъект.

Кластер 4, второй наиболее типичный кластер, отличается средней потребностью в жилье, средней доступностью его приобретения и недостаточным предложением. К нему относились в 2016 г. – 24 субъекта РФ, в 2017 г. – 37 субъектов.

В кластер 5 в 2017 г. была выделена Ленинградская область, характеризующаяся средней потребностью и доступностью жилья, а также достаточным предложением.

К группе с низкой потребностью в жилье относятся кластеры 6, 7, 8, 9 и 10. К ним относилось в 2016 г. - 3 субъекта, в 2017 г. их число увеличилось до 7. Из них только рынок жилья Московской области характеризуется достаточным предложением. Данный субъект перешел в 2017 г. в кластер 9 из кластера 7 в связи с ростом доступности приобретения жилья с низкого уровня до среднего. Кластер 6 с низким уровнем доступности и недостаточным уровнем предложения является наиболее проблемным в данной группе. В 2016 г. к нему относились 2 субъекта: Тверская и Новгородская области, в 2017 г – Тверская и Псковская области.

Кластеры 8 (со средним уровнем доступности) и 10 (с высоким уровнем) не были представлены субъектами РФ в 2016 г., в 2017 в них с увеличением уровня доступности приобретения жилья вошли Белгородская, Рязанская, Новгородская и Липецкая области.

Характеристики кластеров определили приоритетные сектора государственного регулирования ЛРЖ, в соответствии с которыми были сформулированы направления государственного регулирования локальных рынков жилья для каждой группы субъектов, что позволило реализовать принцип дифференциации при формировании экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ (Таблица 2.5).

Из 13 субъектов РФ с недостаточной эффективностью государственного регулирования, определенных в п.2.1, 7 были отнесены к кластеру 2, в т.ч. и Республика Бурятия. Приоритетом регулирования локальных рынков жилья для субъектов РФ, входящих в данный кластер, характеризующийся средней потребностью в жилье, низкой доступностью жилья и недостаточным предложением, является баланс повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства стандартного жилья.

Таблица 2.5 – Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ по кластерам

Кластеры	Характеристики кластера по состоянию ЛРЖ				Приоритетные сектора государственного регулирования ЛРЖ				Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ
	Обеспеченность жильем	Потребность в жилье	Доступность приобретения жилья	Предложение жилья	Спрос		Предложение		
					Отложенный платежеспособный спрос	Неплатежеспособный спрос	Стандартное жилье	Социальное жилье	
кластер 1	низкая	высокая	низкая	недостаточное		+		+	Концентрация ресурсов на социальном направлении, стимулирование строительства социального жилья, поддержка строительства арендного жилья
кластер 2	средняя	средняя	низкая	недостаточное	+		+		Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья
кластер 3	средняя	средняя	низкая	достаточное	+				Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья
кластер 4	средняя	средняя	средняя	недостаточное	+		+		Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья
кластер 5	средняя	средняя	средняя	достаточное	+				Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья
кластер 6	высокая	низкая	низкая	недостаточное	+		+		Поддержка платежеспособного спроса населения, повышения качественных характеристик фонда жилья, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий.
кластер 7	высокая	низкая	низкая	достаточное	+				Поддержка платежеспособного спроса населения. Перспективно развитие обратной ипотеки.
кластер 8	высокая	низкая	средняя	недостаточное	+		+		Поддержка платежеспособного спроса населения и

Продолжение таблицы 2.5

Кластеры	Характеристики кластера по состоянию ЛРЖ				Приоритетные сектора государственного регулирования ЛРЖ				Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ
	Обеспеченность жильем	Потребность в жилье	Доступность приобретения жилья	Предложение жилья	Спрос		Предложение		
					Отложенный платежеспособный спрос	Неплатежеспособный спрос	Стандартное жилье	Социальное жилье	
									повышения качества жилищного фонда, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий.
кластер 9	высокая	низкая	средняя	достаточное	+				Поддержка платежеспособного спроса населения. Перспективно развитие обратной ипотеки.
кластер 10	высокая	низкая	высокая	недостаточное			+		Политика повышения качества жилищного фонда, стимулирование производства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий.

Для повышения эффективности экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ необходимо разработать методику оценки отдельных инструментов, что позволит оценить направленность воздействия каждого инструмента и в соответствии с ними оптимизировать структуру механизма с учетом приоритетных направлений. В качестве модельного кластера ЛРЖ предлагается использовать один из двух типичных кластеров, характеризующийся средней потребностью в жилье, недостаточным уровнем предложения и низкой доступностью приобретения жилья (кластер 2).

### **2.3 Разработка методики оценки эффективности инструментов государственного регулирования локального рынка жилья**

Локальный рынок жилья Республики Бурятия согласно проведенным исследованиям является наиболее типичным для Российской Федерации, относится к кластеру 2 и характеризуется средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье, средней доступностью жилья и недостаточным предложением жилья. В связи с этим, рассмотрим эффективность экономических инструментов государственного регулирования ЛРЖ на примере Республики Бурятия.

Государственное регулирование рынка жилья в Республики Бурятия в настоящее время осуществляется в рамках Государственной программы Республики Бурятия «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» на 2014-2017 гг. и период до 2020 года (ГП РБ). Целью ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» является «развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия, обеспечение граждан доступным и комфортным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг» [13].

На основе анализа ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» были определены и сгруппированы по целям экономические инструменты государственного регулирования локального рынка жилья Республики Бурятия (Приложение Ж). Для оценки эффективности оценим объемы финансирования из федерального бюджета (ФБ), республиканского бюджета (РБ), местных бюджетов (МБ) и внебюджетных средств (ВС) в разрезе инструментов (Таблица 2.6).

Таблица 2.6 – Объемы финансирования экономических инструментов механизма государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия

Направления	Инструменты	Источник	Объемы финансирования, тыс.руб.			
			2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Стимулирование развития строительства жилья в Республике Бурятия (предложение на локальном рынке жилья)	Стимулирование развития строительной отрасли и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия в т.ч. - предоставление льготных кредитов застройщикам	ФБ	0	0	0	0
		РБ	101291,7	54585,8	1414,5	0
		МБ	0	0	0	0
		ВС	66000	50000	370000	315000
	- субсидий из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов застройщикам	ФБ	0	0	0	0
		РБ	0	0	0	0
		МБ	0	0	0	0
		ВС	0	0	0	0
	- предоставления поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.	ФБ	0	0	0	0
		РБ	0	0	0	0
		МБ	0	0	0	0
		ВС	0	0	0	0
Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса	ФБ	0	0	0	0	
	РБ	0	0	0	0	
	МБ	0	0	0	0	
	ВС	0	0	0	0	



Направления	Инструменты	Источник	Объемы финансирования, тыс.руб.			
			2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС	ФБ	0	0	0	0
		РБ	3832,9	1252	1600	2054,5
		МБ	0	0	0	0
		ВС	0	0	0	0
	Всего на стимулирование предложения на рынке жилья Республики Бурятия	ФБ	0	0	0	0
		РБ	101291,7	55837,8	3014,5	2054,5
		МБ	0	0	0	0
		ВС	66000	50000	370000	315000
Поддержка платежеспособного спроса на локальном рынке жилья	Субсидии на обеспечение жильем молодых семей	ФБ	28830,3	2256,8	0	35244,7
		РБ	18434,6	13711,9	0	20562,6
		МБ	18434,6	13711,9	0	20562,6
		ВС	120841,0	103035,4	0	141829,6
	Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка	ФБ	0	0	0	0
		РБ	6800	4800	0	6896,7
		МБ	0	0	0	0
		ВС	0	0	0	0
	Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов	ФБ	0	0	0	0
		РБ	0	0	4886,1	6253,5
		МБ	0	0	4886,1	0
		ВС	0	0	39088,0	9380,3
	Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов	ФБ	0	0	0	0
		РБ	5300,0	3837,2	0	2605,0
		МБ	0	0	0	0
		ВС	0	0	0	0
	Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам МЖК	ФБ	0	0	0	0
		РБ	10616,0	1050,0	0	0
		МБ	0	0	0	0
		ВС	90616,0	9450	0	0
	Субсидии гражданам на оплату страхования ответственности или части стоимости жилья	ФБ	0	0	0	0
		РБ	0	0	0	0
		МБ	0	0	0	0
		ВС	0	0	0	0
Государственные жилищные сертификаты	ФБ	89804,81	141331,0	132500,2	108690,6	
	РБ	0	0	0	0	
	МБ	0	0	0	0	
	ВС	0	0	0	0	
Всего на поддержку платежеспособного спроса на рынке жилья	ФБ	118635,1	143587,8	132500,2	143935,3	
	РБ	41150,6	23399,1	4886,1	36317,8	
	МБ	18434,6	13711,9	4886,1	20562,6	
	ВС	211457	112485,4	39088	151209,9	

Направления	Инструменты	Источник	Объемы финансирования, тыс.руб.			
			2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего финансирование экономических инструментов		ФБ	118635,1	143587,8	132500,2	143935,3
		РБ	146275,2	79236,9	7900,6	38372,3
		МБ	18434,6	13711,9	4886,1	20562,6
		ВС	277457	162485,4	409088	466209,9

Основная доля бюджетного финансирования инструментов регулирования рынка жилья республики направляется на поддержку платежеспособного спроса на рынке жилья (в 2017 г. 99% всех бюджетных затрат). Наибольшие объемы финансирования выделяются на ГЖС из средств федерального бюджета. В силу ограниченности средств регионального бюджета некоторые механизмы не финансировались, такие как стимулирование развития строительства и промышленности строительных материалов, субсидии на страхование жилья, приобретаемого по ипотеке. В 2016 году не финансировались субсидии молодым семьям, социальные выплаты молодым семей при рождении (усыновлении) ребенка, компенсации части процентной ставки по ипотеке.

На стимулирование развития жилищного строительства было направлено в 2017 г. чуть более 1% объема бюджетного финансирования. Меры государственной поддержки направлены на достаточно ограниченную категорию населения, основная же часть населения республики (более 70%) не имеет возможности приобрести жилье в собственность.

Рынок жилья Республики Бурятия характеризуется дефицитом банковского кредитования строительства, которое замещается инвестициями населения в доленое строительство. Динамика за 2014 -2017 гг. объемов кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду деятельности «Строительство», включающим в себя «Строительство жилых и нежилых зданий», свидетельствует о значительном сокращении объема кредитования строительных организаций (Рисунок 2.7).



Рисунок 2.7 – Динамика объема кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду деятельности «Строительство» в Республике Бурятия

С 1 июля 2018 г. вступили в действие поправки к 214-ФЗ, в соответствии с которыми на период перехода к проектному финансированию до 30 июня 2019 г. долевое строительство будет продолжать использоваться параллельно с новым. С 1 июля 2019 года девелоперы смогут привлекать деньги граждан только на спецсчета в уполномоченных банках. До конца 2020 года доля договоров долевого участия, заключенных по эскроу-счетам, должна составить 95%. Эксперты прогнозируют рост цен на жилье, сокращение числа застройщиков, и уменьшение объемов вводимого жилья [168, 197]. Для нейтрализации возможных негативных последствий реформы финансирования строительства жилья необходимо проведение политики стимулирования жилищного строительства и государственной поддержки застройщиков жилья.

Эффективность инструментов государственного регулирования локального рынка жилья в работе предлагается определять, как соотношение результативности инструментов и затраченных на их реализацию бюджетных ресурсов, что позволяет реализовать принципы эффективности и измеримости формирования экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ. В качестве результата от реализации инструмента оценивается влияние,

оказываемое на критерии:  $K^1$  - обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), на изменение которого оказывают влияние  $K^2$  - доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, и  $K^3$  - среднегодовой объем ввода жилья на душу населения. Эффективность определяется по каждому критерию, что позволяет оценить направленность воздействия данного инструмента:

$$\Xi_i(K^j) = \frac{RES_i(K^j)}{EXP_i}, \quad (18)$$

где  $\Xi_i(K^j)$  – эффективность  $i$ -го инструмента по критерию  $K^j$ ;

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

$EXP_i$  – затраты на реализацию  $i$ -го инструмента.

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

$$RES_i(K^j) = \frac{(K_{t i}^j - K_{t-1 i}^j)}{K_{t-1 i}^j} * 100\% \quad (19)$$

По данным для типичного ЛРЖ, относящегося ко 2 кластеру, на примере Республика Бурятия, для реализации принципа взаимовлияния формирования экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ и определения результата от применения инструментов регулирования локального рынка жилья была проанализирована корреляционная взаимосвязь между критериями  $K^1$ ,  $K^2$ ,  $K^3$ . В качестве результирующего критерия был определен критерий  $K^1$  – обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), на изменение которого оказывают влияние  $K^2$  – доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, и  $K^3$  –

среднегодовой объем ввода жилья на душу населения. В результате расчетов была получена следующая корреляционно-регрессионная модель:

$$\begin{cases} K^1 = 15,0335 + 0,2212 * K^2 + 0,4568 * K^3 & R^2=0,8505 \\ K^3 = 0,1 * K^2 - 2,523 & R^2=0,8457 \end{cases} \quad (20)$$

Статистическая значимость уравнения проверена с помощью коэффициента детерминации и критерия Фишера. Установлено, что параметры модели статистически значимы.

Определим эффективность инструментов поддержки предложения на локальном рынке жилья Республики Бурятия.

*Стимулирование развития строительной отрасли и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия* производится путем предоставления микрозаймов за счет средств фонда поддержки малого предпринимательства РБ (ФПМП РБ); субсидий из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с приобретением оборудования; на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов; на компенсацию части первоначального платежа по договору лизинга; предоставления поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.

Для оценки влияния процентной ставки на основе анализа данных за 2004 – 2017 гг. была определена корреляционно-регрессионная зависимость стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья от средневзвешенной процентной ставки кредитных организаций по кредитам на срок свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям.

$$S = 0,4353 * r + 29,6169, \quad (21)$$

где  $S$  - стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> жилья,

$r$  - средневзвешенная процентная ставка кредитных организаций по кредитам на срок свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям.

Статистическая значимость уравнения проверена с помощью коэффициента детерминации и критерия Фишера.

На основе данной зависимости была определена расчетная стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> жилья при ставке 10%. Снижение стоимости строительства составит 2,05%, что позволит уменьшить цену м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке до 38,645 тыс. руб. Минимальный доход для обслуживания кредита при этом снизится на 1,34%, а доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования ( $K^2$ ) возрастёт до 28,15%. Исходя из полученного расчетного значения  $K^2$  на основе корреляционно-регрессионной модели (20) были определены значения  $K^1$  и  $K^3$ . Расчетный объем бюджетных затрат на предоставление микрозаймов ФПМП РБ определен исходя из размера активов Фонда поддержки малого предпринимательства Республики Бурятия, составляющих на 01.01.2018 г. 181,2 млн руб.

Эффективность предоставления льготных кредитов строительным организациям составит по критерию  $K^1$  0,161% на млн руб., по критерию  $K^2$  – 0,004, по критерию  $K^3$  – 0,004 (Приложение И, Таблица И.1).

*Субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов.*

Субсидии по кредитам предоставляются субъектам малого и среднего предпринимательства в размере 70% ставки по кредиту, но не более 4/5 ставки рефинансирования ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора. Предоставляется единовременно в отношении расходов, произведенных до подачи заявления на оказание государственной поддержки, или ежеквартально в отношении расходов, произведенных после подачи заявления на оказание государственной поддержки. Размер субсидий по кредитам не может превышать 3,0 млн руб. на одного получателя

На первом этапе была определена часть затрат, связанных с уплатой банковских процентов, компенсируемой субсидией из республиканского бюджета. Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за 2016-2017 гг. определена как среднее арифметическое взвешенное ставок на соответствующую дату (Таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Определение части затрат, связанных с уплатой банковских процентов, компенсируемой субсидией из республиканского бюджета

Показатель	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
4/5 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, %	6,6	6,6	8,33	6,99
70% средневзвешенной ставки по кредитам, %	8,62	10,96	9,36	7,72
Ставка, компенсируемая субсидией	6,6	6,6	8,33	6,99

На следующем этапе, используя ресурсно-технологическую модель для расчета стоимости строительства одного м<sup>2</sup> общей площади жилых домов в Республике Бурятия (утв. Приказом Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия №037-155 от 15.09.2016 г.) и среднеотраслевую структуру расходов по статьям затрат [8] была определена доля затрат на оплату процентов по кредитам банков в структуре стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья, которая составила 0,19%. Соответственно при компенсации процентной ставки на 6,99% (при сложившейся средней ставке в 2017 г. 11,03% годовых) стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья снизится на 5,48%, а величина минимальной величины дохода для обслуживания кредита сократится на 3,04%. Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья, при этом возрастет с 27,93% до 28,97%. Реализация данного мероприятия потребует 14,38 млн руб. бюджетных затрат, эффективность компенсации части затрат, связанных с уплатой банковских процентов, строительным организациям составит по критерию  $K^1$  0,12% на млн руб., по критерию  $K^2$  – 0,259, по критерию  $K^3$  – 2,679 (Приложение И, Таблица И.2).

*Предоставление государственных гарантий застройщикам.* Данный инструмент предполагает предоставление поручительств Гарантийного фонда РБ

инвесторам на часть привлекаемых инвестиций (не более 70%), по кредитным договорам, договорам займа, банковской гарантии и лизинга на возмездной основе. Размер вознаграждения зависит от срока действия договора поручительства: при сроке до 3 лет – 1,5% от суммы принятого Фондом обязательства по договорам поручительства, свыше 3 лет - 2%.

Размер гарантийного капитала Гарантийного фонда РБ на 01.01.2018 г. составляли 176,7 млн руб., операционный лимит вновь принятых условных обязательств на 2017 г. составил 220 млн руб., общий операционный лимит условных обязательств – 900 млн руб. [36]. Исходя из размера общего операционного лимита был определен потенциальный объем привлечения кредитных ресурсов, равный 1285,71 млн руб., что позволило бы ввести 37,07 тыс. м<sup>2</sup> жилья (при средней фактической стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> равной в 2017 году по республике 34,682 тыс. руб.). Среднегодовой ввод жилья на душу населения в таком случае бы увеличился на 0,038 м<sup>2</sup>/чел. и составил 0,308 м<sup>2</sup>/чел. Из полученного расчетного значения  $K^3$  на основе корреляционно-регрессионной модели (20) были определены значения  $K^1$  и  $K^2$ . Эффективность данного инструмента по критерию  $K^1$  составит 0,002% на млн руб., по критерию  $K^2$  – 0,016, по критерию  $K^3$  – 0,016 (Приложение И, Таблица И.3).

*Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса.* Для расчета эффективности данного инструмента государственной поддержки застройщиков используем расчетные данные о параметрах реализации данного инструмента, т.к. фактическое финансирование данного инструмента с 2013 г. не производилось. Объем введенного жилья по стандартам экономкласса составил 57,485 тыс. м<sup>2</sup> (21,35% от общего объема ввода жилья), при этом заявленный объем строительства жилья экономкласса составлял 397,6 тыс. м<sup>2</sup>. Согласно соглашения №09/8633-14 от 08.08.2014 г., заключенного Минстроем России, Правительством РБ и ОАО «АИЖК», предполагалось, что ОАО «АИЖК» будет финансировать выкуп объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках данной



программы на территории РБ, из расчета 4 тыс. руб. на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья экономкласса. Условием участия в программе застройщиков являлось ограничение цены реализации жилья – не более 35 тыс. руб. за м<sup>2</sup>. Используя данные условия, определим эффективность инструмента. Результаты расчетов представлены в приложении И, таблица И.4.

Государственное финансирование затрат на инфраструктурное обеспечение участка обеспечивает снижение величины минимального дохода для обслуживания кредита на 7,1 %, доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья, при этом увеличится на 11,028%. Эффективность инструмента составила по критерию  $K^1$  0,009% на млн руб., по критерию  $K^2$  – 0,048, по критерию  $K^3$  – 0,496.

*Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС.*

Эффективность данного инструмента определена на основе данных о результативности реализации и затратах республиканского бюджета за 2017 г. Дополнительный объем ввода в действие жилья был определен исходя из средней площади введенных жилых домов населением, составившей в 2017 г. 71,2 м<sup>2</sup> [76]. Исходя из полученных значений  $K^3$  на основе корреляционно-регрессионной модели (20) были определены значения  $K^1$  и  $K^2$ . Эффективность данного инструмента по критерию составит  $K^1$  0,089% на млн руб., по критерию  $K^2$  – 0,693, по критерию  $K^3$  – 7,17 (Приложение И, Таблица И.5).

*Субсидии на обеспечение жильем молодых семей.*

Определение эффективности было проведено на основе данных о результативности реализации данного инструмента и затратах республиканского бюджета за 2017 г. Было определено увеличение доли населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, исходя из количества молодых семей, получивших субсидию, среднего размера семьи (3 чел.) и среднегодовой численности населения. На основе полученных данных было определено значение критерия  $K^2$ . Исходя из полученных значений

$K^2$  на основе корреляционно-регрессионной модели (20) были определены значения  $K^1$  и  $K^3$ . Эффективность данного инструмента по критерию  $K^1$  составила 0,001% на млн руб., по критерию  $K^2$  – 0,082, по критерию  $K^3$  – 0,008 (Приложение И, Таблица И.6).

*Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка.*

Эффективность данного инструмента также была определена на основе данных о результативности его реализации и затратах республиканского бюджета за 2017 г. по сравнению с базовым 2015 г. Результаты расчетов приведены в приложении И, таблица И.7.

*Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов*

Определение эффективности данного инструмента было произведено на основе данных о результативности его реализации и затратах республиканского бюджета за 2017 г. Результаты оценки представлены в приложении И, таблица И.8.

*Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов*

Эффективность данного инструмента определена на основе данных о результативности его реализации и затратах республиканского бюджета за 2017 г. Результаты оценки эффективности компенсации части процентной ставки по ипотечному кредиту представлены в приложении И, таблица И.9.

*Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам МЖК.*

Для определения эффективности инструмента были использованы данные о запланированном в республиканском бюджете на 2017 г. объеме финансирования и планируемых результатах реализации. Расчеты приведены в приложении И, таблица И.10.

*Субсидии гражданам на оплату страхования ответственности или части стоимости жилья*

Оценка эффективности данного инструмента не проводилась, т.к. реализация его в республике не осуществлялась. А в 2018 г. применение данного инструмента поддержки в Республике Бурятия было отменено.

*Государственные жилищные сертификаты.* Эффективность данного инструмента не определялась, т.к. данные социальные выплаты предоставляются гражданам в рамках, установленных законодательством РФ, и за счет средств федерального бюджета.

Результаты оценки эффективности инструментов государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия на основе предложенного нами критерия эффективности механизма представлены в таблице 2.8. Проведенные расчеты свидетельствуют, что наибольшее воздействие на обеспеченность жильем населения (критерий  $K^1$ ) оказывает предоставление льготных кредитов застройщикам; на увеличение доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, (критерий  $K^2$ ) – субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части банковских процентов застройщикам и компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту; на увеличение объема ввода жилья на душу населения (критерий  $K^3$ ) - субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части банковских процентов застройщикам.

Таблица 2.8 – Показатели оценки эффективности экономических инструментов механизма государственного регулирования ЛРЖ (на примере Республики Бурятия) и фактическое распределение средств республиканского бюджета в 2017 г.

Номер инструмента, $i$	Инструменты государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия	Эффективность инструмента по $j$ -му критерию			Затраты бюджета Республики Бурятия в 2017 г., млн руб.
		$K^1$	$K^2$	$K^3$	
	Стимулирование развития строительной отрасли и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия				

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия	Эффективность инструмента по <i>j</i> -му критерию			Затраты бюджета Республики Бурятия в 2017 г., млн руб.
		$K^1$	$K^2$	$K^3$	
1	- предоставление льготных кредитов застройщикам	0,161	0,004	0,045	0
2	- субсидий из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов застройщикам	0,12	0,259	2,679	0
3	- предоставления поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.	0,002	0,002	0,016	0
4	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса	0,009	0,048	0,496	0
5	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС	0,01	0,046	0,789	2,1
6	Субсидии на обеспечение жильем молодых семей	0,001	0,082	0,008	20,563
7	Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка	0,001	0,065	0,006	6,9
8	Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов	0,00004	0,032	0,003	6,254
9	Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов	0,002	0,156	0,015	2,605

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия	Эффективность инструмента по <i>j</i> -му критерию			Затраты бюджета Республики Бурятия в 2017 г., млн руб.
		$K^1$	$K^2$	$K^3$	
10	Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам строительства молодежных жилищных кооперативов (МЖК)	0,0008	0,063	0,006	0

Субсидирование части процентной ставки по ипотечным кредитам и социальные выплаты молодым семьям и молодым специалистам незначительно воздействует на долю населения, которой доступно приобретение 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.

## ВЫВОДЫ к главе 2

1. Разработана методика оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья, базирующаяся на анализе соотношения результатов и затрат. В качестве критериев оценки результативности, определенных в соответствии с целями государственного регулирования, были использованы показатели обеспеченности жилья (общей площадью без учета площади аварийного жилья) ( $\text{м}^2/\text{чел.}$ ); доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования (%); ввода жилья на душу населения ( $\text{м}^2/\text{чел.}\cdot\text{год}$ ). Предложен показатель оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья

субъектов РФ как отношение индекса результативности к индексу удельного показателя финансовой обеспеченности инструментов. С использованием разработанной методики выполнена оценка эффективности государственного регулирования в субъектах РФ. Сделан вывод об эффективности политики в 69 субъектах и недостаточной эффективности в 13 субъектах. РФ.

2. Проведена типизация локальных рынков жилья на основе кластерного анализа по критериям результативности, выявлены факторы и определены приоритетные направления государственного регулирования для каждого кластера. В результате проведенного анализа ЛРЖ субъектов РФ были сгруппированы в десять кластеров в зависимости от показателей обеспеченности, потребности, доступности и предложения жилья. Было выделено два типичных кластера ЛРЖ субъектов РФ, характеризующиеся средней потребностью в жилье и недостаточным уровнем предложения и различающиеся уровнем доступности приобретения жилья (низкий и средний). Один из них, кластер 2 с низким уровнем доступности, был определен в качестве модельного для апробации разрабатываемой методики оценки эффективности инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ.

3. Разработана методика оценки эффективности отдельных инструментов экономического механизма государственного регулирования локальных рынков жилья. В качестве результата от реализации инструмента оценивается влияние, оказываемое на критерии. Впервые предложено эффективность определять по каждому критерию, что позволяет оценить направленность воздействия каждого экономического инструмента. Проведенные расчеты эффективности экономических инструментов регулирования типичного локального рынка жилья (на примере Республики Бурятия) свидетельствуют, что наибольшее воздействие на обеспеченность жильем населения (критерий  $K^1$ ) оказывает предоставление льготных кредитов застройщикам; на увеличение доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, (критерий  $K^2$ ) – субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части банковских процентов застройщикам и компенсация части

процентной ставки по ипотечному кредиту ; на увеличение объема ввода жилья на душу населения (критерий  $K^3$ ) – субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части банковских процентов застройщикам.

### **ГЛАВА 3 ОБОСНОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕХАНИЗМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ БЮДЖЕТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ**

#### **3.1 Методика прогнозирования состояния локального рынка жилья**

Для обоснования направлений развития экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья необходимо определить тенденции развития рынка в перспективном периоде для выбора приоритетов и обоснования решений. Подходы к созданию методов прогнозирования рынка недвижимости разрабатывались во многих экономических исследованиях, значительная их посвящена прогнозированию изменения цен на жилье. К этой группе можно отнести работы на основе корреляционно-регрессионного анализа (труды С.В. Грибовского, С.А Сивец) [139], на основе дискретного пространственно-параметрического моделирования (работы А.Н. Асаула, Г.М. Стерника, С.Г. Стерник) [112, 244, 245, 246, 247, 248], на основе пространственно-параметрического моделирования [125, 146, 268, 269, 271].

Для прогнозирования динамики развития рынков жилья и жилищного строительства в российских экономических исследованиях используются:

1. Модели движения жилищного фонда (В.А. Сироткин, Т.К. Руткаускас) [235, 240];
2. Корреляционные модели циклических колебаний на рынке, спроса на жилье и демографическими показателями населения (Т.Ю. Овсянникова) [216];
3. Модели оптимизации структуры жилищного строительства в условиях риска и неопределенности (А.Б. Хуторецкий, В.В. Бузырев) [125, 126, 127, 271];



4. Модели прогнозирования динамики жилищного строительства (Р.Г. Квачадзе, Б.С. Жихаревич) [155, 167].

Аналізу динаміки приватизації жилищного фонду, оцінці перспектив інституціональних змін у життєвій сфері присвячені роботи О.С. Пчелинцева, О.А. Бессонової, Н.Ю. Богомоліної [120, 121, 124, 224];

Підходи до оцінки і прогнозування платіжеспособного попиту і доступності житла для населення дані в роботах Е. Смуригіної, Л.Ю. Руди, Т.А. Тропнікової, С.Р. Хачатрян, Е.Ю. Фаєрмана, Н.Б. Косаревої, А.С. Кудеева, М.И. Каменецкого, А.Я. Бурдяк, Н.Н. Ноздріної [129, 162, 177, 180, 212, 234, 235, 236, 243, 255, 268, 269].

Для цілей даного дослідження була розроблена методика короткотермінового прогнозування показателів локального ринку житла на основі імітаційної ітераційної моделі з зворотними зв'язками.

Модель прогнозування розвитку локального ринку житла включає в себе 4 розрахункові блоки (Рисунок 3.1).

В блоці 1 «Формування потреби населення в житлі» на основі даних офіційних прогнозів про введення житла, даних про віксову структуру життєвого фонду, прогнозу чисельності населення визначається потреба населення в житлі на основі показателя забезпеченості житлом населення.

В блоці 2 «Функціонування будівельного комплексу регіону і визначення об'єму введення житла» розраховується прогноз введення житла на душу населення як відношення прогнозованого об'єму введення житла до прогнозної чисельності населення.

В блоці 3 «Визначення об'єму потенціального платіжеспособного попиту населення» на основі даних прогнозів про показники рівня життя населення і прогнозу рівня цін на первинному ринку житла визначається частка населення, до якої доступно придбання житла з використанням іпотечного кредитування.

В блоке 4 «Определение прогнозного состояния рынка по ключевым критериям  $K^1, K^2, K^3$ » на основе выходных данных блоков 1, 2, 3 и характеристик кластеров (п.2.2.) определяется прогнозное состояние локального рынка жилья.

Расчет показателей производится последовательно по шагам (один календарный год), результаты расчетов используются как исходные данные на следующем шаге.



Рисунок 3.1 – Структура модели прогнозирования показателей развития локального рынка жилья

В качестве исходных данных используются утвержденные прогнозы социально-экономического развития федеральных и региональных органов власти, индикаторы реализации государственных программ, прогнозы банковского сектора (Таблица 3.1).

Таблица 3.1 – Базовые исходные данные и их источники методики краткосрочного прогнозирования показателей ЛРЖ (на примере Республики Бурятия)

<b>Базовые исходные данные</b>	<b>Источник</b>
Площадь аварийного жилищного фонда, тыс. м <sup>2</sup>	ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» [12]
Выбытие жилищного фонда, тыс. м <sup>2</sup>	Статистические данные о площади жилищного фонда по годам постройки [57-69]
Численность населения, тыс. чел.	«Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.» [40]
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	«Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.» [40]
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г.	«Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.» [40]
Индекс потребительских цен, % г/г	Материалы Министерства экономического развития Российской Федерации для разработки прогноза социально-экономического развития субъектов Российской Федерации на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.
Величина прожиточного минимума на душу населения (в среднем за год), руб. в мес.	«Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.» [40]
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения, %	«Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг.» [40]
Уровень ключевой ставки, %	«Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг.» (Внешэкономбанк [223])

Прогноз проводился 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. [40]. «Базовый вариант основывается на сохранении в прогнозном периоде существующих тенденций, внешних и внутренних условий развития экономики, сохранение невысокого инвестиционного и потребительского спроса, невысоких темпов промышленного производства. Целевой вариант предполагает более благоприятное сочетание внешних и внутренних факторов и более высокий рост в экономике, относительную стабильность инвестиционного и потребительского спроса» [40].

В блоке 1 была определена прогнозная потребность населения республики в жилье на 2018 – 2021 гг. на основе прогнозируемого показателя обеспеченности жильем населения. Объем жилищного фонда с учетом выбытия жилья рассчитывался на основе значений объема жилищного фонда в 2017 году, с учетом прогнозного значения объема ввода в действие жилых домов в соответствии с [40]. Принято условие, что ежегодное выбытие жилищного фонда соответствует объему ввода жилья, введенного пятьюдесятью годами ранее – с 1968 по 1971 гг. Площадь аварийного жилищного фонда была определена исходя из целевых индикаторов ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия».

Было определено, что к 2021 г. площадь жилищного фонда республики возрастет на 2,95% по базовому варианту и составит 22 138,6 тыс. м<sup>2</sup>, по целевому – на 3,62% и 22 282,3 тыс. м<sup>2</sup>, без учета площади аварийного фонда – 22 096,6 и 22 240,2 тыс. м<sup>2</sup> соответственно (Таблица 3.2).

Таблица 3.2 – Прогнозные показатели объема жилищного фонда Республики Бурятия

Показатели	2017 г.	2018 г.	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	факт	оценка	базовый	целевой	базовый	целевой	базовый	целевой
Площадь жилищного фонда, тыс.м <sup>2</sup> .	21503,5	21600,4	21690,5	21784,0	21894,7	22022,2	22138,6	22282,3
Площадь аварийного жилищного фонда, тыс.м <sup>2</sup> .	111,94	134,90	103,95	103,95	73,00	73,00	42,05	42,05
Выбытие жилищного фонда, тыс.м <sup>2</sup> .	225	162,2	178,6	178,6	163,6	163,6	169,2	169,2
Площадь жилищного фонда без аварийного, тыс.м <sup>2</sup> .	21391,6	21465,5	21586,6	21680,1	21821,7	21949,2	22096,6	22240,2

При расчете прогнозных значений критерия  $K^l$  (обеспеченность населения общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) были

использованы данные прогнозной численности населения республики, определенные в [40]. Было рассчитано, что к 2021 г. обеспеченность населения общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) составит по базовому варианту 22,42 м<sup>2</sup>, по целевому – 22,47 (Рисунок 3.2).

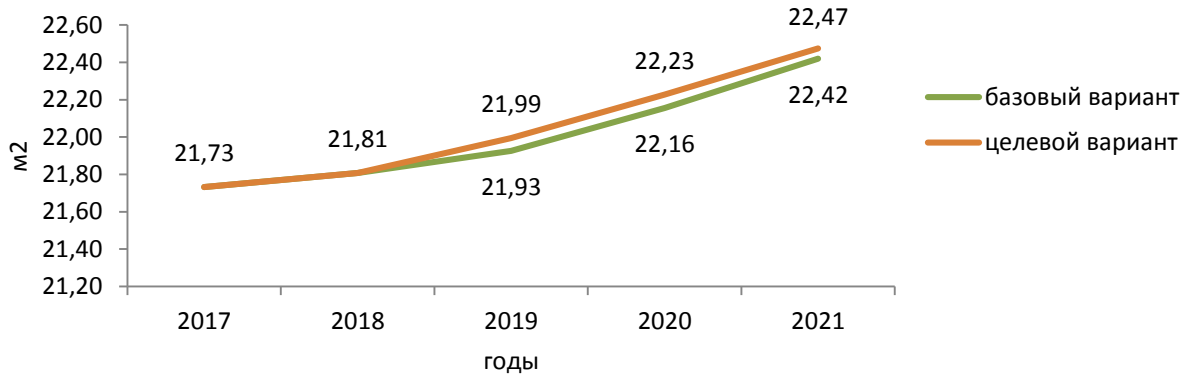


Рисунок 3.2 – Прогнозные значения критерия  $K^1$  (обеспеченность населения общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) для локального рынка жилья Республики Бурятия

В блоке 2 были определены прогнозные показатели объема ввода жилья республики. Снижение темпов роста жилищного строительства, наблюдавшиеся в 2016-2018 гг. скажется и на показателях 2019 года. Всего в соответствии с [40] будет введено 828,6 тыс. м<sup>2</sup> общей площади жилья по базовому варианту или 876,1 тыс. м<sup>2</sup> по целевому варианту (Таблица 3.3).

Таблица 3.3 – Прогнозные показатели объема ввода в действие жилых домов в Республике Бурятия

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	факт	оценка	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	269,2	259,1	268,7	272,1	274,3	291,1	285,6	312,9

Прогнозные значения критерия  $K^3$  (ввод в действие жилых домов на душу населения) были определены как отношение объема вводимого жилья к

прогнозной численности населения. К 2021 г. рост данного показателя по базовому варианту составит 7,4% к уровню 2017 г., по целевому варианту – 18,5%, прогнозируемый уровень данного показателя остается достаточно низким: 0,29 и 0,32 м<sup>2</sup>/чел. соответственно (Рисунок 3.3).

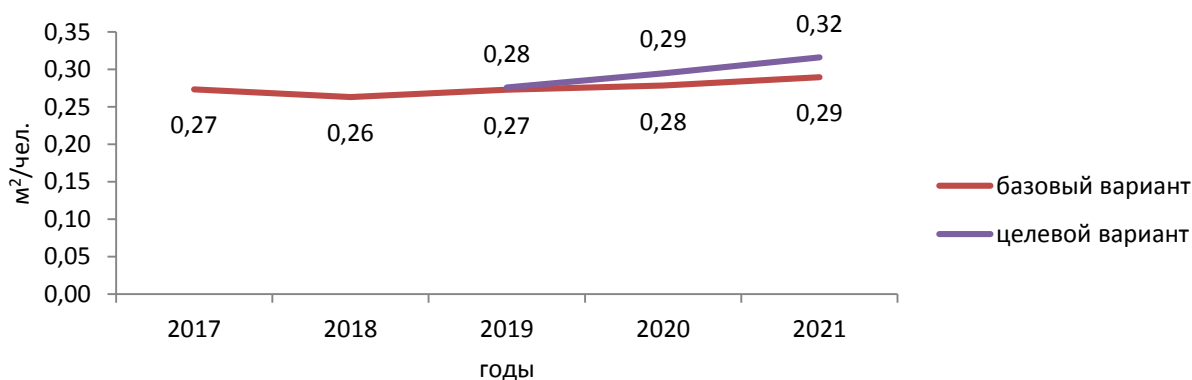


Рисунок 3.3 – Прогнозные значения критерия  $K^3$  (ввод в действие жилых домов на душу населения) для ЛРЖ Республики Бурятия

В блоке 3 на основе базовых исходных данных (Таблица 3.1) уровня доходов населения, дифференциации населения по доходам, уровня цен на первичном рынке жилья и уровня процентной ставки по ипотечному кредиту была рассчитана доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования.

Рост уровня доходов населения республики прогнозируется к 2021 г. на 22,4% к уровню 2017 г. по базовому сценарию, на 29,7% по целевому. Величина прожиточного уровня также возрастет – на 16,3% и 19,4% соответственно. Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума к 2021 г. возрастет и составит по базовому сценарию – 20,9%, по целевому сценарию – 19,5% (Таблица 3.4).

Таблица 3.4 – Прогноз уровня доходов населения и дифференциации населения по доходам (Республика Бурятия)

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	факт	оценка	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант
Среднедушевые денежные доходы населения, тыс. руб. в мес.	24,6	25,1	25,7	27,1	28,4	29,1	30,1	31,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	95,0	99,4	98,5	101,0	98,9	101,4	99,4	101,9
Величина прожиточного минимума на душу населения (в среднем за год), тыс. руб. в мес.	9,8	10,1	10,6	10,7	11	11,2	11,4	11,7
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения, % (дифференциация населения)	18,5	20,9	21,	20,6	21	20,1	20,9	19,5

Для прогноза уровня цен на первичном рынке жилья была исследована корреляционная зависимость средней цены 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке жилья (Y) от трех факторов: объема ввода жилья на душу населения (X1), чистого денежного дохода на душу населения (X2) и ставки по ипотечным кредитам (X3). Величина чистого денежного дохода определялась как разность среднедушевого денежного дохода и величины прожиточного минимума. Расчеты приведены в приложении К. В результате анализа было получено уравнение множественной регрессии:

$$Y = 32,9694 - 0,0822 * X1 + 1,3022 * X2 - 1,1386 * X3 \quad (21)$$

Наибольшее влияние на цену жилья республики оказывает изменение чистого денежного дохода на душу населения: увеличение его на 1 ед.изм. приводит к увеличению цены в среднем на 1,3022 ед.изм. Рост объемов ввода жилья на душу населения на 1 ед.изм. приводит к снижению цены в среднем на

0,0822 ед.изм., а снижение ставки по ипотечным кредитам на 1 ед.изм. приводит к увеличению цены в среднем на на 1,1386 ед.изм. Прогноз уровня средней ставки по ипотечным кредитам был проведен на основе значений ключевой ставки на 2018-2021 гг., исходя из условия, что ставка по ипотеке устанавливается на 2 % выше ключевой ставки по базовому и на 1,6% по целевому сценарию.

На основе полученной модели были определены прогнозные значения средней цены 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке (Таблица 3.5).

Таблица 3.5 – Прогнозные значения средней цены 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке РБ

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	факт	оценка	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант
Объем ввода жилья на душу населения, м <sup>2</sup>	0,27	0,26	0,27	0,28	0,28	0,29	0,29	0,32
Чистый денежный доход на душу населения, тыс. руб.	14,79	14,91	15,15	16,39	17,43	17,94	18,66	20,19
Средняя ставка по ипотечным кредитам, %	10,68	9,80	8,50	8,10	8,25	7,85	8,00	7,60
Средняя цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, тыс. руб./ м <sup>2</sup>	39,45	41,20	42,20	43,96	45,85	46,82	48,14	50,58

По данным прогноза показателей уровня доходов населения и дифференциации населения по доходам были определены параметры логнормального распределения населения по доходам по республике на основе формулы (13) плотности распределения и известных значений доли населения с доходами ниже величины прожиточного минимума. Было рассчитано значение величины минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита, достаточного для приобретения жилья, на 2018 -2021 гг. в соответствии с формулой 6. Полученные в результате расчетов значения приведены в таблице 3.6.



Таблица 3.6 – Прогнозные значения параметров логнормального распределения населения по доходам и величины минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита (на примере данных Республики Бурятия)

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	факт	оценка	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант	базовый вариант	целевой вариант
Параметр логнормального распределения населения по доходам, $\delta$	0,8	0,79	0,79	0,71	0,66	0,64	0,66	0,61
Параметр логнормального распределения населения по доходам, $m$	2,88	2,91	2,93	3,05	3,13	3,17	3,19	3,28
Сумма платежа по ипотечному кредиту тыс. руб. /мес.	15,93	15,26	14,68	15,07	14,9	14,74	14,56	14,53
Величина минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита, достаточного для приобретения жилья, тыс. руб. / чел.*мес.	25,73	25,36	25,28	25,77	25,9	25,94	25,96	26,63

На основе полученных данных по формуле (16) были определены прогнозные значения критерия  $K^2$  (доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования) (Рисунок 3.4).

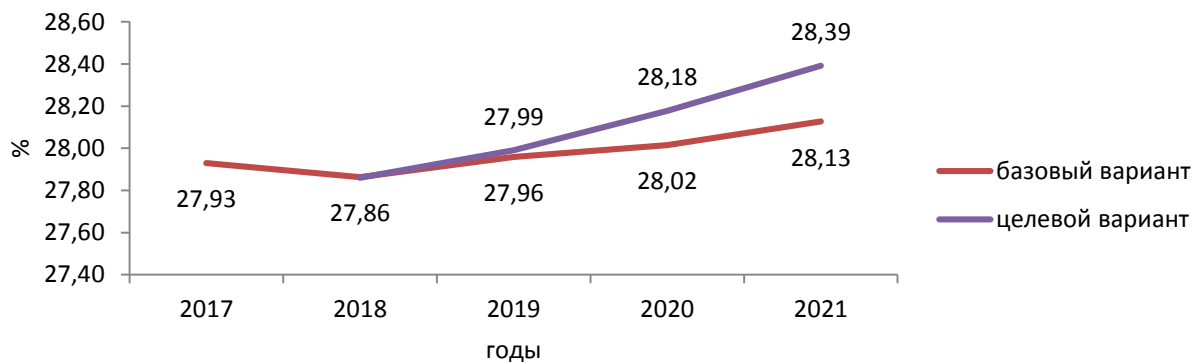


Рисунок 3.4 – Прогнозные значения критерия  $K^2$  для рынка жилья Республики Бурятия

Доля населения в республике, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования к 2021 г. возрастёт и составит 28,13% по базовому варианту, 28,13% по целевому.

В блоке 4 на основе выходных данных блоков 1, 2 и 3 в соответствии с пороговыми значениями ключевых критериев рынка, приведенными в Таблице 3.7, было определено прогнозное изменение состояния ЛРЖ республики. Установлено, что на период до 2021 гг. ЛРЖ республики сохранит текущее состояние (кластер 2), характеризующееся средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье, низкой доступностью жилья и недостаточным предложением жилья. Планируемые меры государственного регулирования локального рынка жилья незначительно повлияют на основные показатели рынка, что обуславливает необходимость совершенствования механизма государственного регулирования рынка жилья.

### **3.2 Научно-практические рекомендации по развитию экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья**

Развитие механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья в условиях ограниченности бюджетных ресурсов целесообразно проводить с учетом эффективности отдельных экономических инструментов за счет построения такой их структуры, которая способна обеспечить максимальный суммарный результат от реализации механизма при неизменности общего объёма бюджетных затрат. Выполнение данной задачи позволит реализовать принцип оптимальности при формировании экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ

Для обеспечения данного условия определим суммарную эффективность инструментов государственного регулирования ЛРЖ РБ в 2017 г. по каждому из критериев:

$$\varepsilon(K^j) = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i(K^j) * Exp_i \quad (22)$$

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

Используя данные о распределении средств бюджета за 2017 г. (по данным Республики Бурятия) и результаты расчетов эффективности инструментов (п.2.3), были получены следующие значения суммарной эффективности инструментов:

$$\varepsilon(K^1) = 0,05\%, \quad \varepsilon(K^2) = 2,84\%, \quad \varepsilon(K^3) = 1,92\%$$

Полученные данные еще раз подтверждают вывод о несбалансированности структуры механизма государственного регулирования локального рынка жилья Республики Бурятия (РБ). Наибольшее влияние реализуемые в 2017 г. инструменты оказали на показатель  $K^2$ , характеризующий величину платежеспособного спроса на жилье, влияние инструментов на показатель  $K^3$ , индикатор предложения на первичном рынке жилья, было значительно меньше.

Учитывая состояние ЛРЖ РБ, приоритетным направлением его государственного регулирования является обеспечение баланса воздействия на спрос и предложение на рынке жилья. В соответствии с этим условием эффективное распределение было определено как:

$$\begin{cases} \varepsilon(K^1) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^2) = \varepsilon(K^3) \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (23)$$

где  $C$  – предельный размер расходов бюджета РБ на регулирование локального рынка жилья.

Предельный размер расходов бюджета РБ на 2017 г. был определен как фактический объем финансирования инструментов из республиканского бюджета (38,422 млн руб.).

Для получения оптимальной структуры распределения бюджетных средств был использован симплексный метод [159].

Были определены значения затрат на реализацию каждого из инструментов ( $Exp_i$ ) для максимизации целевой функции:

$$\varepsilon(K^1) \Rightarrow \max \quad (24)$$

при следующих условиях:

$$\begin{cases} \varepsilon(K^2) = \varepsilon(K^3) \\ \sum_{i=1}^n Exp_i \leq 38,422 \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (25)$$

При этом величина затрат из республиканского бюджета на субсидии для обеспечения жильем молодых семей ( $Exp_6$ ) была оставлена без изменений, т.к. реализация данного инструмента производится на условиях софинансирования из федерального бюджета и уменьшение финансирования из бюджета субъекта приведет к уменьшению объема субсидий из федерального бюджета. Также была оставлена на прежнем уровне сумма затрат на субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС ( $Exp_5$ ), т.к. данное обязательство по предоставлению бесплатных участков многодетным семьям и другим категориям граждан закреплено Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ и ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

При решении данной задачи была определена оптимальная структура государственных расходов, направленных на регулирование рынка жилья Республики Бурятия (Таблица 3.7).

Таблица 3.7 – Оптимальная структура бюджетных расходов Республики Бурятия, направленных на регулирование локального рынка жилья в 2017 г.

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты	Объемы бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья, млн руб.	Рекомендованные объемы бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья, млн руб.
1.	Предоставление льготных кредитов застройщикам	0	2,130
2.	Субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов застройщикам	0	0,705
3.	Предоставление поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.	0	0
4.	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса	0	0
5.	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС	2,1	2,1
6.	Субсидии на обеспечение жильем молодых семей	20,563	20,563
7.	Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка	6,9	0
8.	Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов	6,254	0
9.	Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов	2,605	12,924

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты	Объемы бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья, млн руб.	Рекомендованные объемы бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья, млн руб.
10.	Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам строительства молодежных жилищных кооперативов (МЖК)	0	0
	Всего:	38,422	38,422

Перераспределение бюджетного финансирования инструментов по регулированию локального рынка жилья Республики Бурятия в 2017 г. позволило бы увеличить суммарную эффективность инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ РБ по критерию  $K^1$  на 0,45%, по критерию  $K^2$  на 1,16%, по критерию  $K^3$  на 2,08%. Кроме того, при данной структуре инструментов выполняется условие сохранения баланса воздействия на спрос и предложение на рынке жилья (Таблица 3.8).

Таблица 3.8 – Эффективность оптимизации бюджетных расходов Республики Бурятия на регулирование рынка жилья (2017 г.)

Суммарная эффективность инструментов по критериям	Фактическая структура бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья	Рекомендованная структура бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья	Изменение эффективности инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ
$\varepsilon(K^1)$ , %	0,05	0,5	+ 0,45
$\varepsilon(K^2)$ , %	2,84	4	+1,16
$\varepsilon(K^3)$ , %	1,92	4	+2,08

Рассчитаем оптимальную структуру расходов на регулирование рынка жилья из бюджета Республики Бурятия на 2018-2021 гг. Величина затрат на 2018 г. была определена в соответствии с Законом РБ от 08.12.2017 г. № 2796-V. На период 2019-2021 гг. объем бюджетных затрат на рынок жилья был определен

исходя из размера расходов бюджета РБ, определенных в [4] и сложившейся доле расходов на регулирования рынка жилья в 2017, 2018 гг. (Таблица 3.9).

Таблица 3.9 – Прогноз объема затрат из бюджета Республики Бурятия на 2018-2021 гг. на регулирование ЛРЖ

Показатели		Расходы бюджета РБ, всего, млн руб.	в том числе на регулирование ЛРЖ		
			% к общему объему расходов	млн руб.	
2017 г.		12236,4	0,3	38,42	
2018 г.		10850	0,3	37,16	
прогноз	2019 г.	Базовый вариант	11371	0,3	34,11
		Целевой вариант	13056,3	0,3	39,17
прогноз	2020 г.	Базовый вариант	12143,6	0,3	36,43
		Целевой вариант	13948,4	0,3	41,85
прогноз	2021 г.	Базовый вариант	12969,3	0,3	38,91
		Целевой вариант	14902,1	0,3	44,71

На основе данных об эффективности инструментов государственного регулирования рынка жилья и объема затрат на данное направление из бюджета Республики Бурятия на 2018 г. в соответствии с условиями, определенными формулами 24, 25, была определена оптимальная структура бюджетных расходов (Таблица 3.10).

Таблица 3.10 – Оптимальная структура бюджетных расходов Республики Бурятия, направленных на регулирование рынка жилья в 2018 г.

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты	Плановые объемы бюджетных расходов РБ на регулирование ЛРЖ, млн руб.	Рекомендованные объемы бюджетных расходов РБ на регулирование ЛРЖ, млн руб.
1.	Предоставление льготных кредитов застройщикам	0	5,88
2.	Субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов застройщикам	0	0
3.	Предоставление поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.	0	0

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты	Плановые объемы бюджетных расходов РБ на регулирование ЛРЖ, млн руб.	Рекомендованные объемы бюджетных расходов РБ на регулирование ЛРЖ, млн руб.
4.	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса	0	0
5.	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС	3,2	3,2
6.	Субсидии на обеспечение жильем молодых семей	20	20
7.	<b>Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка</b>	<b>6,9</b>	<b>0</b>
8.	Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов	0	0
9.	<b>Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов</b>	<b>0,76</b>	<b>8,08</b>
10.	<b>Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам строительства молодежных жилищных кооперативов (МЖК)</b>	<b>6,3</b>	<b>0</b>
	Всего:	37,16	37,16

Рекомендации по изменению структуры экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ республики позволяют увеличить жилищную обеспеченность на 0,45%, долю населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования на 3,07%, объем ввода жилья на душу населения на 3,07%. Увеличение суммарной эффективности инструментов составит по критерию  $K^1$  – 0,94%, по критерию  $K^2$  – 0,32%, по критерию  $K^3$  – 0,29% (Таблица 3.11).



Таблица 3.11 – Эффективность оптимизации бюджетных расходов Республики Бурятия на регулирование рынка жилья (2018 г.)

Суммарная эффективность инструментов по критериям	Планируемая структура бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья	Рекомендованная структура бюджетных расходов РБ на регулирование рынка жилья	Изменение эффективности инструментов экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ
$\varepsilon(K^1)$ , %	0,06	1	+0,94
$\varepsilon(K^2)$ , %	2,75	3,07	+0,32
$\varepsilon(K^3)$ , %	2,78	3,07	+0,29

Определим оптимальную структуру механизма на 2019-2021 гг. Значения объемов финансирования из республиканского бюджета на субсидии по обеспечению жильем молодых семей ( $Exp_6$ ) и субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на проведение кадастровых работ по формированию бесплатных земельных участков для ИЖС ( $Exp_5$ ) по причине отсутствия данных о планируемых объемах реализации данных инструментов оставим на уровне 2018 г. Полученные результаты приведены в Таблице 3.12.

Таблица 3.12 – Оптимальная структура бюджетных расходов Республики Бурятия, направленных на регулирование рынка жилья в 2019-2021 гг.

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты	Объемы бюджетных расходов на регулирование ЛРЖ РБ, млн руб.					
		2019 г.		2020 г.		2021 г.	
		Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант
1.	Предоставление льготных кредитов застройщикам	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	0,24	0,09	0,05	0,07	0,03
3.	Предоставление поручительств Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными	0	0	0	0,78	0,36	1,2

Номер инструмента, <i>i</i>	Инструменты	Объемы бюджетных расходов на регулирование ЛРЖ РБ, млн руб.					
		2019 г.		2020 г.		2021 г.	
		Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант
	учреждениями.						
4.	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса	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
6.	Субсидии на обеспечение жильем молодых семей	20	20	20	20	20	20
7.	Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка	0	0	0	0,81	0,37	1,24
8.	Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов	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	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	0,81	0,37	1,23
	Всего:	34,11	39,17	36,43	41,84	38,91	44,71

В качестве основного инструмента 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).

В результате применения рекомендуемой структуры инструментов экономического механизма государственного регулирования рынка жилья республики прогнозируется к 2021 г. рост обеспеченности населения жильем на 2,11% к 2018 г. по базовому и на 2,49% по целевому сценарию; доли населения, которой доступно приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, объема ввода жилья на душу населения – на 9,6% по базовому и на 10,92 % по целевому сценарию (Таблица 3.13).

Таблица 3.13 – Эффективность оптимизированного экономического механизма государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия

Суммарная эффективность инструментов по критериям	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант
$\varepsilon(K^1)$ , %	0,63	0,74	0,71	0,84	0,77	0,91
$\varepsilon(K^2)$ , %	2,95	3,69	3,26	3,54	3,39	3,69
$\varepsilon(K^3)$ , %	2,95	3,69	3,26	3,54	3,39	3,69

Оптимизация механизма государственного регулирования локального рынка жилья позволит увеличить к 2021 г. обеспеченность жильем до 22,5 м<sup>2</sup>/чел. по базовому и на 22,6 м<sup>2</sup>/чел. по целевому сценарию; долю населения, которой доступно приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования – до 31,64% по базовому и на 32,05 % по целевому сценарию; ввод жилья на душу населения – до 0,32 м<sup>2</sup>/чел.\*год по базовому и до 0,33 по целевому сценарию (Таблица 3.14).

Таблица 3.14 – Значения критериев ЛРЖ Республики Бурятия в результате реализации оптимизированного экономического механизма государственного регулирования

Критерии	2017 г.	2018 г.	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
			Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант	Базовый вариант	Целевой вариант
$K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,73	21,95	22,09	22,11	22,24	22,30	22,5	22,6
$K^2$ , %	27,93	28,79	29,64	29,85	30,60	30,91	31,64	32,05
$K^3$ , м <sup>2</sup> / чел.*год	0,27	0,28	0,29	0,3	0,30	0,31	0,31	0,33

Наибольший эффект от оптимизации механизма государственного регулирования рынка жилья будет получен по показателю «Доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования». По сравнению со значением, прогнозируемым в результате запланированных в ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов РБ», значение данного показателя возрастет на 12,5% по базовому сценарию и на 12,9% по целевому. Данное изменение позволит улучшить состояние локального рынка жилья республики к 2021 г. до характеризующегося средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье, средней доступностью жилья и недостаточным предложением жилья (кластер 4).

В соответствии с приоритетными направлениями государственного регулирования ЛРЖ были определены условия оптимизации экономического механизма государственного регулирования для каждого кластера (Таблица 3.15).

Таблица 3.15 – 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	$\begin{cases} \varepsilon(K^1) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^3) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (19)$

Кластер	Приоритетные направления государственного регулирования ЛРЖ	Условия оптимизации
2.	Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья	$\begin{cases} \varepsilon(K^1) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^2) = \varepsilon(K^3) \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (20)$
3.	Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья	$\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (21)$
4.	Стимулирование строительства стандартного жилья, поддержка платежеспособного спроса населения, соблюдение баланса повышения платёжеспособности спроса и стимулирования строительства жилья	$\begin{cases} \varepsilon(K^3) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^2) = \varepsilon(K^3) \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (22)$
5.	Концентрация ресурсов на мерах по повышению доступности приобретения жилья	$\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (23)$
6.	Поддержка платежеспособного спроса населения, повышения качественных характеристик фонда жилья, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий.	$\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^3) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (24)$
7.	Поддержка платежеспособного спроса населения. Перспективно развитие обратной ипотеки.	$\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (25)$
8.	Поддержка платежеспособного спроса населения и повышения качества жилищного фонда, стимулирование строительства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий.	$\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ \varepsilon(K^3) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (26)$
9.	Поддержка платежеспособного спроса населения. Перспективно развитие обратной ипотеки.	$\begin{cases} \varepsilon(K^2) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (27)$
10.	Политика повышения качества жилищного фонда, стимулирование производства жилья с помощью программ реновации, развития застроенных территорий.	$\begin{cases} \varepsilon(K^3) \Rightarrow \max \\ C \geq \sum_{i=1}^n Exp_i \\ Exp_i \geq 0 \end{cases} \quad (28)$

Таким образом, выполненные расчёты с использованием предложенных методик на примере данных Республики Бурятия показали их эффективность. Рынок республики является типичным для среднероссийских условий, предложенные методические подходы могут быть использованы для развития экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья регионов России.

### **ВЫВОДЫ к главе 3**

1. Предложена методика прогнозирования состояния ЛРЖ, базирующаяся на имитационной итерационной модели с обратными связями и позволяющая определить прогнозные значения ключевых критериев ЛРЖ. Выполнен прогноз ЛРЖ типичного кластера на примере Республики Бурятия на период до 2021 г. Определено, что запланированные к реализации меры не повлияют значительно на состояние ЛРЖ республики и он сохранит текущее состояние.

2. Для обоснования направлений совершенствования механизма государственного регулирования ЛРЖ проведены прогнозные расчеты показателей ЛРЖ субъекта РФ типичного кластера на 2018-2021 гг. на основе имитационной итерационной модели с обратными связями. Расчеты проводились на примере Республики Бурятия по двум сценариям (базовому и целевому). В результате расчетов установлено, что на период 2018-2021 гг. ЛРЖ 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 повышения эффективности экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ.

3. Предложена методика оптимизации структуры инструментов экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья в условиях ограниченности бюджетных ресурсов на основе симплексного метода с учетом данных о состоянии локального рынка. Сформулированы условия оптимизации механизма государственного регулирования для каждого из десяти кластеров ЛРЖ. Проведена апробация разработанного методического подхода на примере рынка жилья Республики Бурятия. Результаты свидетельствуют об эффективности оптимизации механизма государственного

регулирования рынка жилья - разработанные рекомендации позволят увеличить к 2021 г. обеспеченность жильем до 22,41 м<sup>2</sup>/чел. по базовому и на 22,50 м<sup>2</sup>/чел. по целевому сценарию; долю населения, которой доступно приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования – до 31,64% по базовому и на 32,05 % по целевому сценарию; ввод жилья на душу населения – до 0,31 %.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведённого диссертационного исследования автором были сформулированы следующие основные выводы и рекомендации:

1. Проведенный анализ теоретических исследований в области государственного регулирования рынка жилья позволил уточнить категории рынка жилья в части уточнения характеристик, обусловленных пространственной иммобильностью жилья и значительной дифференциацией локальных рынков жилья, которые определяют локальный характер объектов государственного управления. Подтверждена целесообразность адаптации экономических механизмов государственного регулирования ЛРЖ применительно и с учетом характеристик отдельных локальных рынков жилья.

2. Обоснован подход к понятию экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья как совокупности экономических инструментов обоснованно и эффективно применяемых государством для решения задач повышения обеспеченности и доступности жилья за счет бюджетных средств всех уровней. В зависимости от направлений регулирующего воздействия разработана классификация инструментов, сформулированы принципы формирования экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья.

3. В результате исследования зарубежного и отечественного опыта функционирования экономических механизмов государственного регулирования рынков жилья выявлены различия в централизации и приоритетных направлениях государственного регулирования. На основе опыта развития экономических механизмов развитых рынков жилья обоснован вывод об эффективности децентрализации и возможности снижения государственных расходов за счёт повышения эффективности инструментов регулирования.

4. На основе анализа существующих методических подходов к оценке эффективности государственного регулирования обоснован вывод о



необходимости совершенствования методики с учетом соотношения между достигнутым результатом и использованными ресурсами. На основе метода анализа издержек и результативности разработана авторская методика оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья, базирующаяся на критериях результативности и показателях бюджетных затрат на реализацию.

5. Выполненные расчеты по предложенной методике оценки эффективности государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ позволили сделать вывод об эффективности политики в 69 субъектах и недостаточной эффективности в 13 субъектах: Курской, Тверской, Вологодской, Калининградской, Псковской, Астраханской, Амурской областях, республиках Мордовии, Чувашии, Бурятии, Тыве, Забайкальском крае и Еврейской автономной области.

6. Для обоснования приоритетных направлений государственного регулирования локальных рынков жилья субъектов РФ предложена методика многокритериальной кластеризации локальных рынков жилья субъектов РФ, что позволило реализовать принцип дифференциации при формировании экономического механизма государственного регулирования ЛРЖ. В качестве модельного кластера ЛРЖ предлагается использовать один из двух типичных кластеров, характеризующийся средней потребностью в жилье, недостаточным уровнем предложения и низкой доступностью приобретения жилья (кластер 2).

7. Разработан методический подход к оценке эффективности отдельных инструментов государственного регулирования локального рынка жилья, включающий оценку влияния от реализации инструмента на каждый из трех критериев:  $K^1$  – обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья),  $K^2$  – доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, и  $K^3$  – объем ввода жилья на душу населения, что позволяет оценить направленность воздействия каждого инструмента.

8. Для обоснования направлений развития экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья была разработана методика краткосрочного прогнозирования показателей локального рынка жилья на основе имитационной итерационной модели с обратными связями.

9. Предложена методика оптимизации структуры инструментов экономического механизма государственного регулирования локального рынка жилья в условиях ограниченности бюджетных ресурсов на основе симплексного метода с учетом данных о состоянии локального рынка, эффективности отдельных экономических инструментов, максимизирующая суммарный результат от реализации механизма при неизменности общего объема бюджетных затрат. Сформулированы условия оптимизации механизма государственного регулирования для каждого из десяти кластеров ЛРЖ.

10. Выполненная апробация разработанных принципов и методик на примере локального рынка жилья Республики Бурятия, относящегося к типичному кластеру, показала их эффективность – разработанные рекомендации по оптимизации механизма государственного регулирования локального рынка жилья в условиях ограниченности бюджетных ресурсов позволяют увеличить обеспеченность жильем; доступность приобретения жилья и ввод жилья на душу населения.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Всеобщая декларация прав человека [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_120805/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_120805/) (дата обращения: 11.10.2016).
2. Жилье в интересах устойчивого развития: информационный обзор для средств массовой информации [Электронный ресурс] // Центр ООН по населенным пунктам (Хабитат) – Режим доступа: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml> (дата обращения: 11.10.2016).
3. Закон Республики Бурятия от 16.10.2002 г. № 115-III «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства Республики Бурятия – Режим доступа: [http://egov-buryatia.ru/fileadmin/obrash/npa/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%20%D0%91%D1%83%D1%80%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D1%82%2016\\_10\\_2002%20N%20115-III%20\(%D1%80%D0%B5%D0%B4\\_%20%D0%BE%D1%82%2011.rtf](http://egov-buryatia.ru/fileadmin/obrash/npa/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8%20%D0%91%D1%83%D1%80%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D1%82%2016_10_2002%20N%20115-III%20(%D1%80%D0%B5%D0%B4_%20%D0%BE%D1%82%2011.rtf) (дата обращения: 16.08.2017).
4. Закон Республики Бурятия от 17.11.2015 г. № 1471-V «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: [http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=0&nd=165113846](http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=165113846) (дата обращения: 16.08.2017).
5. Закон Российской Федерации от 24.12.1992 г. № 4218-1 (в ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1333/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1333/) (дата обращения: 20.01.2017).

6. Международный пакт от 16.12.1966 г. «Об экономических, социальных и культурных правах» [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс» – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5429](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5429) (дата обращения: 11.10.2016).

7. Направления, основные мероприятия и параметры приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (утв. Президиумом Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов (протокол №2 от 21.12.2005 г.) [Электронный ресурс] // СПС «Гарант» – Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/#/document/2307742/paragraph/1/doclist/0/selflink/0/context/%D0%9D%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%96%D0%B8%D0%B%D1%8C%D0%B5/> (дата обращения: 13.07.2017).

8. Постановление Госстроя РФ от 12.01.2004 №6 (ред. от 31.08.2004, с изм. от 17.03.2011) «Об утверждении Методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант» – Режим доступа: <http://base.garant.ru/3924154/> (дата обращения: 15.07.2018).

9. Постановление Правительства Республики Бурятия от 02.12.2016 г. № 551 «Об утверждении порядка учета наймодателем заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования государственного жилищного фонда Республики Бурятия» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: [http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=0&nd=165119931](http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=165119931) (дата обращения: 16.08.2017).

10. Постановление Правительства Республики Бурятия от 29.01.2016 г. № 28 «Об установлении порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования и аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и

эксплуатации наемного дома социального использования» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: [http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=1&nd=165127388](http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=1&nd=165127388) (дата обращения: 16.08.2017).

11. Постановление Правительства Республики Бурятия от 30.12.2015 г. № 675 «Об утверждении порядка учета расположенных на территории Республики Бурятия наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: [http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=3&nd=165124367](http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=3&nd=165124367) (дата обращения: 16.08.2017).

12. Постановление Правительства Республики Бурятия от 02.08.2013 г. №424 «Об утверждении Государственной программы Республики Бурятия «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства Республики Бурятия – Режим доступа: <http://egov-buryatia.ru/fileadmin/minstroj/modernizaciya/Постановление424.doc> (дата обращения: 16.08.2017).

13. Постановление Правительства Республики Бурятия от 02.08.2013 г. №424 «Об утверждении Государственной программы Республики Бурятия «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия»» (с изм. на 09.06.2018 г.) [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации Docs.cntd.ru (Профессиональные справочные системы «Техэксперт» и «Кодекс») – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460177111> (дата обращения 08.12.2017).

14. Постановление Правительства Республики Бурятия от 11.09.2014 г. №440 «О мерах по реализации программы «Жилье для российской семьи» в Республике Бурятия» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства Республики Бурятия – Режим доступа: <http://egov-buryatia.ru/fileadmin/minstroj/ORSK/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE>

%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5\_%D0%9F%D0%A0%D0%91\_%E2%84%96\_440\_%D0%B2\_%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%B8\_56\_\_537.docx (дата обращения: 16.08.2017).

15. Постановление Правительства Республики Бурятия от 14.11.2013 г. №588 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Бурятия от 30.03.2012 № 170 «О государственной поддержке строительства молодежных жилищных комплексов в Республике Бурятия»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства Республики Бурятия – Режим доступа: [http://egov-buryatia.ru/uploads/tx\\_npa/588.pdf](http://egov-buryatia.ru/uploads/tx_npa/588.pdf) (дата обращения: 16.08.2017).

16. Постановление Правительства Республики Бурятия от 15.12.2007 г. № 410 «О стратегии социально-экономического развития Республики Бурятия до 2025 г.» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=165024682&rdk=&backlink=1> (дата обращения: 16.08.2017).

17. Постановление Правительства Республики Бурятия от 17.06.2011 г. №306 «Об утверждении положений о порядках предоставления государственной финансовой помощи молодым специалистам и молодым семьям для решения их жилищных проблем» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=165028733> (дата обращения: 16.08.2017).

18. Постановление Правительства Республики Бурятия от 17.06.2011 г. №306 (ред. от 06.05.2017) «Об утверждении положений о порядках предоставления государственной финансовой помощи молодым специалистам и молодым семьям для решения их жилищных проблем» [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации Docs.cntd.ru (Профессиональные справочные системы «Техэксперт» и «Кодекс») – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/473807722> (дата обращения: 08.12.2017).

19. Постановление Правительства Республики Бурятия от 29.11.2016 г. № 542 «Об утверждении порядка установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: [http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=0&nd=165119875](http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=165119875) (дата обращения: 16.08.2017).

20. Постановление Правительства Республики Бурятия от 30.03. 2012 г. № 170 «О государственной поддержке строительства молодежных жилищных комплексов в Республике Бурятия» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства Республики Бурятия – Режим доступа: [http://egov-buryatia.ru/uploads/tx\\_npa/170\\_02.doc](http://egov-buryatia.ru/uploads/tx_npa/170_02.doc) (дата обращения: 16.08.2017).

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.07.2010 г. №588 (ред. от 15.11.2017 г.) «Об утверждении порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ РФ» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_103481/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_103481/) (дата обращения: 04.07.2018)

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1305 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_172031/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172031/) (дата обращения: 04.07.2018).

23. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2007 № 277 (ред. от 07.11.2008) «О некоторых вопросах предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_68218/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_68218/) (дата обращения: 07.02.2018).

24. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2017 г. №1242 (ред. от 23.02.2018) «О разработке, реализации и об оценке эффективности отдельных государственных программ Российской Федерации» (вместе с «Правилами разработки, реализации и оценки эффективности отдельных государственных программ Российской Федерации») [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_280803/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_280803/) ( дата обращения: 06.07.2018)

25. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 г. №220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102369155> (дата обращения: 16.08.2017).

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 г. №1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_286800/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286800/) (дата обращения: 18.07.2018).

27. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 г. №1050 «О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант» – Режим доступа: <http://base.garant.ru/57423346/f8730a497d61d06dd47db8e3f7d68120/#ixzz5LZLmTmVW> (дата обращения: 18.07.2018).

28. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2011 г. № 1177 (ред. от 26.03.2014) «О порядке предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат в связи с предоставлением учителям



общеобразовательных учреждений ипотечного кредита» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_124816](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_124816) (дата обращения: 15.06.2017).

29. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1711 (ред. от 21.07.2018) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_287440/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/) (дата обращения: 28.08.2018).

30. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 г. №404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102361569&backlink=1&&nd=102349543> (дата обращения: 21.08.2018).

31. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 393 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»» [Электронный ресурс]// СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_214890/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_214890/) (дата обращения: 01.08.2017).

32. Методика оценки эффективности реализации государственных программ Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт Правительства Российской Федерации – Режим доступа: <http://static.>

government.ru/media/files/AUBUmFnjs1Opu7ZRZIUGh5bnremIXktc.pdf (дата обращения: 12.01.2019).

33. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 г. № 153 (ред. от 27.06.2018) «О некоторых вопросах реализации основного мероприятия «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]// СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_59164/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59164/) (дата обращения: 15.07.2018).

34. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 г. №1710 (ред. от 30.01.2019) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_286800/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286800/) (дата обращения: 04.02.2019).

35. Постановление Правительства Республики Бурятия от 27.09.2011 г. № 500 (с изм. от 05.02.2016 г.) «Об утверждении Порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Республики Бурятия» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: [http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link\\_id=0&nd=165029608](http://www.pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=165029608) (дата обращения: 16.08.2017).

36. Приказ Гарантийного фонда Бурятии от 29.12.2017 г. [Электронный ресурс] // Официальный сайт Гарантийного фонда Республики Бурятия – Режим доступа: <http://gfb-baikal.ru/assets/manager/Limit2018.pdf> (дата обращения: 15.06.2018).

37. Приказ Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 15.06.2000 г. № БГ-3-02/231 «Об утверждении Инструкции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам «О порядке исчисления и уплаты в

бюджет налога на прибыль предприятий и организаций» (вместе с Инструкцией МНС РФ от 15.06.2000 № 62)» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28620/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28620/) (дата обращения: 16.01.2018)

38. Приказ Росстата от 05.08.2016 г. № 390(ред. от 22.08.2018) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за ценами и финансами» [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс»: – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_203323/6d9ec4fa9a8bc2db415c655f1fb1c328347c823c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_203323/6d9ec4fa9a8bc2db415c655f1fb1c328347c823c) (дата обращения: 16.01.2019)

39. Программа по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья (Программа «Стимул»), утв. наблюдательным советом ОАО «АИЖК», протокол от 30 июня 2010 г. № 14, с изм. от 28.06.2011 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/07/Progr\\_STIMUL\\_red11.pdf](https://дом.рф/wp-content/uploads/2016/07/Progr_STIMUL_red11.pdf) (дата обращения: 08.08.2018).

40. Прогноз социально-экономического развития Республики Бурятия на 2019 г. и на плановый период 2020 и 2021 гг., утв. постановлением Правительства Республики Бурятия от 09.10.2017 № 488 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант» – Режим доступа: <https://base.garant.ru/45660872/> (дата обращения: 16.08.2018).

41. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.2009 г. № 2094-р «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102135559>, (дата обращения: 16.08.2017).

42. Стратегия развития деятельности регионального оператора Республики Бурятия на 2014-2018 гг. [Электронный ресурс] // Официальный сайт ОАО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» – Режим доступа: <http://ipotekarb.ru/engine/download.php?id=337&area=static> (дата обращения: 16.08.2017).

43. Стратегия развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г. [Электронный ресурс] // Министерство строительства Российской Федерации – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909/> (дата обращения: 08.07.2018).

44. Свод правил СП 54.13330.2010 «Здания жилые многоквартирные» [Электронный ресурс] // Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии – Режим доступа: <http://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=101&page=6&month=-1&year=-1&search=&RegNum=21&DocOnPageCount=15&id=198472> (дата обращения 15.07.2018).

45. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090480> (дата обращения: 16.08.2017).

46. 350 лет с Россией: историко-статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011. – 450 с.

47. Бюллетень банковской статистики / Банк России – 2005. – № 1. – 159 с.

48. Бюллетень банковской статистики / Банк России – 2006. – № 1. – 162 с.

49. Бюллетень банковской статистики / Банк России – 2007. – № 1. – 164 с.

50. Денежные доходы и расходы населения Республики Бурятия: статистический сборник № 04-05-06 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011. – 27 с.

51. Денежные доходы и расходы населения Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 28 с.

52. Денежные доходы и расходы населения Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015. – 27 с.

53. Денежные доходы и расходы населения Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 28 с.
54. Доходы и расходы домашних хозяйств в 1992-1999 гг.: статистический сборник № 04-4 / Госкомстат РБ. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2000. – 55 с.
55. Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств: статистический сборник № 04-02-07 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2008. – 118с.
56. Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 118 с.
57. Жилищное хозяйство Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 35 с.
58. Жилищное хозяйство Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 35 с.
59. Жилищное хозяйство Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015. – 37 с.
60. Жилищное хозяйство Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 37 с.
61. Жилищное хозяйство Республики Бурятия: статистический сборник № 13-02-12 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2008. – 30 с.
62. Жилищное хозяйство Республики Бурятия: статистический сборник № 13-02-12 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011. – 30 с.
63. Жилищный фонд Республики Бурятия в 2010 году: статистический бюллетень № 13-02-02 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011. – 27 с.
64. Жилищный фонд Республики Бурятия в 2012 году: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 26 с.
65. Жилищный фонд Республики Бурятия в 2013 году: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 26 с.
66. Жилищный фонд Республики Бурятия в 2014 году: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015. – 27 с.

67. Жилищный фонд Республики Бурятия в 2015 году: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 26 с.
68. Жилищный фонд Республики Бурятия: статистический бюллетень № 13-02-02 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2008. – 26 с.
69. Жилищный фонд Республики Бурятия: статистический бюллетень № 13-02-02 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2009. – 27 с.
70. Индивидуальное жилищное строительство в Республике Бурятия в 2008 году: статистический бюллетень №11-05-01 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2009. – 31 с.
71. Индивидуальное жилищное строительство в Республике Бурятия в 2010 году: статистический бюллетень №11-05-01 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011. – 32 с.
72. Индивидуальное жилищное строительство в Республике Бурятия в 2011 году: статистический бюллетень №11-05-01 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2012. – 28 с.
73. Индивидуальное жилищное строительство в Республике Бурятия в 2015 году: статистический бюллетень №11-05-01 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 30 с.
74. Краткосрочные экономические показатели Республики Бурятия: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2010. – 46 с.
75. Малое предпринимательство в Бурятии: статистический сборник № 07-01-05 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2009. – 68 с.
76. О строительстве жилья и объектов социальной сферы в Республике Бурятия в 2017 году [Электронный ресурс] / Бурятстат. – Режим доступа: [http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/burstat/resources/5cbc06004560a9758a92dec4d78fa45b/Пресс-выпуск\\_Ввод\\_жилья-2017.PDF](http://burstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/burstat/resources/5cbc06004560a9758a92dec4d78fa45b/Пресс-выпуск_Ввод_жилья-2017.PDF) (дата обращения: 02.07.2018).
77. О ценах на рынке жилья в Республике Бурятия в 2012 году: аналитическая записка № 16-06-20 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 12 с.

78. Основные показатели деятельности малых предприятий, включая микропредприятия Республики Бурятия: статистический бюллетень № 07-04-17 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2010. – 39 с.

79. Производство валового регионального продукта за 2010-2013 гг.: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015.– 86 с.

80. Районы Республики Бурятия. Основные характеристики: статистический сборник № 01-01-17 / Бурятстат.– Улан-Удэ : Бурятстат, 2007. – 127с.

81. Районы Республики Бурятия. Социально-экономические показатели: статистический сборник № 01-01-16 / Бурятстат.– Улан-Удэ : Бурятстат, 2011 – 85 с.

82. Районы Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 102 с.

83. Районы Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 102 с.

84. Районы Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015. – 102 с.

85. Районы Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 102 с.

86. Сведения о числе семей, состоящих на учете для получения жилья и получивших жилья: статистический сборник № 13-02-03 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2008. – 17 с.

87. Сведения о числе семей, состоящих на учете для получения жилья и получивших жилье: статистический бюллетень № 13-02-03 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011. – 19с.

88. Сведения о числе семей, состоящих на учете для получения жилья и получивших жилье в 2012 году: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 18 с.

89. Сведения о числе семей, состоящих на учете для получения жилья и получивших жилье в 2015 году: статистический бюллетень / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 19 с.

90. Сведения о числе семей, состоящих на учете для получения жилья: статистический бюллетень № 13-02-03 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2009. – 17с.

91. Социальное положение и уровень жизни населения Республики Бурятия: статистический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 228 с.

92. Средние цены и индексы цен на рынке жилья: статистический бюллетень №16-06-22 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2009. – 25 с.

93. Средние цены и индексы цен на рынке жилья: статистический бюллетень № 16-06-22 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 27 с.

94. Статистический бюллетень Банка России : статистический бюллетень / Банк России – 2015. - № 1. – 314 с.

95. Статистический бюллетень Банка России : статистический бюллетень / Банк России – 2017. – № 1. – 318 с.

96. Статистический ежегодник. 2012: статический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2012. – 335 с.

97. Статистический ежегодник. 2013: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013. – 514 с.

98. Статистический ежегодник. 2014: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 500 с.

99. Статистический ежегодник. 2015: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015. – 484 с.

100. Статистический ежегодник. 2016: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 500 с.

101. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник № 11-05-11 / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2010. – 46 с.



102. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2013 – 52 с.
103. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2014. – 48 с.
104. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2015. – 58 с.
105. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник / Бурятстат. – Улан-Удэ : Бурятстат, 2016. – 56 с.
106. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник № 11-05-11 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2008 – 43 с.
107. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник № 11-05-11 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2011 – 50 с.
108. Строительство в Республике Бурятия: статистический сборник № 11-05-11 / Бурятстат – Улан-Удэ : Бурятстат, 2012 – 51 с.
109. Абрамова, Е. А. Локальный рынок депрессивного региона: анализ, оценка, перспективы развития (на примере овощной продукции): автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Абрамова Елена Анатольевна. – Иваново, 2005. – 19 с.
110. Административные барьеры при реализации инвестиционно-строительных проектов / Институт экономики города – М. : Фонд «Институт экономики города», 2012. – 12 с.
111. Антонов, Д. В. Обеспечение устойчивости социально-экономического развития регионов / Д. В. Антонов // Инженерный вестник Дона. – 2010. – т. 3. – № 3. – С. 49-56.
112. Асаул, А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова. – СПб. : ГАСУ, 2008. – 334 с.
113. Баронин, С. А. Анализ особенностей функционирования организационно-экономических механизмов регулирования российского рынка долевого строительства / С. А. Баронин, Н. Ю. Есафьев // Актуальные проблемы экономики и менеджмента. – 2017. – № 4 (16). – С. 12-19.

114. Баронин, С. А. Теоретические и концептуальные основы развития территориальных рынков доступного жилья: монография / С. А. Баронин, С. А. Бижанов, М. А. Луняков, Е. В. Тарханова, А. Г. Янков. – Пенза : Издательство ПГУАС, 2015. – 192 с.

115. Баронин, С. А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Баронин Сергей Александрович. – М., 2006. – 42 с.

116. Бачурина, С. С. Использование механизма закрытых паевых инвестиционных фондов при реализации проектов строительства наемного (доходного) жилья в городе Москве / С. С. Бачурина, Т. Г. Барсукова // ЭТАП – 2016. – №5. – С. 37-50.

117. Бек, У. Общество риска. На пути к другому модерну (пер. с нем. Б. Седельника и Н. Федоровой) / У. Бек – М. : Прогресс-Традиция, 2000. – 384 с.

118. Беляев, В. И. Локальные рынки: их роль, место и значение в развитии воспроизводственных процессов в регионе / В. И. Беляев // Известия Алтайского государственного университета. – 2012. – № 2-1. – С. 247-252.

119. Беляева, Л. А. Уровень и качество жизни. Проблемы измерения и интерпретации / Л. А. Беляева // Социологические исследования. – 2009. – № 1. – С. 33-42.

120. Бессонова, О. Э. Жилье: рынок и раздача / О. Э. Бессонова – Новосибирск : Наука, 1993. – 159 с.

121. Бессонова, О. Э. Раздаточная экономика России / О. Э. Бессонова. – М. : РОССПЭН, 2006. – 144 с.

122. Бинкин, Б. А. Эффективность управления: наука и практика / Б. А. Бинкин, В. Н. Черняк. – М., Наука, 1982. – 144 с.

123. Блауберг, И. В. Становление и сущность системного подхода / И. В. Блауберг, Э. Г. Юдин. – М. : Наука, 1973. – 270 с.

124. Богомолова, Н. Ю. Становление рынка жилья: исследование экономических процессов и формирование структур управления: автореф. дис. ...

канд. эконом. наук : 08.00.05 / Богомолова Наталья Юрьевна. – Иркутск, 1995. – 23 с.

125. Бузырев, В. В. Моделирование оптимальной структуры жилищного строительства в крупном городе / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютина, А. О. Березин // Экономика строительства. – 2002. – № 9. – С. 29-39.

126. Бузырев, В. В. Особенности формирования структуры жилищного строительства на уровне крупного города (региона) / В. В. Бузырев, А. О. Березин, Л. Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1 (49). – С. 179-185.

127. Бузырев, В. В. Реализация жилищной политики в России: перспективы и риски / В. В. Бузырев, И. В. Дубровская // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 3(51). – С. 238-240.

128. Бузырев, В. В. Реализация жилищной политики в России: перспективы и риски / В. В. Бузырев, И. В. Дубровская // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 3 (51). – С. 238-240.

129. Бурдяк, А. Я. Ипотека в России: потребности, возможности и намерения населения / А. Я. Бурдяк // Финансы и бизнес. – 2012. – № 2. – С. 76-92.

130. Ванина, Т. Государственное влияние на рынок жилья / Т. Ванина, А. Оболонкова // Белгородский экономический вестник. – 2013. – № 3. – С. 29-35.

131. Васильева, Е. И. Проблемы реализации государственной жилищной политики в регионе / Е. И. Васильева, М. Н. Сверчков // Экономика и социум. – 2016. – № 6-1 (25). – С. 394-397.

132. Возрастает тревога за качество жилищного строительства [Электронный ресурс] // Большой портал недвижимости – Режим доступа: <http://www.bpn.ru/publications/6922/> (дата обращения: 15.06.2018).

133. Волков, Д. Л. Экономика и финансы недвижимости / Д. Л. Волков и др. – СПб. : Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. – 185 с.

134. Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости / Н. Г. Волочков. – М. : Инфра-М, 1996. – 672 с.

135. Габараев, А. М. Понятие и признаки недвижимости / А. М. Габараев // Актуальные проблемы научной мысли: сборник статей Межд. науч.-практ. конференции. – Уфа : Научный центр «Аэтерна», 2014. – С. 121-124.

136. Годовой отчет за 2017 год [Электронный ресурс] / Пенсионный фонд Российской Федерации – Режим доступа: [http://www.pfrf.ru/files/id/press\\_center/godovoi\\_otchet/annual\\_report\\_2017\\_1.pdf](http://www.pfrf.ru/files/id/press_center/godovoi_otchet/annual_report_2017_1.pdf) (дата обращения: 16.07.2018)

137. Государственная жилищная политика : социальное измерение / Т. В. Соколова, Т. В. Чубарова, Е. Е. Шестакова и др. – М. : URSS, 2009. – 288 с.

138. Государственная программа «Экономическое развитие и инновационная экономика подпрограмма «1000 квартир» [Электронный ресурс] / Министерство экономического развития Республики Ингушетия – Режим доступа: <http://ekonomri.ru/sites/default/files/1000%квартир.pdf> (дата обращения: 09.08.2017)

139. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества / С. В. Грибовский, С. А. Сивец. — М. : Финансы и статистика, 2008. — 368 с.

140. Григорьев, В. В. Совершенствование государственной кадастровой оценки недвижимости / В. В. Григорьев – М. : Издательство «Русайн», 2016. – 174 с.

141. Грушина, О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия ИГЭА. – 2011. – №6 (80). – С.140-146.

142. Грушина, О. В. Стратегия новой институциональной реформы обеспечения доступности жилья в РФ / Грушина О. В.// European Social Science Journal. – 2015. – №2. – С. 38-46.

143. Гудзь, Т. В. Рынок недвижимости в России: анализ некоторых процессов реформирования / Т. В. Гудзь и др. – М. : Институт экономики города, 2002. – 12 с.

144. Гутри, Э. Как программа доступного жилья обернулась крахом в Мексике [Электронный ресурс] / Э. Гутри // Ведомости. – Режим доступа -

[https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/05/30/kak\\_programma\\_dostupnogo\\_zhilya\\_obernulas\\_krahom\\_v\\_meksike](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/05/30/kak_programma_dostupnogo_zhilya_obernulas_krahom_v_meksike) (дата обращения: 12.07.2018)

145. Дмитриев А. Н. Реализация проектов строительства арендных жилых комплексов как мера развития рынка аренды жилья / А. Н. Дмитриев, Н. А. Галкин // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании // Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г. В. Плеханова. – М. : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В.Плеханова», 2017. – С. 276-282.

146. Долятовский, В. А. Моделирование процессов управления региональной экономикой / В. А. Долятовский – Воронеж : Истоки, 2001. – 286 с.

147. Добролежа, Е. В. Актуальные проблемы ипотечного кредитования в России / Е. В. Добролежа, Е. В. Ткач // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – Т. 14. – № 1-2 (7). – С. 133-136.

148. Донченко, Ю. В. Воспроизводственный подход к оценке и регулированию регионального развития по критериям устойчивости / Ю. В. Донченко, Ю. В. Вертакова // Вопросы статистики. – 2005. – № 8. – С. 20-22.

149. Егоров, Е. В. Экономика жилищного хозяйства России / Е. В. Егоров, М. В. Потапова – М. : ТЕИС, 2002. – 171 с.

150. Екимова, В. К. Взаимосвязь локального рынка труда, рынка недвижимости, потребительского рынка через систему воспроизводственного процесса / В. К. Екимова, С. В. Буравова // Вектор науки ТГУ. Серия «Экономика и управление». – 2011. – № 1 (4). – С.12-15.

151. Ермилова, М. И. Возможности адаптации европейского опыта в практике российского ипотечного кредитования / М. И. Ермилова // Страхование дело. – 2018. – № 6 (303) – С.10-17.

152. Ерохина, Е. А. Теория экономического развития: системно-синергетический подход / Е. А. Ерохина. – Томск : Изд-во Томского ун-та, 1999. – 160 с.

153. Жиденко, А. В. Эволюция экономических отношений на рынке жилья в России // Социально-экономические явления и процессы. – 2011. – № 7 (029). – С. 49-54.

154. Жихаревич, Б. С. Жилищная политика местных властей: уроки западно-европейского опыта и реформы в России / Б. С. Жихаревич. – СПб. : Наука, 1998. – 292 с.

155. Жихаревич, Б. С. Социально-экономическое и градостроительное планирование в Санкт-Петербурге в год трехсотлетия / Б. С. Жихаревич, Л.Э. Лимонов // Экономика Северо-Запада: проблемы и перспективы развития. – 2004. – № 1 (19). – С. 61-70.

156. Зайнакова, С. Р. Рынок жилья в России: современное состояние, проблемы и прогнозы / С. Р. Зайнакова // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. – 2014. – № 1. – С. 58-62.

157. Измалков, С. Теория экономических механизмов / С. Измалков, К. Сонин, М. Юдкевич // Вопросы экономики. – 2008. – № 1. – С.4–26.

158. Индекс легкости ведения бизнеса [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://russian.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/russia> (дата обращения: 06.06.2018).

159. Исследование операций и методы оптимизации экономике. Лекционный курс / Составитель А. А. Мицель. – Томск : Изд. ТГУ, 2016. – Ч. 1.– 167 с.

160. Исследование факторов и ограничений социально-экономического развития приграничных регионов востока России в условиях глобальных вызовов : отчет по НИР (промежут.) / ФГБУН БИП СО РАН, рук. Хандажапова Л. М., исполн.: Лубсанова Н. Б. [и др.]. – Улан-Удэ, 2017. – 45 с. – № АААА-А16-116033110045-5

161. Каллаур, Г. Ю. Метод анализа издержек и выгод при оценке эффективности инфраструктурных проектов / Г. Ю. Каллаур, М. Р. Ромашкова // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. – 2017. – № 12. – С. 34-41.

162. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова – М. : Дело и Сервис, 2006 – 272 с.

163. Катаева, Ю. В. Развитие рынка жилищного строительства в социально-экономической системе региона: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Катаева Юлия Витальевна. – Пермь, 2009. – 24 с.

164. Катаева, Ю. В. Развитие сегмента жилищного строительства как фактор экономического роста региона: мультипликативный эффект / Ю. В. Катаева, Ю. К. Пермский // Известия УрГЭУ. – 2009. – 3(25). С. 101-108.

165. Катаева, Ю. В. Рынок жилищного строительства в социально-экономической системе региона / Ю. В. Катаева // Актуальные вопросы экономических наук. – 2010. – № 13. – С. 168-173.

166. Квартира по личному номеру [Электронный ресурс] // Российская газета – № 7599 (136). – 2018. – Режим доступа: <https://rg.ru/2018/06/25/zhilishchnye-voprosy-voennyh-ocherednikov-nachal-reshat-kompiuter.html> (дата обращения: 16.07.2018)

167. Квачадзе, Р. Г. Методологические проблемы экономического развития предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса в условиях конкурентной среды: автореф. дис. ... докт. экон. наук : 08.00.05 / Квачадзе Роберт Георгиевич. – М., 2004. – 40 с.

168. Ключник, Д. Рост цен на жилье, серые схемы и другие возможные последствия отмены долевого строительства [Электронный ресурс] / Д. Ключник, А. Анчугов // Forbes. – Режим доступа: <http://www.forbes.ru/biznes/352293-rost-cen-na-zhile-serye-shemy-i-drugie-vozmozhnye-posledstviya-otmeny-dolevogo> (дата обращения: 15.04.2018).

169. Коляда, А. А. Организационно-экономический механизм управления развитием регионального АПК / А. А. Коляда // В мире научных открытий. – 2010. – № 4(9). – С.30-31.

170. Коновалова, Т. В. Механизмы решения жилищной проблемы как часть современной социальной политики / Т. В. Коновалова // Уровень жизни населения регионов России. – 2009. – № 1-2. – С.112-116.

171. Константинова, Н. Н. Региональная жилищная политика как направление социальной защиты детей-сирот / Н. Н. Константинова, Э. В. Бабушкина // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 2-1. – С. 152-156.

172. Копейкин, А. Б. Формирование жилищного фонда, доступного для граждан с невысоким уровнем доходов: подходы зарубежных стран / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов – М. : Институт экономики города, 2009. – 130 с.

173. Корнаи Я. Дефицит / Я. Корнаи. – М. : Наука, 1990. – 607 с.

174. Королевский, К. Ю. Проблемные аспекты аренды жилья в России / К. Ю. Королевский // Экономика строительства. – 2014. – № 5(29). – С. 29-34.

175. Королевский, К. Ю. Развитие рынка арендного жилья в России: монография / К. Ю. Королевский. – Новосибирск : Издательство ЦРНС, 2016. – 222 с

176. Корчагин, А. П. Новое направление жилищной политики в России – социальное арендное жилье / А. П. Корчагин, В. С. Казейкин // Политика, государство и право. – 2014. – № 9(33). – С. 53-57.

177. Косарева, Н. Б. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России / Н. Б. Косарева, Н. С. Пастухова // Вопросы экономики. – 2001. – № 5. – С.89-106.

178. Коссов, В. Методические рекомендации по расчету эффективности инвестиционных проектов: вторая редакция / В. Коссов, В. Лившиц, А. Шахназаров // Инвестиции в России. – 2000. – № 1. – С.4-7.

179. Кохановская, И. И. Задачи управления устойчивостью региональной социально-экономической системы / И. И. Кохановская // Вестник Башкирского университета. – 2006. – № 4. – С. 74-75.



180. Кудеев, А. С. Специфика организации и инструменты стимулирования регионального рынка ипотечных услуг и жилищного строительства на примере Липецкой области / А. С. Кудеев // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 4. – С. 301-305.

181. Ларионов, А. Н. Обоснование места и роли государства в управлении современным российским рынком жилой недвижимости / А. Н. Ларионов // Градостроительство. – 2013. – № 3 (25). – С. 80-87.

182. Ларионова, Ю. В. Рынок доступной жилой недвижимости: вопросы государственного регулирования: монография / Ю. В. Ларионова, А. Н. Ларионов, С. А. Павлова, Н. Г. Горшков – М. : Издательство СГУ, 2013. – 169 с.

183. Лексин, В. Н. Результативность и эффективность действий региональной и муниципальной власти: назначение и возможности корректной оценки / В. Н. Лексин // Регион: экономика и социология. – 2012. – № 1 (73). – С. 3-39.

184. Лубсанова, Н. Б. Демографические аспекты и региональные подходы к оценке доступности жилья / Н. Б. Лубсанова, Л. Хандажапова // Проблемы народонаселения Сибири: материалы всероссийской научно-практической конференции с международным участием – Улан-Удэ : Изд-во БГУ, 2012. – С.141-145.

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

186. 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.

187. 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.37-39.

188. Лубсанова, Н.Б. Проблемы устойчивого развития строительного комплекса региона / Н.Б. Лубсанова // Проблемы устойчивого развития региона. Материалы 3-й школы-семинара молодых учёных России. – Улан-Удэ : Изд-во БНЦ, 2004. – С. 68-70.

189. Лубсанова, Н. Б. Роль рынка жилья в аспекте обеспечения устойчивого развития региона / Н. Б. Лубсанова // Российский экономический интернет-журнал. – 2016. – № 4 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://e-rej.ru/upload/iblock/eda/eda546d19fbf63775cb791998842b1d5.pdf> (дата обращения: 20.06.2018).

190. Лубсанова, Н. Б. Совершенствование инвестиционных механизмов как основа развития жилищной системы региона / Н. Б. Лубсанова // Гуманитарные и социальные науки. – 2013. – № 4. – С. 351-355.

191. 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.

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

193. Маршалова, А. С. Управление экономикой региона / А. С. Маршалова, А. С. Новоселов. – Новосибирск : Сибирское соглашение, 2001. – 404 с.

194. Маскин, Э. С. Конструирование экономических механизмов: как реализовать социальные цели / Э. С. Маскин. – М. : Изд-во ГУ ВШЭ, 2009. – 23 с.

195. Математико-статистический анализ на программируемых микрокалькуляторах: Справ. пособие / Под ред. В. В. Шуракова – М. : Финансы и статистика, 1991. – 176 с.

196. Матрусов, Н. Д. Региональное прогнозирование и региональное развитие России / Н. Д. Матрусов – М. : Наука, 1994. – 221 с.

197. Меркулова, О. Бездольное жильё доступным не останется [Электронный ресурс] / О. Меркулова // Эксперт Юг. – 2017. – № 11(409). – Режим доступа: <http://expert.ru/south/2017/11/bezdolevov-zhilyo-dostupnyim-ne-ostanetsya> (дата обращения: 15.04.2018).

198. Мингазова, Л. М. Оценка развития регионального рынка недвижимости на основе панельного анализа [Электронный ресурс] / Л. М. Мингазова, Л. Г. Латыпова // Управление экономическими системами. – 2013. – № 6. – Режим доступа: <http://uecs.ru/uecs-54-542013/item/2197-2013-06-18-06-14-00> (дата обращения: 19.06.2017)

199. Минстрой назвал число обманутых дольщиков в России [Электронный ресурс] / Портал «Известия» – Режим доступа: <https://iz.ru/652107/2017-09-29/minstroj-nazval-chislo-obmanutykh-dolshchikov-v-rossii> (дата обращения: 15.06.2018)

200. Мироедов А. А. Статистические показатели для оценки уровня развития региональных социально-экономических систем / А. А. Мироедов, А. А. Чуб // Вопросы статистики. – 2007. – № 9. – С. 80-83.

201. Мирской, В. П. Показатели доступности жилья и их роль в совершенствовании государственной жилищной политики / В. П. Мирской // Гуманитарные и социально-экономические науки. – 2010. – № 4 (53). – С. 179 - 183.

202. Мирской, В. П. Финансовые механизмы реализации государственной жилищной политики / В. П. Мирской // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. – 2010. – № 3. – С. 26-35.

203. Мунасыпова, К. Ф. Нормативно-правовая база жилищной политики современной России / К. Ф. Мунасыпова // Высшая школа. – 2016. – № 12-2. – С. 15-16.

204. Мустафина, Г. Г. Жилищно-строительные кооперативы в РФ: тенденции развития и практика реализации [Электронный ресурс]/ Г. Г. Мустафина // Государственное и муниципальное управление в XXI в.: теория, методология, практика. – 2015. – № 20. – С. 5-55. – Режим доступа:

<http://cyberleninka.ru/article/n/zhilischnostroitelnnye-kooperativy-v-rf-tendentsii-razvitiya-i-praktika-realizatsii> (дата обращения 15.07.2018).

205. Мэнкью, Н. Г. Макроэкономика / Н. Г. Мэнкью. – М. : Изд-во МГУ, 1997. – 736 с.

206. Налоговые льготы не балуют строителей [Электронный ресурс] // Строительный Еженедельник. – 2012. – № 32 (524). – Режим доступа – <https://asninfo.ru/magazines/html-version/524-spb/10775-nalogovyue-lgoty-ne-baluyut-stroiteley> (дата обращения: 18.07.2018)

207. Научная основа стратегии устойчивого развития РФ / под. ред. М. У. Залиханова – М. : Изд-во Гос. Думы, 2002. – 232 с.

208. Научные основы развития региона в условиях изменения демоэкономического потенциала Востока России: отчет о НИР / ФГБУН БИП СО РАН, рук. Хандуев П. Ж., исполн. : Лубсанова Н. Б. [и др.]. – Улан-Удэ, 2009. – 112 с.

209. Научные основы управления социально-экономическим развитием приграничного региона в условиях восточной ориентации российской политики: отчет о НИР / ФГБУН БИП СО РАН, рук. Садыкова Э. Ц., Хандажапова Л. М., исполн. : Лубсанова Н. Б. [и др.]. – Улан-Удэ, 2016. – 61 с.

210. Никитина, Г. И. Рынок жилья как системный объект / Г. И. Никитина // Управление экономическими системами. – 2015. – № 8. – С. 128-139.

211. Новоселов, А. Л. Формирование оптимального набора проектов развития региона с учётом интересов населения и региональных властей / А. Л. Новоселов, И. Ю. Новоселова, А. В. Желтенков // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. – 2018. – № 1. – С. 59-69.

212. Ноздрина, Н. Н. Развитие и территориальная дифференциация рынка жилья в Москве / Н. Н. Ноздрина // Проблемы прогнозирования. – 2006. – № 6. – С. 30-42.

213. Ноздрина, Н. Н. Современные проблемы развития арендного жилья / Н. Н. Ноздрина, И. М. Шнейдерман // Народонаселение. – 2016. – № 4 (74). – С. 94-103.

214. Норт, Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Пер. с англ. А. Н. Нестеренко; предисл. и науч. ред. Б. З. Мильнера. – М. : Фонд экономической книги «Начала», 1997. – 180 с.

215. Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Мониторинг реализации мероприятий программы «Жилье для российской семьи», в том числе в части предоставления межбюджетных трансфертов бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию проектов комплексного освоения территории в рамках программы «Жилье для российской семьи», предусмотренных Планом действий Правительства Российской Федерации, направленных на обеспечение стабильного социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 г., утвержденным Председателем Правительства Российской Федерации 1 марта 2016 года № 1349 п-П13» [Электронный ресурс] / Счетная палата РФ – Режим доступа: [http://audit.gov.ru/upload/iblock/592/5922e731238f12b679\\_db5480afbfde02.pdf](http://audit.gov.ru/upload/iblock/592/5922e731238f12b679_db5480afbfde02.pdf) (дата обращения: 20.07.2018)

216. Овсянникова, Т. Ю. Инвестиции в жилище: Монография / Т. Ю. Овсянникова. – Томск : Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с.

217. Панкратов, Е. П. О резервах повышения инвестиционной активности в сфере строительства / Е. П. Панкратов // 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. 47-54.

218. Повестка дня на XXI век [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/agenda21\\_intro.shtml](http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/agenda21_intro.shtml) (дата обращения: 11.10.2016).

219. Повестка дня Хабитат [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://unhabitat.ru/assets/files/publication/pov\\_dnya.doc](http://unhabitat.ru/assets/files/publication/pov_dnya.doc) (дата обращения: 11.10.2016).

220. Пожилова, И. В. Актуальные аспекты оптимизации региональной жилищной политики / И. В. Пожилова // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2014. – № 4. – С.14-22.

221. Показатели доступности жилья в России [Электронный ресурс].// Данные Фонда «Институт экономики города», опубликованы на официальном сайте ИЭГ – Режим доступа: [http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/pokazateli\\_dostupnosti\\_zhilya\\_v\\_subektah\\_rf\\_v\\_1998-2016\\_gg.xlsx](http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/pokazateli_dostupnosti_zhilya_v_subektah_rf_v_1998-2016_gg.xlsx) (дата обращения: 19.11.2016).

222. Попова, И. В. Исследование рынка вторичного жилья и анализ тенденций его развития в России / И. В. Попова, К. Ю. Кулаков, К. П Тимофеев. – Пенза : ПГУАС, 2017. – 172 с.

223. Прогноз экономического развития России на 2018-2021 г. [Электронный ресурс] / Внешэкономбанк. – Режим доступа: [http://www.veb.ru/common/upload/files/veb/analytics/macro/pr201803\\_tx.pdf](http://www.veb.ru/common/upload/files/veb/analytics/macro/pr201803_tx.pdf) (дата обращения: 20.07.2018).

224. Пчелинцев, О. С. Проблемы формирования экономической системы устойчивого развития / О. С. Пчелинцев // Экономика современной России. – 2001. – № 4. – С. 5-24

225. Разработка научных основ формирования интеграционных процессов в эколого-экономическом развитии и их влияние на территориальную организацию природы, общества, экономики: отчет о НИР (промежуточ.) / ФГБУН БИП СО РАН ; рук. Михеева А. С., исполн. : Лубсанова Н. Б. [и др.]. – Улан-Удэ, 2017. – 69 с. –

226. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2017. – 512 с.

227. Рахман, И. А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности / И. А. Рахман // Экономика строительства. – 2001. – № 6. – С. 45-50.

228. Рахман, И. А. Инвестиционно-строительная деятельность: зарубежный опыт / И. А. Рахман // Строительный бизнес. – 2002. – № 2. – С. 3-18.

229. Региональная экономика: учебник для экономических специальностей вузов / Под ред. Т. Г. Морозовой. – М. : Банки и биржи, 1998. – 468 с.

230. Результаты оценки эффективности налоговых льгот, предоставленных по решениям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в Республике Бурятия за 2016 год, оценка потерь республиканского бюджета от предоставления налоговых льгот в 2017 году и прогноз на 2018 – 2020 годы [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://budget.govrb.ru/ebudget/Show/Content/174> (дата обращения: 21.05.2018).

231. Ресин, В. И. Проблемы и совершенствование законодательства в сфере строительства / В. И. Ресин, И. Л. Владимирова // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Г. В. Плеханова. – М. : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В.Плеханова», 2017. – С. 9-13.

232. Рожкова, Д. В. К вопросу формирования и развития локального рынка: теоретический аспект / Д. В. Рожкова // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2015. – № 2 (124). – С. 137-143.

233. Руди, Л. Ю. Аренда жилья как способ повышения его доступности // Л. Ю. Руди, Т. А. Тропникова // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: Материалы Пятой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – Томск : Издательство ТГАСУ, 2015. – С. 166-170.

234. Руди, Л. Ю. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение / Л. Ю. Руди, Т. А. Тропникова // АВАЛЬ. – 2006. – № 4. – С. 27-32.

235. Руди, Л. Ю. Оценка доступности жилья для населения Новосибирской области / Л. Ю. Руди, Т. А. Тропникова // Вестн. Том. гос. ун-та. – 2014. – № 388. – С. 188-193.

236. Руди, Л. Ю. Трансформация жилищных отношений в России: Теория и практика : дис. ... докт. экон. наук : 08.00.01 / Руди Людмила Юрьевна. – Новосибирск, 1998. – 285 с.

237. Сафарова, М. Д. Теория и практика управления развитием застроенных территорий: монография / М. Д. Сафарова – М. : Издательство ФГБОУ ВО ГУЗ, 2014. – 146 с.

238. Севостьянов, А. В. Управление инвестиционной привлекательностью проекта развития недвижимости / А. В. Севостьянов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – № 6 (90). – С. 55-59.

239. Сидоренко О. А. Сущность и структура рынка жилья / О. А. Сидоренко // Вестник МГОУ. Серия: Экономика. – 2015. – № 3. – С. 118-127.

240. Сироткин, В. А. Развитие управления воспроизводством жилищного фонда в муниципалитетах / В. А. Сироткин, Т. К. Руткаускас // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 4-1(45-1). – С. 334-338.

241. Сиэрра, Е. О. Решение жилищной проблемы граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера, требует консолидированного подхода / Е. О. Сиэрра // Информационный бюллетень Минстроя России. – 2017. – № 25. – С. 5-9.

242. Смирнова, И. В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / И. В. Смирнова – СПб. : СПбГИЭУ, 2003. – 21 с.

243. Смурыгина, Е. Как измерить спрос и потребительские предпочтения на рынке недвижимости? Социологическое исследование аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» [Электронный ресурс] / Е. Смурыгина. – Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/14610.html> (дата обращения: 10.07.2017)

244. Стерник, Г. М. Математические основы методологии дискретного пространственно-параметрического моделирования рынка недвижимости



[Электронный ресурс] / Г. М. Стерник — Режим доступа: <http://www.realtymarket.ru> (дата обращения: 10.07.2017)

245. Стерник, Г. М. Цены предложения на рынке жилья городов России: анализ и прогноз / Г. М. Стерник. – М. : СтерниксКонсалтинг, 2007. – 180 с.

246. Стерник, Г. М. Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки / Г. М. Стерник, А. А. Апальков // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 6-16.

247. Стерник, Г. М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости [Электронный ресурс] / Г. М. Стерник – Режим доступа: <http://realtymarket.ru/metodi-eskiemateriali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTISternik-G.M.html> (дата обращения: 05.05.2018).

248. Стерник, Г. М. Типология рынков недвижимости по склонности к образованию ценовых пузырей / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 8. – С.31-53.

249. Стогул, О. И. Сущность понятия «экономический механизм развития предприятия» [Электронный ресурс] / О. И. Стогул // Экономика транспортного комплекса. – 2013. – № 21. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/suschnost-ponyatiya-ekonomicheskij-mehanizm-razvitiya-predpriyatiya> (дата обращения: 18.06.2018).

250. Стройка с препятствиями // Промышленно-строительное обозрение. – 2013. – №151. – С.11-13.

251. Тарасевич, Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость / Е. И. Тарасевич. – СПб. : МКС, 2000. – 428 с.

252. Тенденции на рынке жилья и его доступность в регионах Приволжского федерального округа [Электронный ресурс] / Б. Б. Хрусталева и др. // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-2. – Режим доступа: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=19765> (дата обращения: 02.10.2018).

253. Улицкая, Н. Ю. Правовое регулирование рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс] / Н. Ю. Улицкая // Вектор экономики. – 2018. – № 4 (22). –

Режим доступа: [http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2018/4/regionaleconomy/Ulitskaya\\_Bataeva.pdf](http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2018/4/regionaleconomy/Ulitskaya_Bataeva.pdf) (дата обращения: 08.12.2018)

254. Фадеев В. Взаимовлияние первичного и вторичного рынка жилья. Что раньше: курица или яйцо? [Электронный ресурс] / В. Фадеев // Бюллетень рынка недвижимости – 2013. – № 218. – Режим доступа: <http://rway.ru/Bulletines/Item.aspx?id=5442> (дата обращения: 18.02.2018)

255. Фаерман, Е. Ю. Расширение доступности жилья на базе ипотечного кредитования / Е. Ю. Фаерман, С. Р. Хачатрян // Экономика и математические методы. – 2014. – т. 40. – № 1. – С. 3-15.

256. Формирование и реализация жилищной политики на региональном уровне : монография / Д. П. Малышев и др.; Псковский государственный университет. – Псков : Издательство ПсковГУ, 2016. – 204 с.

257. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй – М. : Дело, 1997. – 480 с.

258. Хандажапова, Л. М. Жилищные условия сельских поселений / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова, Т. И. Заборцева, В. Н. Богданов, О. Н. Гурова // Атлас «Природные ресурсы, хозяйство и население Байкальского региона» – Иркутск : ИГ СО РАН, 2009.

259. Хандажапова, Л. М. Инвестиционный потенциал муниципальных образований – основа формирования инвестиционной политики / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Регионология. – 2006. – № 1. – С. 6-15.

260. Хандажапова, Л. М. Инфраструктурные риски экономического развития региона / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова, С. Ж. Дагданова // Экономическое возрождение России. – 2014. – № 4. – С. 83-87.

261. Хандажапова, Л. М. 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.

262. Хандажапова, Л. М. О приоритетах и совершенствовании государственного регулирования региональной экономики / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Российский экономический Интернет-журнал. – 2009. – № 4 – С. 995-1001 [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.e-rej.ru/Articles/2009/Khandazharova\\_Lubsanova.pdf](http://www.e-rej.ru/Articles/2009/Khandazharova_Lubsanova.pdf) (дата обращения: 07.07.2018).

263. Хандажапова, Л. М. Оценка мультипликативного эффекта инвестиций на развитие 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. 206-209.

264. Хандажапова, Л. М. Проблемы формирования инвестиционной стратегии региона / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). – 2012. – № 2. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://brj-bguer.ru/pdf.aspx?id=12248> (дата обращения: 01.07.2018).

265. Хандажапова, Л. М. 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. Природа. Общество. Экономика – Улан-Удэ : ЭКОС, 2011. – Т. 1. – С. 151-152.

266. Хандажапова, Л. М. Формирование приоритетов региональной социально-экономической политики / Л. М. Хандажапова, Н. Б. Лубсанова // Приоритеты и особенности развития Байкальского региона: материалы международной научно-практической конференции. – Улан-Удэ : Изд-во БНЦ СО РАН, 2008. – С. 34-37.

267. Хандажапова, Л. М. 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.

268. Хачатрян, С. Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий [Электронный ресурс] / С. Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. – 2001. – № 3. – Режим доступа: [http://www.cfin.ru/press/afa/2001-3/07\\_2.shtml](http://www.cfin.ru/press/afa/2001-3/07_2.shtml) (дата обращения: 28.07.2015)

269. Хачатрян, С. Р. Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки (на примере г. Москвы) / С. Р. Хачатрян, Е. Ю. Фаерман, Н. Л. Федорова, А. Н. Кириллова // Аудит и финансовый анализ, 2000. – № 4 – С. 112-135.

270. Хисамутдинов, И. А. Основы экономики и теории рынка: учебное пособие / И. А. Хисамутдинов. – Уфа : Изд. УГНТУ, 2010. – 734 с.

271. Хуторецкий, А.Б. Анализ равновесий в модели рынка жилья с применением к разработке жилищных программ: автореф. дис. на соиск. учен. степ. докт. экон. наук : / Хуторецкий Александр Борисович; ИЭОПП СО РАН – Новосибирск, 2002. – 38 с.

272. Цаплин, Е. В. Эволюция реформирования жилищно-коммунального хозяйства в 1991-2017 годах / Е. В. Цаплин, В. С. Волкова // Экономика строительства. – 2017. – № 1. – С. 34-45.

273. Чибикова, Т. В. «Высокоорганизованный рынок» и рынок недвижимости: особенности и различия / Т. В. Чибикова // Жилищные стратегии. – 2017. – Т. 4 – № 1 – С. 37-50.

274. Человеческое Развитие / коллектив авторов; под общ. ред. Р. М. Бабаджанова. – Душанбе : ООО «Фарзин 2012», 2012. – 200 с.

275. Черемисина, Н. В. Экономическая безопасность региональной экономической системы: механизмы и инструменты обеспечения / Н. В. Черемисина // Социально-экономические явления и процессы – 2010. – № 3. – С. 252-255.

276. Черников, Д. А. Темпы и пропорции экономического роста / Д. А. Черников – М. : Экономика, 1982. – 223 с.

277. Черняк, В. З. Экономика строительства и коммунального хозяйства: учебник для вузов / В. З. Черняк. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 623 с.

278. Шеина, С. Г. Формирование рынка арендного жилья в России: потенциал институционального опыта западноевропейских стран / С. Г. Шеина, Е. О. Миргородская, И. В. Новоселова // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 2. – С.90-93.

279. Шнипер, Р. И. Регион: экономические методы управления / Р. И. Шнипер – Новосибирск : Наука, 1991. – 253 с.

280. Штомпка, П. Социология социальных изменений / П. Штомпка – М. : Аспект Пресс, 1996. – 416 с.

281. Янин, В. С. Ипотечное жилищное кредитование как важное направление социальной политики государства / В. С. Янин // Виттевские чтения. – 2014. – № 1. – С. 157-161.

282. Börsch-Supan, A. Household formation, housing prices, and public policy impacts / A. Börsch-Supan // Journal of Public Economics. – 1986. – № 30. – P. 145-164.

283. Edelstein, R. H. House prices, wealth effects, and the Singapore macroeconomy / R. H. Edelstein, S. K. Lum // Journal of Housing Economics. – 2004. – № 13. – P. 342-367.

284. Green Growth Indicators – 2014 [Electronic resource] // Organisation for Economic Co-operation and Development. – Mode of access: <http://oecdru.org/zip/9789264202030-sum-ru.pdf> (дата обращения: 01.12.2016)

285. Hilber, C. A. L. Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: Lessons Learned. ADBI Working Paper/ [Electronic resource] / C. A. L. Hilber, O. Schöni // Asian Development Bank Institute. – Mode of access: <http://www.adb.org/publications/housing-policiesunited-kingdom-switzerland-and-united-states-lessons-learned/> (дата обращения: 11.02.2018).

286. Hilber, C. A. L. The Mortgage Interest Deduction and its Impact on Homeownership Decisions / C. A. L. Hilber, T. M. Turner // *The Review of Economics and Statistics*. – 2014. – № 96 (3) – P. 618–637.

287. Hongyu, L. The Interaction between Housing Investment and economic growth in China / L. Hongyu, Y. W. Park, Z. Siqi // *International Real Estate Review*. – 2002. – № 5. – P. 40-60.

288. *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe* – London: Routledge, 2016 – 224 p.

289. Jamison, D. T. Cost effectiveness analysis: concepts and applications / D. T. Jamison // *Oxford Textbook of Public Health: Volume 2. The Methods of Public Health*, fifth edition. – Oxford: Oxford University Press, 2009. – P. 767-782.

290. Laferrère, A. Housing Policy: Low Income Households in France [Electronic resource] / A. Laferrère, D. Blanc // *A Companion to Urban Economics*. – Mode of access: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.501.4989&rep=rep1&type=pdf> (дата обращения: 30.03.2018).

291. Measures financing affordable housing development [Electronic resource] // *OECD Affordable Housing Database*. – Mode of access: <http://oe.cd/ahd> (дата обращения: 08.10.2018).

292. Oxley, M. Housing taxation and subsidies: international comparisons and the options for reform / M. Oxley, M. Haffner. – Leicester: De Montfort University, 2010. – 79 p.

293. Rappoport, D. E. Do Mortgage Subsidies Help or Hurt Borrowers? [Electronic resource] // *Finance and Economics Discussion Series*. – 2016. – № 081. – Mode of access: <https://doi.org/10.17016/FEDS.2016.081> (дата обращения: 10.10.2018).

294. *Rethinking Investment in Homes* – Bruxelles : CECODHAS Housing Europe, 2013 – 16 p.

295. Vatunen, A. - M. Evaluation of operational performance of affordable housing in Finland and in China / A. - M. Vatunen – Vaasa: University of Vaasa, 2017. – 68 p.

296. Wang, Z. The Impacts of Housing Affordability on Social and Economic Sustainability in Beijing / Z. Wang, H. Jung, B. Lim // Australasian Journal of Construction Economics and Building. – 2012. – № 12 (1). – P. 47-55.

**ПРИЛОЖЕНИЕ А**  
**(обязательное)**

Таблица А.1 – Оценка обеспеченности жильем населения субъектов РФ в 2016 г., м<sup>2</sup>/ чел.<sup>5</sup>

Субъект РФ	$S$ , тыс.м <sup>2</sup>	$S_{\text{об}}$ , тыс.м <sup>2</sup>	$P$ , тыс.чел.	$K_{2016}^1$ м <sup>2</sup> /чел.
Алтайский край	55500,4	169,68	2371,23	23,3
Амурская область	19697,9	270,16	803,72	24,2
Архангельская область	31515,6	497,83	1169,91	26,5
Астраханская область	23821,4	91,06	1018,75	23,3
Белгородская область	46378,5	21,63	1551,50	29,9
Брянская область	35023,5	24,06	1223,14	28,6
Владимирская область	38619,1	132,56	1393,38	27,6
Волгоградская область	59985,3	166,87	2540,57	23,5
Вологодская область	34471,8	216,85	1185,77	28,9
Воронежская область	67272,1	100,01	2334,44	28,8
г.Москва	236892,1	0	12355,40	19,2
г.Санкт-Петербург	128342,4	11,96	5253,63	24,4
г.Севастополь	7718	12,96	422,51	18,2
Еврейская автономная область	3680,7	72,18	165,17	21,8
Забайкальский край	22357,3	123,22	1081,00	20,6
Ивановская область	26248,5	65,38	1026,50	25,5
Иркутская область	58185,2	510,24	2410,85	23,9
Кабардино-Балкарская Республика	16499,8	24,42	863,35	19,1
Калининградская область	27133,7	71,09	981,35	27,6
Калужская область	29184,6	89,03	1012,17	28,7
Камчатский край	8039,3	48,81	315,42	25,3
Карачаево-Черкесская Республика	9664,8	0	467,12	20,7
Кемеровская область	65725,6	313,15	2713,24	24,1
Кировская область	33013	141,2	1294,58	25,4
Костромская область	17411,4	82,31	649,80	26,7
Краснодарский край	139190,9	65,76	5542,37	25,1
Красноярский край	69895,4	336,45	2870,90	24,2
Курганская область	20959	64,34	858,00	24,4
Курская область	32891	19,77	1121,46	29,3
Ленинградская область	48486,5	286,93	1785,39	27,0
Липецкая область	33815,6	126,71	1156,16	29,1
Магаданская область	4341,2	12,38	145,96	29,7
Московская область	250265,3	304,55	7371,06	33,9
Мурманская область	19007,2	141,59	759,90	24,8
Нижегородская область	85392,7	300,17	3253,99	26,2

<sup>5</sup> Рассчитано по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы – Режим доступа: <https://fedstat.ru/> (дата обращения: 16.01.2019).



## Продолжение таблицы А.1

Субъект РФ	$S$ , тыс.м <sup>2</sup>	$S_{\text{об}}$ , тыс.м <sup>2</sup>	$P$ , тыс.чел.	$K_{2016}^1$ м <sup>2</sup> /чел.
Новгородская область	18722,3	57,96	614,11	30,4
Новосибирская область	67498	159,16	2770,90	24,3
Омская область	47507	101,68	1975,57	24,0
Оренбургская область	50289,7	192,59	1992,18	25,1
Орловская область	20868,2	44,56	757,27	27,5
Пензенская область	37689,1	108,05	1345,12	27,9
Пермский край	60947,7	430,46	2633,25	23,0
Приморский край	43526,4	167,92	1926,06	22,5
Псковская область	19166,9	62,05	644,27	29,7
Республика Калмыкия	6742,8	10,6	278,27	24,2
Республика Адыгея	12067,2	4,57	452,42	26,7
Республика Алтай	4380,8	11,39	216,08	20,2
Республика Башкортостан	101008,6	152,42	4069,02	24,8
Республика Бурятия	21388,8	156,5	983,21	21,6
Республика Дагестан	56954,7	46,25	3028,78	18,8
Республика Ингушетия	7094,4	10,54	476,63	14,9
Республика Карелия	16312,9	96,48	628,48	25,8
Республика Коми	23043,8	69,92	853,69	26,9
Республика Крым	32727,7	43,15	1909,64	17,1
Республика Марий Эл	17522,6	99,18	685,28	25,4
Республика Мордовия	21614,5	104,09	808,00	26,6
Республика Саха (Якутия)	20887,4	1095,75	961,26	20,6
Республика Северная Осетия	19667,8	44,46	703,50	27,9
Республика Татарстан	99756,4	36,03	3876,99	25,7
Республика Тыва	4382,3	63,22	317,09	13,6
Республика Хакасия	12383,9	29,62	537,23	23,0
Ростовская область	102186	207,4	4233,68	24,1
Рязанская область	33277,5	51	1128,42	29,4
Самарская область	82090,1	483,08	3204,83	25,5
Саратовская область	70138,8	175,24	2483,39	28,2
Сахалинская область	12562,6	372,7	487,32	25,0
Свердловская область	109202,3	424,17	4329,67	25,1
Смоленская область	26717	38,04	955,92	27,9
Ставропольский край	67149,8	51,57	2802,99	23,9
Тамбовская область	28802	21,09	1045,31	27,5
Тверская область	39882,9	104,97	1300,77	30,6
Томская область	25548,6	178,21	1077,83	23,5
Тульская область	41518	217,31	1502,93	27,5
Тюменская область	84698,5	1172,91	3637,76	23,0
Удмуртская Республика	32891,2	119,55	1517,00	21,6
Ульяновская область	33552,4	58,35	1255,25	26,7
Хабаровский край	31115,6	75,62	1333,92	23,3
Челябинская область	88787,6	211,47	3501,52	25,3
Чеченская Республика	24936,5	38,66	1404,52	17,7
Чувашская Республика	32623,7	74,01	1236,25	26,3

## Продолжение таблицы А.1

Субъект РФ	$S$ , тыс.м <sup>2</sup>	$S_{\text{об}}$ , тыс.м <sup>2</sup>	$P$ , тыс.чел.	$K_{2016}^1$ м <sup>2</sup> /чел.
Ярославская область	33762	133,01	1271,32	26,5

Таблица А.2 – Оценка обеспеченности жильем населения субъектов РФ в 2017 г.  
м<sup>2</sup>/ чел.<sup>6</sup>

Субъект РФ	$S$ , тыс.м <sup>2</sup>	$S_{\text{об}}$ , тыс.м <sup>2</sup>	$P$ , тыс.чел.	$K_{2016}^1$ м <sup>2</sup> /чел.
Алтайский край	55500,4	169,68	2371,23	23,3
Амурская область	19697,9	270,16	803,72	24,2
Архангельская область	31515,6	497,83	1169,91	26,5
Астраханская область	23821,4	91,06	1018,75	23,3
Белгородская область	46378,5	21,63	1551,50	29,9
Брянская область	35023,5	24,06	1223,14	28,6
Владимирская область	38619,1	132,56	1393,38	27,6
Волгоградская область	59985,3	166,87	2540,57	23,5
Вологодская область	34471,8	216,85	1185,77	28,9
Воронежская область	67272,1	100,01	2334,44	28,8
г.Москва	236892,1	0	12355,40	19,2
г.Санкт-Петербург	128342,4	11,96	5253,63	24,4
г.Севастополь	7718	12,96	422,51	18,2
Еврейская автономная область	3680,7	72,18	165,17	21,8
Забайкальский край	22357,3	123,22	1081,00	20,6
Ивановская область	26248,5	65,38	1026,50	25,5
Иркутская область	58185,2	510,24	2410,85	23,9
Кабардино-Балкарская Республика	16499,8	24,42	863,35	19,1
Калининградская область	27133,7	71,09	981,35	27,6
Калужская область	29184,6	89,03	1012,17	28,7
Камчатский край	8039,3	48,81	315,42	25,3
Карачаево-Черкесская Республика	9664,8	0	467,12	20,7
Кемеровская область	65725,6	313,15	2713,24	24,1
Кировская область	33013	141,2	1294,58	25,4
Костромская область	17411,4	82,31	649,80	26,7
Краснодарский край	139190,9	65,76	5542,37	25,1
Красноярский край	69895,4	336,45	2870,90	24,2
Курганская область	20959	64,34	858,00	24,4
Курская область	32891	19,77	1121,46	29,3
Ленинградская область	48486,5	286,93	1785,39	27,0
Липецкая область	33815,6	126,71	1156,16	29,1
Магаданская область	4341,2	12,38	145,96	29,7
Московская область	250265,3	304,55	7371,06	33,9
Мурманская область	19007,2	141,59	759,90	24,8
Нижегородская область	85392,7	300,17	3253,99	26,2

<sup>6</sup> Рассчитано по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы – Режим доступа: <https://fedstat.ru/> (дата обращения: 16.01.2019).

## Продолжение таблицы А.2

Субъект РФ	$S$ , тыс. м <sup>2</sup>	$S_{\text{об}}$ , тыс. м <sup>2</sup>	$P$ , тыс. чел.	$K_{2017}^1$ м <sup>2</sup> /чел.
Новгородская область	18905,2	76,05	609,5	30,9
Новосибирская область	68897,1	151,37	2784,2	24,7
Омская область	47964,5	82,48	1966,4	24,4
Оренбургская область	50919,6	139,91	1983,7	25,6
Орловская область	21025,1	64,71	751,0	27,9
Пензенская область	38493,3	87,89	1336,6	28,7
Пермский край	61849,1	829,08	2627,6	23,2
Приморский край	43830,9	148,83	1918,1	22,8
Псковская область	19361,1	57,8	639,3	30,2
Республика Капшыкия	6666,5	12,11	276,6	24,1
Республика Адыгея	12106,2	7,83	453,4	26,7
Республика Алтай	4510,7	15,03	217,5	20,7
Республика Башкортостан	103082	96,96	4065,1	25,3
Республика Бурятия	21503,5	111,94	984,3	21,7
Республика Дагестан	58740,2	41,01	3052,9	19,2
Республика Ингушетия	7316,4	12,29	484,3	15,1
Республика Карелия	16339,4	286,23	624,8	25,7
Республика Коми	23455,2	243,26	845,7	27,4
Республика Крым	33491,7	29,31	1913,0	17,5
Республика Марий Эл	17998	131,91	683,5	26,1
Республика Мордовия	21906,3	91,96	806,8	27,0
Республика Саха (Якутия)	21307,1	1221,2	963,6	20,8
Республика Северная Осетия	19915,6	45,16	702,5	28,3
Республика Татарстан	101854,8	25,6	3889,8	26,2
Республика Тыва	4481,8	61,35	320,1	13,8
Республика Хакасия	12593,8	27,25	537,6	23,4
Ростовская область	104291,9	222,98	4225,9	24,6
Рязанская область	34002,8	88,99	1124,1	30,2
Самарская область	83767,8	411,11	3198,6	26,1
Саратовская область	71031,6	195,52	2471,1	28,7
Сахалинская область	12798,9	181,83	488,8	25,8
Свердловская область	111053,9	500,94	4327,3	25,5
Смоленская область	26989,8	36,86	951,3	28,3
Ставропольский край	67935,6	49,55	2802,5	24,2
Тамбовская область	29535,6	35,69	1036,9	28,5
Тверская область	40223,2	106,23	1290,3	31,1
Томская область	25952,4	163,38	1078,6	23,9
Тульская область	41944,8	237,27	1495,6	27,9
Тюменская область	86791,7	1246,55	3676,2	23,3
Удмуртская Республика	33383,6	109,83	1514,9	22,0
Ульяновская область	34236,4	66,18	1249,8	27,3
Хабаровский край	31254	75,5	1330,8	23,4
Челябинская область	90185,9	246,09	3497,7	25,7
Чеченская Республика	25988,5	62,4	1425,9	18,2
Чувашская Республика	33155,6	41,4	1233,5	26,8

## Продолжение таблицы А.2

Субъект РФ	$S$ , тыс.м <sup>2</sup>	$S_{\text{об}}$ , тыс.м <sup>2</sup>	$P$ , тыс.чел.	$K_{2017}^1$ м <sup>2</sup> /чел.
Ярославская область	34308,5	128,62	1268,2	27,0

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б**  
**(обязательное)**

Таблица Б.1 – Оценка доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, по субъектам РФ в 2016

Г.

Субъект РФ	$\chi_{min}$ , руб.	$f(\chi_{min})$ , %	$\chi_{ср}$ , руб.	$\sigma$	m	B, тыс. руб.	AB, руб.	D, руб.	$R_{2016}^2$ , %
Алтайский край	8881	17,6	21497	0,75	2,78	1723,53	21957,81	30838,56	19,61
Амурская область	11541	16	29661	0,82	3,05	2024,25	25647,19	37187,94	24,63
Архангельская область	15837	14,7	32507	0,81	3,11	2165,12	27280,46	43117,58	20,85
Астраханская область	8845	16,2	22767	0,74	2,86	1564,38	19413,98	28259,23	25,41
Белгородская область	8153	8,2	29591	0,55	3,24	1938,41	24462,77	32615,77	32,55
Брянская область	9099	13,6	25349	0,70	2,99	1264,43	15704,16	24802,91	37,42
Владимирская область	9269	14,3	22866	0,72	2,87	1382,41	17390,72	26659,47	28,31
Волгоградская область	8991	15,3	20749	0,73	2,77	1505,73	18836,69	27827,94	22,15
Вологодская область	10249	13,4	27346	0,74	3,04	1449,54	17988,81	28237,81	34,00
Воронежская область	8219	9,3	29576	0,58	3,22	1668,19	20585,47	28804,22	40,29
г. Москва	15206	8,9	59205	0,74	3,81	5910,22	72991,16	88196,66	18,18
г. Санкт-Петербург	10408	8	41166	0,61	3,53	3570,12	43127,01	53535,26	23,09
г. Севастополь	9757	13,7	24096	0,73	2,92	2231,45	27469,18	37226,18	16,81
Еврейская автономная область	12626	24,8	23720	0,95	2,72	1493,63	19491,86	32117,86	21,36
Забайкальский край	10492	21,3	22885	0,85	2,77	1865,27	23465,12	33957,12	18,70
Ивановская область	9525	14,9	23684	0,74	2,89	1464,82	18515,33	28040,33	27,48
Иркутская область	10038	20,4	22268	0,83	2,76	1892,07	23934,69	33972,94	17,77
Кабардино-Балкарская Республика	10586	25,8	19830	0,89	2,59	1434,54	18218,68	28804,43	19,37
Калининградская область	10067	14	25913	0,74	2,98	1957,61	23961,14	34027,64	23,02
Калужская область	9449	10,4	28610	0,65	3,14	1840,55	22712,43	32161,43	30,69
Калчатский край	19194	18,4	41058	1,03	3,18	2996,35	37933,83	57128,08	20,14
Карачаево-Черкесская Республика	8806	24,8	16895	0,81	2,50	1558,24	20444,05	29250,30	13,98
Кемеровская область	8940	15,9	21263	0,73	2,79	1468,10	18292,58	27232,33	24,07
Кировская область	9276	15,9	21303	0,75	2,78	1541,38	19113,11	28389,11	22,43
Костромская область	9260	13,2	23981	0,70	2,93	1296,58	16427,63	25687,88	32,67
Краснодарский край	9732	11,6	32798	0,69	3,26	1623,90	20331,18	30063,18	41,47
Красноярский край	10992	18,4	28035	0,84	2,98	1878,45	24062,94	35054,44	24,64
Курганская область	9258	19,4	20454	0,79	2,71	1469,46	18500,50	27758,25	21,72
Курская область	8352	10,3	25821	0,61	3,06	1291,43	16000,81	24352,31	41,70
Ленинградская область	9063	10,6	27172	0,64	3,10	2055,21	24847,51	33910,01	25,27
Липецкая область	8414	9	28466	0,58	3,18	1349,01	16754,72	25168,22	46,85
Магаданская область	18043	13,3	50755	0,91	3,51	1997,98	25694,09	43736,59	38,41
Московская область	11140	8,1	40539	0,63	3,50	2955,40	36203,63	47343,13	28,73
Мурманская область	13660	12,8	36116	0,82	3,25	2077,19	25383,21	39043,46	30,73
Нижегородская область	8755	9,6	30614	0,61	3,24	2293,76	28947,20	37701,95	25,90
Новгородская область	9859	14,8	25261	0,75	2,95	1511,36	18650,24	28509,24	29,59
Новосибирская область	10404	17	25407	0,80	2,91	1828,02	23471,72	33875,72	22,37
Омская область	8635	14,4	25241	0,70	2,98	1599,54	20042,23	28676,98	29,72
Оренбургская область	8356	14,7	22035	0,69	2,85	1427,36	17642,11	25997,61	27,92

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	$\chi_{\text{млн}}$ , руб.	$f(\chi_{\text{млн}})$ , %	$\chi_{\text{сред}}$ , руб.	$\sigma$	$m$	$B$ , тыс.руб.	$AB$ , руб.	$D$ , руб.	$K_{2016}^2$ , %
Орловская область	8860	14	23261	0,70	2,90	1330,42	16377,49	25237,74	32,02
Пензенская область	8428	14,5	21040	0,69	2,81	1540,92	19076,56	27504,81	23,18
Пермский край	9591	14,9	28405	0,74	3,07	1839,05	23337,49	32928,49	28,42
Приморский край	12616	15,7	32446	0,85	3,12	2646,24	33580,76	46197,01	20,03
Псковская область	10517	19	22101	0,83	2,75	1509,29	18337,85	28855,10	23,08
Республика Калмыкия	8422	31,6	14351	0,82	2,33	1118,91	13986,37	22408,37	17,02
Республика Адыгея	8623	13,8	23612	0,69	2,92	1242,98	15599,40	24222,40	35,13
Республика Алтай	9539	25,9	17833	0,85	2,52	1406,72	17823,12	27362,37	17,65
Республика Башкортостан	8569	12,4	28134	0,66	3,12	1941,74	24640,73	33209,73	28,04
Республика Бурятия	9566	18,2	25172	0,79	2,92	1471,57	19689,66	29255,66	32,56
Республика Дагестан	9066	10,8	28295	0,65	3,13	1198,91	15094,32	24160,32	46,86
Республика Ингушетия	8961	32	15008	0,84	2,35	1577,41	19228,68	28189,93	12,12
Республика Карелия	12099	17,3	25747	0,86	2,88	1882,36	23021,30	35120,55	21,45
Республика Коми	12113	16,3	31529	0,84	3,10	1942,17	24549,03	36662,28	27,41
Республика Крым	9678	23	18071	0,84	2,54	1759,65	21872,42	31550,17	13,92
Республика Марий Эл	8852	22,5	18672	0,80	2,61	1562,14	19167,43	28019,43	18,22
Республика Мордовия	7884	18,8	17698	0,73	2,61	1611,55	19628,63	27512,88	16,59
Республика Саха (Якутия)	16055	19,8	38937	0,99	3,17	2690,11	34487,25	50542,25	22,40
Республика Северная Осетия	8809	14,3	22357	0,71	2,86	1368,76	17191,57	26000,82	28,55
Республика Татарстан	8077	7,5	32614	0,53	3,34	1968,67	24549,34	32626,09	39,54
Республика Тыва	10017	42,1	14111	0,87	2,27	1634,82	20729,47	30746,22	9,13
Республика Хакасия	9158	17,8	21034	0,77	2,75	1479,06	18798,86	27956,36	22,53
Ростовская область	9565	14	27112	0,73	3,04	1762,41	22047,75	31613,00	28,28
Рязанская область	8797	12,4	24582	0,67	2,98	1383,07	17288,41	26084,91	33,58
Самарская область	9703	13,6	26800	0,72	3,03	1601,28	20128,09	29830,59	30,50
Саратовская область	8300	17,4	19411	0,73	2,70	1523,67	19289,68	27589,18	19,86
Сахалинская область	13887	9,9	49601	0,75	3,63	2896,41	36581,67	50468,42	34,60
Свердловская область	9972	10,1	35166	0,66	3,34	2187,20	27777,38	37748,88	33,13
Смоленская область	10346	17,5	24475	0,81	2,87	1460,04	18060,66	28406,41	27,83
Ставропольский край	8266	14	22460	0,68	2,88	1295,75	16494,90	24760,40	31,44
Тамбовская область	8353	10,6	25975	0,62	3,07	1313,49	16247,83	24600,83	41,26
Тверская область	9768	12,9	23907	0,71	2,92	1846,41	23117,07	32884,57	21,08
Томская область	10706	17,2	24326	0,81	2,86	1801,34	22876,98	33582,98	21,09
Тульская область	9128	10	27432	0,63	3,11	1770,00	22266,64	31394,39	29,84
Тюменская область	13589	14,6	41312	0,77	3,42	1931,78	24533,61	39866,61	36,73
Удмуртская Республика	8530	12,3	23883	0,66	2,96	1666,53	20964,97	29494,72	25,79
Ульяновская область	8929	14,9	22485	0,72	2,85	1452,16	18224,60	27153,60	26,70
Хабаровский край	13018	12,7	37467	0,80	3,30	2287,09	28817,33	41835,33	29,55
Челябинская область	9286	14	23473	0,72	2,90	1356,88	17571,54	26857,04	29,24
Чеченская Республика	8769	17,3	22821	0,75	2,85	1738,53	22965,96	31734,71	20,76
Чувашская Республика	8383	18,6	17877	0,75	2,60	1461,78	18067,66	26450,41	18,46
Ярославская область	8956	10,6	27825	0,64	3,12	1767,99	22082,18	31038,43	31,20

Таблица Б.2 – Оценка доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, по субъектам РФ в 2017 г.

Субъект РФ	$x_{min}$ , руб.	$f(x_{min})$ , %	$x_{ср}$ , руб.	$\sigma$	$m$	$B$ , тыс. руб.	$AB$ , руб.	$D$ , руб.	$K_{2017}^2$ , %
Алтайский край	9 115	17,2	22238	0,76	2,81	1537,47	16389,38	25504,13	28,77
Амурская область	11 330	14,9	31773	0,80	3,14	1958,83	20567,73	31897,98	34,32
Архангельская область	16 386	13,4	33475	0,79	3,15	2174,10	22893,29	39138,67	25,78
Астраханская область	9 363	17,3	22503	0,77	2,82	1574,50	16658,18	26021,18	28,32
Башкирская область	8 310	7,9	30420	0,55	3,26	2004,13	21243,77	29553,77	41,24
Брянская область	9 536	13,3	26867	0,71	3,04	1221,50	12874,57	22410,07	45,93
Владимирская область	9 467	13,6	24003	0,72	2,92	1328,32	14159,85	23627,10	36,84
Волгоградская область	9 096	14,1	21689	0,71	2,82	1517,30	16144,06	25240,06	28,47
Вологодская область	10 581	14,3	26308	0,76	2,98	1436,64	15300,18	25880,93	35,91
Воронежская область	8 364	9,3	29971	0,59	3,23	1610,36	17069,83	25433,83	49,43
г. Москва	15 865	8,9	61358	0,75	3,83	5867,25	62896,90	78761,90	23,95
г. Санкт-Петербург	10 737	8,1	41128	0,62	3,52	3736,25	39865,79	50603,04	25,97
г. Севастополь	10 106	14,2	24083	0,75	2,90	2403,38	26893,78	36999,28	17,15
Еврейская авт. округ	12 497	24,9	23386	0,95	2,70	1428,19	15267,30	27764,30	25,64
Забайкальский край	10 735	21,4	23361	0,86	2,78	1832,20	19531,29	30266,29	23,22
Ивановская область	9 816	14,3	24959	0,74	2,94	1401,21	15091,02	24906,77	35,67
Иркутская область	10 043	20	22412	0,83	2,77	1947,87	20783,77	30826,52	21,22
Кабардино-Балкарская Республика	10 757	24,1	21568	0,89	2,68	1342,89	14315,21	25072,46	27,00
Калининградская область	10 510	14,1	26683	0,76	3,00	1942,96	20634,27	31144,52	27,99
Калужская область	9 739	10,5	28722	0,66	3,14	1836,30	19336,26	29075,26	36,37
Камчатский край	19 438	18,4	41457	1,04	3,19	2898,39	30520,05	49957,80	24,23
Карачаево-Черкесская Республика	9 022	24,6	17436	0,82	2,52	1525,97	16602,55	25624,30	18,96
Кемеровская область	9 222	15,9	21910	0,74	2,81	1494,47	15975,92	25197,42	28,77
Кировская область	9 508	16	21519	0,76	2,78	1437,17	15190,87	24699,12	28,76
Костромская область	9 590	13	25048	0,71	2,97	1273,79	13476,66	23066,41	40,58
Краснодарский край	10 062	11,6	33224	0,70	3,26	1607,80	17283,86	27345,86	47,31
Красноярский край	11 349	18,7	27977	0,85	2,97	1882,60	20049,73	31398,23	28,70
Курганская область	9 530	19,3	21208	0,80	2,73	1345,17	14218,44	23747,94	29,42
Курская область	8 751	10,1	27141	0,62	3,11	1324,62	14041,02	22791,52	48,88
Ленинградская область	9 477	10,3	28809	0,65	3,15	2011,67	21444,35	30921,10	33,25
Липецкая область	8 586	9	28865	0,59	3,19	1322,32	14056,27	22642,02	54,78
Магаданская область	17 957	13,4	50146	0,92	3,50	1933,18	20259,70	38216,20	43,60
Московская область	11 667	8,1	41184	0,64	3,51	2946,45	31173,40	42839,90	35,10
Мурманская область	14 230	12,6	37898	0,82	3,30	2415,61	25822,86	40052,86	31,60
Нижегородская область	9 104	9,9	30741	0,63	3,23	2301,04	24506,10	33609,85	32,44
Новгородская область	10 155	14,8	25553	0,76	2,95	1497,30	15916,35	26071,35	34,23
Новосибирская область	10 743	17,2	25230	0,82	2,90	1838,08	19612,30	30355,05	26,29
Омская область	8 877	14,5	25243	0,71	2,98	1550,14	16524,50	25401,50	35,78
Оренбургская область	8 554	14,5	23206	0,70	2,90	1428,59	15057,37	23611,62	35,41
Орловская область	9 249	14	24187	0,72	2,93	1295,38	13692,14	22941,39	38,82
Пензенская область	8 690	14,6	21469	0,71	2,82	1463,43	15585,49	24274,99	29,91
Пермский край	9 978	15,1	28823	0,76	3,07	1849,40	19770,05	29748,30	33,68
Приморский край	12 408	14,7	33469	0,82	3,17	2744,50	28899,59	41307,59	25,23
Псковская область	10 545	17,6	23375	0,81	2,82	1483,01	15823,72	26368,22	28,94
Республика Адыгея	8 909	13,1	25647	0,69	3,01	1256,56	13558,28	22467,53	43,98
Республика Алтай	9 684	25,1	19046	0,85	2,58	1442,65	15407,46	25091,46	22,68
Республика Башкортостан	8 614	12,3	28473	0,66	3,13	1952,97	20720,96	29335,21	35,34
Республика Бурятия	9 777	18,5	24566	0,80	2,88	1492,97	15840,46	25616,96	27,93

Продолжение таблицы Б.2

Субъект РФ	$\chi_{min}$ , руб.	$f(\chi_{min})$ , %	$\chi_{ср}$ , руб.	$\sigma$	$m$	$B$ , тыс. руб.	$AB$ , руб.	$D$ , руб.	$K_{2017}^2$ , %
Республика Дагестан	9 405	10,6	29649	0,65	3,18	1379,09	14797,68	24202,18	49,40
Республика Ингушетия	9 020	31,6	15298	0,85	2,37	1549,23	16576,81	25597,06	15,11
Республика Калмыкия	8 669	30,6	14948	0,83	2,36	1120,79	11914,01	20583,26	21,17
Республика Карелия	12 528	17,3	26730	0,87	2,91	1864,87	19804,92	32332,42	25,67
Республика Коми	12 405	17,1	30843	0,86	3,06	1824,95	19344,48	31748,98	32,09
Республика Крым	9 602	19,1	21363	0,80	2,74	1886,27	21201,67	30803,42	19,56
Республика Марий Эл	9 114	22,8	18913	0,81	2,61	1443,32	15169,30	24282,80	23,76
Республика Мордовия	8 157	18,9	18073	0,74	2,62	1570,42	16567,89	24724,64	21,37
Республика Саха (Якутия)	16 554	20	39765	1,00	3,18	2435,64	26061,38	42615,13	28,40
Республика Северная Осетия	9 032	14,5	22640	0,72	2,86	1289,04	14011,88	23043,38	35,09
Республика Татарстан	8 467	7,7	32199	0,55	3,32	2125,71	22468,71	30935,96	42,06
Республика Тыва	9 697	41,5	13800	0,86	2,26	1573,44	16804,35	26501,10	11,70
Республика Хакасия	9 289	17,8	21363	0,77	2,76	1507,69	16011,72	25300,47	27,25
Ростовская область	9 667	13,9	27726	0,73	3,06	1804,23	19197,02	28864,02	33,75
Рязанская область	9 174	13	24893	0,70	2,97	1454,80	15377,25	24551,50	37,15
Самарская область	9 808	13,6	26803	0,73	3,02	1671,19	17714,63	27522,88	34,45
Саратовская область	8 607	17,4	19869	0,74	2,71	1530,22	16296,90	24903,40	24,97
Сахалинская область	13 681	9,7	49474	0,74	3,63	2799,67	29816,45	43497,70	42,35
Свердловская область	10 094	10,2	35303	0,66	3,34	2220,49	23670,38	33764,13	39,58
Смоленская область	10 037	16,3	25460	0,78	2,93	1487,82	15756,01	25792,51	34,23
Ставропольский край	8 543	13,9	23323	0,69	2,91	1259,62	13452,73	21995,98	39,77
Тамбовская область	8 509	10,9	25938	0,63	3,06	1236,15	13053,74	21562,74	49,14
Тверская область	10 000	12,7	24687	0,72	2,95	1756,13	18562,33	28562,58	28,71
Томская область	10 747	17,5	23543	0,82	2,82	1730,29	18444,86	29192,11	25,07
Тульская область	9 303	10	27853	0,63	3,13	1826,67	19326,18	28628,93	35,92
Тюменская область	13 818	14,7	41314	0,77	3,43	1843,61	19579,17	34855,54	43,59
Удмуртская Республика	8 750	12,5	24016	0,67	2,95	1683,16	17858,30	26608,55	31,27
Ульяновская область	9 390	15,1	23160	0,74	2,87	1443,44	15300,44	24690,69	32,42
Хабаровский край	12 954	12,5	37801	0,79	3,32	2293,73	24107,08	37061,08	35,52
Челябинская область	9 426	14,2	23261	0,73	2,88	1314,42	14208,89	23635,14	35,02
Чеченская Республика	9 754	20,6	22338	1,25	2,32	1761,89	19186,97	28940,97	20,25
Чувашская Республика	8 567	19	17835	0,76	2,59	1507,19	15704,89	24272,14	21,61
Ярославская область	9 310	10,9	27329	0,66	3,09	1765,45	18766,70	28076,70	35,60



**ПРИЛОЖЕНИЕ В**  
**(обязательное)**

Таблица В.1 – Динамика значений критерия  $K^2$  (доля населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования) за 2016-2017 гг. по субъектам РФ

Субъект РФ	$K^2_{2016}$ , %	$K^2_{2017}$ , %	$\frac{K^2_{2017}}{K^2_{2016}}$
Алтайский край	19,61	28,77	1,47
Амурская область	24,63	34,32	1,39
Архангельская область	20,85	25,78	1,24
Астраханская область	25,41	28,32	1,11
Белгородская область	32,55	41,24	1,27
Брянская область	37,42	45,93	1,23
Владимирская область	28,31	36,84	1,30
Волгоградская область	22,15	28,47	1,29
Вологодская область	34	35,91	1,06
Воронежская область	40,29	49,43	1,23
г. Москва	18,18	23,95	1,32
г. Санкт-Петербург	23,09	25,97	1,12
г. Севастополь	16,81	17,15	1,02
Еврейская автономная область	21,36	25,64	1,20
Забайкальский край	18,7	23,22	1,24
Ивановская область	27,48	35,67	1,30
Иркутская область	17,77	21,22	1,19
Кабардино-Балкарская Республика	19,37	27	1,39
Калининградская область	23,02	27,99	1,22
Калужская область	30,69	36,37	1,19
Камчатский край	20,14	24,23	1,20
Карачаево-Черкесская Республика	13,98	18,96	1,36
Кемеровская область	24,07	28,77	1,20
Кировская область	22,43	28,76	1,28
Костромская область	32,67	40,58	1,24
Краснодарский край	41,47	47,31	1,14
Красноярский край	24,64	28,7	1,16
Курганская область	21,72	29,42	1,35
Курская область	41,7	48,88	1,17
Ленинградская область	25,27	33,25	1,32
Липецкая область	46,85	54,78	1,17
Магаданская область	38,41	43,6	1,14
Московская область	28,73	35,1	1,22
Мурманская область	30,73	31,6	1,03
Нижегородская область	25,9	32,44	1,25
Новгородская область	29,59	34,23	1,16

Продолжение таблицы В.1

Субъект РФ	$K_{2016}^2$ , %	$K_{2017}^2$ , %	$\frac{K_{2017}^2}{K_{2016}^2}$
Новосибирская область	22,37	26,29	1,18
Омская область	29,72	35,78	1,20
Оренбургская область	27,92	35,41	1,27
Орловская область	32,02	38,82	1,21
Пензенская область	23,18	29,91	1,29
Пермский край	28,42	33,68	1,19
Приморский край	20,03	25,23	1,26
Псковская область	23,08	28,94	1,25
Республика Адыгея	35,13	43,98	1,25
Республика Алтай	17,65	22,68	1,28
Республика Башкортостан	28,04	35,34	1,26
Республика Бурятия	32,56	27,93	0,86
Республика Дагестан	46,86	49,4	1,05
Республика Ингушетия	12,12	15,11	1,25
Республика Калмыкия	17,02	21,17	1,24
Республика Карелия	21,45	25,67	1,20
Республика Коми	27,41	32,09	1,17
Республика Саха (Якутия)	22,4	28,4	1,27
Республика Северная Осетия	28,55	35,09	1,23
Республика Татарстан	39,54	42,06	1,06
Республика Тыва	9,13	11,7	1,28
Республика Хакасия	22,53	27,25	1,21
Республика Крым	13,92	19,56	1,41
Республика Марий Эл	18,22	23,76	1,30
Республика Мордовия	16,59	21,37	1,29
Ростовская область	28,28	33,75	1,19
Рязанская область	33,58	37,15	1,11
Самарская область	30,5	34,45	1,13
Саратовская область	19,86	24,97	1,26
Сахалинская область	34,6	42,35	1,22
Свердловская область	33,13	39,58	1,19
Смоленская область	27,83	34,23	1,23
Ставропольский край	31,44	39,77	1,26
Тамбовская область	41,26	49,14	1,19
Тверская область	21,08	28,71	1,36
Томская область	21,09	25,07	1,19
Тульская область	29,84	35,92	1,20
Тюменская область	36,73	43,59	1,19
Удмуртская Республика	25,79	31,27	1,21
Ульяновская область	26,7	32,42	1,21
Хабаровский край	29,55	35,52	1,20
Челябинская область	29,24	35,02	1,20
Чеченская Республика	20,76	20,25	0,98
Чувашская Республика	18,46	21,61	1,17
Ярославская область	31,2	35,6	1,14

Таблица В.2 – Динамика значений критерия  $K^3$  (ввод жилья на душу населения) за 2016-2017 гг. по субъектам РФ<sup>7</sup>

Субъект РФ	$K_{2016}^3$ , м <sup>2</sup> /чел.*год.	$K_{2017}^3$ , м <sup>2</sup> /чел.*год.	$\frac{K_{2017}^3}{K_{2016}^3}$
Алтайский край	0,32	0,27	0,84
Амурская область	0,28	0,23	0,83
Архангельская область	0,31	0,36	1,16
Астраханская область	0,59	0,48	0,80
Белгородская область	0,87	0,84	0,96
Брянская область	0,54	0,46	0,84
Владимирская область	0,47	0,50	1,07
Волгоградская область	0,30	0,29	0,97
Вологодская область	0,65	0,46	0,70
Воронежская область	0,72	0,72	1,01
г.Москва	0,27	0,28	1,00
г.Санкт-Петербург	0,59	0,67	1,12
г.Севастополь	0,52	0,40	0,78
Еврейская автономная область	0,46	0,31	0,67
Забайкальский край	0,27	0,25	0,93
Ивановская область	0,17	0,33	1,94
Иркутская область	0,38	0,41	1,07
Кабардино-Балкарская Республика	0,48	0,49	1,03
Калининградская область	1,23	0,91	0,74
Калужская область	0,73	0,87	1,20
Камчатский край	0,24	0,21	0,89
Карачаево-Черкесская Республика	0,35	0,43	1,23
Кемеровская область	0,40	0,37	0,92
Кировская область	0,51	0,42	0,83
Костромская область	0,48	0,48	1,01
Краснодарский край	0,81	0,85	1,04
Красноярский край	0,48	0,37	0,77
Курганская область	0,35	0,32	0,93
Курская область	0,52	0,53	1,01
Ленинградская область	1,22	1,46	1,20
Липецкая область	0,93	0,94	1,01
Магаданская область	0,04	0,04	1,22
Московская область	1,21	1,22	1,01
Мурманская область	0,08	0,08	1,00
Нижегородская область	0,39	0,40	1,03
Новгородская область	0,59	0,38	0,65
Новосибирская область	0,80	0,62	0,78
Омская область	0,39	0,23	0,60
Оренбургская область	0,49	0,45	0,93
Орловская область	0,48	0,36	0,75

<sup>7</sup> Рассчитано по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы – Режим доступа: <https://fedstat.ru/> (дата обращения: 16.01.2019).

## Продолжение таблицы В.2

Субъект РФ	$K_{2016}^3$ , м <sup>2</sup> /чел.*год.	$K_{2017}^3$ , м <sup>2</sup> /чел.*год.	$\frac{K_{2017}^3}{K_{2016}^3}$
Пензенская область	0,66	0,66	1,01
Пермский край	0,40	0,42	1,04
Приморский край	0,26	0,22	0,84
Псковская область	0,42	0,32	0,75
Республика Адыгея	0,52	0,54	1,04
Республика Алтай	0,58	0,60	1,04
Республика Башкортостан	0,66	0,61	0,91
Республика Бурятия	0,34	0,27	0,80
Республика Дагестан	0,62	0,66	1,07
Республика Ингушетия	0,57	0,64	1,12
Республика Кабардино-Балкария	0,25	0,35	1,37
Республика Карелия	0,47	0,36	0,76
Республика Коми	0,28	0,26	0,94
Республика Крым	0,15	0,44	2,91
Республика Марий Эл	0,68	0,69	1,01
Республика Мордовия	0,41	0,41	1,00
Республика Саха (Якутия)	0,65	0,66	1,02
Республика Северная Осетия-Алания	0,25	0,27	1,09
Республика Татарстан	0,62	0,62	1,00
Республика Тыва	0,34	0,32	0,93
Республика Хакасия	0,36	0,44	1,23
Ростовская область	0,54	0,55	1,02
Рязанская область	0,63	0,63	1,01
Самарская область	0,59	0,56	0,96
Саратовская область	0,52	0,49	0,94
Сахалинская область	0,69	0,71	1,04
Свердловская область	0,49	0,50	1,02
Смоленская область	0,66	0,51	0,77
Ставропольский край	0,39	0,32	0,80
Тамбовская область	0,80	0,81	1,02
Тверская область	0,38	0,45	1,19
Томская область	0,44	0,44	1,00
Тульская область	0,41	0,47	1,13
Тюменская область	0,73	0,67	0,92
Удмуртская Республика	0,43	0,44	1,01
Ульяновская область	0,77	0,78	1,01
Хабаровский край	0,28	0,20	0,74
Челябинская область	0,38	0,41	1,08
Чеченская Республика	0,74	0,75	1,01
Чувашская Республика	0,51	0,49	0,96
Ярославская область	0,63	0,59	0,95

Таблица В.3 – Оценка результативности государственного регулирования ЛРЖ субъектов РФ по предлагаемой методике

Субъект РФ	$\frac{K_{2017}^1}{K_{2016}^1}$	$\frac{K_{2017}^2}{K_{2016}^2}$	$\frac{K_{2017}^3}{K_{2016}^3}$	$I_{res}$
Алтайский край	1,02	1,47	0,84	1,11
Амурская область	1,02	1,39	0,83	1,08
Архангельская область	1,02	1,24	1,16	1,14
Астраханская область	1,02	1,11	0,8	0,98
Белгородская область	1,02	1,27	0,96	1,08
Брянская область	1,02	1,23	0,84	1,03
Владимирская область	1,03	1,3	1,07	1,13
Волгоградская область	1,01	1,29	0,97	1,09
Вологодская область	1,02	1,06	0,7	0,93
Воронежская область	1,02	1,23	1,01	1,09
г.Москва	1,01	1,32	1	1,11
г.Санкт-Петербург	1,03	1,12	1,12	1,09
г.Севастополь	1,41	1,02	0,78	1,07
Еврейская автономная область	1,02	1,2	0,67	0,96
Забайкальский край	1,01	1,24	0,93	1,06
Ивановская область	1,02	1,3	1,94	1,42
Иркутская область	1,02	1,19	1,07	1,09
Кабардино-Балкарская Республика	1,02	1,39	1,03	1,15
Калининградская область	1,02	1,22	0,74	0,99
Калужская область	1,02	1,19	1,2	1,14
Камчатский край	1	1,2	0,89	1,03
Карачаево-Черкесская Республика	1,01	1,36	1,23	1,20
Кемеровская область	1,01	1,2	0,92	1,04
Кировская область	1,02	1,28	0,83	1,04
Костромская область	1,02	1,24	1,01	1,09
Краснодарский край	1,03	1,14	1,04	1,07
Красноярский край	1,01	1,16	0,77	0,98
Курганская область	1,02	1,35	0,93	1,1
Курская область	1,02	1,17	1,01	1,07
Ленинградская область	1,05	1,32	1,2	1,19
Липецкая область	1,03	1,17	1,01	1,07
Магаданская область	1,01	1,14	1,22	1,12
Московская область	0,94	1,22	1,01	1,06
Мурманская область	1,01	1,03	1	1,01
Нижегородская область	1,02	1,25	1,03	1,1
Новгородская область	1,02	1,16	0,65	0,94
Новосибирская область	1,02	1,18	0,78	0,99
Омская область	1,01	1,2	0,6	0,94
Оренбургская область	1,02	1,27	0,93	1,07

Продолжение таблицы В.3

Субъект РФ	$\frac{K_{2017}^1}{K_{2016}^1}$	$\frac{K_{2017}^2}{K_{2016}^2}$	$\frac{K_{2017}^3}{K_{2016}^3}$	$I_{res}$
Орловская область	1,01	1,21	0,75	0,99
Пензенская область	1,03	1,29	1,01	1,11
Пермский край	1,01	1,19	1,04	1,08
Приморский край	1,01	1,26	0,84	1,04
Псковская область	1,02	1,25	0,75	1,01
Республика Адыгея	1	1,25	1,04	1,1
Республика Алтай	1,02	1,28	1,04	1,11
Республика Башкортостан	1,02	1,26	0,91	1,06
Республика Бурятия	1,01	0,86	0,8	0,89
Республика Дагестан	1,02	1,05	1,07	1,05
Республика Ингушетия	1,01	1,25	1,12	1,13
Республика Калмыкия	0,99	1,24	1,37	1,20
Республика Карелия	1	1,2	0,76	0,99
Республика Коми	1,02	1,17	0,94	1,04
Республика Крым	1,02	1,41	2,91	1,78
Республика Марий Эл	1,03	1,3	1,01	1,11
Республика Мордовия	1,02	1,29	1	1,1
Республика Саха (Якутия)	1,01	1,27	1,02	1,1
Республика Северная Осетия	1,01	1,23	1,09	1,11
Республика Татарстан	1,02	1,06	1	1,03
Республика Тыва	1,01	1,28	0,93	1,07
Республика Хакасия	1,02	1,21	1,23	1,15
Ростовская область	1,02	1,19	1,02	1,08
Рязанская область	1,02	1,11	1,01	1,05
Самарская область	1,02	1,13	0,96	1,04
Саратовская область	1,02	1,26	0,94	1,07
Сахалинская область	1,03	1,22	1,04	1,10
Свердловская область	1,02	1,19	1,02	1,08
Смоленская область	1,02	1,23	0,77	1,01
Ставропольский край	1,01	1,26	0,8	1,02
Тамбовская область	1,03	1,19	1,02	1,08
Тверская область	1,02	1,36	1,19	1,19
Томская область	1,02	1,19	1	1,07
Тульская область	1,01	1,2	1,13	1,11
Тюменская область	1,01	1,19	0,92	1,04
Удмуртская Республика	1,02	1,21	1,01	1,08
Ульяновская область	1,02	1,21	1,01	1,08
Хабаровский край	1,01	1,2	0,74	0,98
Челябинская область	1,02	1,2	1,08	1,1
Чеченская Республика	1,03	0,98	1,01	1,01
Чувашская Республика	1,02	1,17	0,96	1,05
Ярославская область	1,02	1,14	0,95	1,04

Таблица В.4 – Оценка затрат на реализацию государственного регулирования ЛРЖ субъектов РФ по предлагаемой методике<sup>8</sup>

Субъект РФ	<i>Exp</i> <sub>2016</sub> , руб./чел.*год	<i>Exp</i> <sub>2017</sub> , руб./чел.*год	<i>I</i> <sub>exp</sub>
Алтайский край	703,71	494,38	0,7
Амурская область	2629,01	3687,44	1,4
Архангельская область	3829,3	3731,11	0,97
Астраханская область	445,37	679,65	1,53
Белгородская область	467,71	257,2	0,55
Брянская область	587,86	222,61	0,38
Владимирская область	839,62	566,41	0,67
Волгоградская область	367,02	354,03	0,96
Вологодская область	1158,25	1759,52	1,52
Воронежская область	680,33	274,83	0,4
г. Москва	12313,8	11989,8	0,97
г. Санкт-Петербург	3661,26	3167,28	0,87
г. Севастополь	3580,22	2201,63	0,61
Еврейская автономная область	2880,71	2921,14	1,01
Забайкальский край	908,01	1119,18	1,23
Ивановская область	1018,96	856,17	0,84
Иркутская область	3014,72	2388,47	0,79
Кабардино-Балкарская Республика	440,7	317,82	0,72
Калининградская область	640,88	837,64	1,31
Калужская область	2851,71	2331,97	0,82
Камчатский край	9642,16	8074,33	0,84
Карачаево-Черкесская Республика	1101,05	316,85	0,29
Кемеровская область	2321,41	1274,74	0,55
Кировская область	783,51	534,29	0,68
Костромская область	1096,88	488	0,44
Краснодарский край	455,46	267,77	0,59
Красноярский край	2246,42	1448,35	0,64
Курганская область	1287,74	885,32	0,69
Курская область	184,7	201,03	1,09
Ленинградская область	2648,41	1376,25	0,52
Липецкая область	936,17	596,25	0,64
Магаданская область	3301,98	2169,14	0,66
Московская область	764,31	807,62	1,06
Мурманская область	1987,78	1664,7	0,84
Нижегородская область	1525,59	1055,44	0,69
Новгородская область	832,25	577,27	0,69
Новосибирская область	976,66	752,05	0,77
Омская область	536,22	411,69	0,77
Оренбургская область	1633,38	1176,62	0,72
Орловская область	362,54	260,08	0,72
Пензенская область	1418,04	591,74	0,42

<sup>8</sup> Рассчитано по данным Федерального казначейства - Режим доступа: <http://www.roskazna.ru/> (дата обращения: 16.01.2019).

## Продолжение таблицы В.4

Субъект РФ	<i>Exp</i> <sub>2016</sub> , руб./чел.*год	<i>Exp</i> <sub>2017</sub> , руб./чел.*год	<i>I</i> <sub>exp</sub>
Пермский край	1364,48	744,26	0,55
Приморский край	1022,84	1019,56	1
Псковская область	940,35	1279,22	1,36
Республика Адыгея	325,42	213,7	0,66
Республика Алтай	1291,57	584,53	0,45
Республика Башкортостан	1607,8	876,73	0,55
Республика Бурятия	1700,79	1760,12	1,03
Республика Дагестан	850,56	404,66	0,48
Республика Ингушетия	999,49	538,8	0,54
Республика Калмыкия	2140,38	1183,62	0,55
Республика Карелия	3146,26	2747,18	0,87
Республика Коми	1967,70	1936,76	0,98
Республика Крым	1974,95	461,34	0,23
Республика Марий Эл	1464,37	1156,26	0,79
Республика Мордовия	1280,30	1623,67	1,27
Республика Саха (Якутия)	16022,79	8768,69	0,55
Республика Северная Осетия	1200,13	1158,39	0,97
Республика Татарстан	2179,35	977,06	0,45
Республика Тыва	804,84	1349,79	1,68
Республика Хакасия	1126,49	323,19	0,29
Ростовская область	483,38	366,51	0,76
Рязанская область	1150,17	250,8	0,22
Самарская область	1794,27	1319,19	0,74
Саратовская область	2088,63	1494,53	0,72
Сахалинская область	29598,67	21077,8	0,71
Свердловская область	1012,74	886,49	0,88
Смоленская область	801,62	576,4	0,72
Ставропольский край	298,93	142,28	0,48
Тамбовская область	465,80	281,04	0,6
Тверская область	1010,53	1212,63	1,2
Томская область	1268,28	962,45	0,76
Тульская область	2557,49	2140,86	0,84
Тюменская область	2880,13	1380,34	0,48
Удмуртская республика	858,97	485,7	0,57
Ульяновская область	695,20	360,97	0,52
Хабаровский край	1078,28	1009,82	0,94
Челябинская область	656,70	276,77	0,42
Чеченская республика	557,07	82,59	0,15
Чувашская Республика	1223,26	1324,15	1,08
Ярославская область	1668,96	966,57	0,58



Таблица В.5 – Оценка эффективности государственного регулирования ЛРЖ субъектов РФ по предлагаемой методике

Субъект РФ	$I_{exp}$	$I_{res}$	Э
Алтайский край	0,7	1,11	1,58
Амурская область	1,4	1,08	0,77
Архангельская область	0,97	1,14	1,17
Астраханская область	1,53	0,98	0,64
Белгородская область	0,55	1,08	1,97
Брянская область	0,38	1,03	2,72
Владимирская область	0,67	1,13	1,68
Волгоградская область	0,96	1,09	1,13
Вологодская область	1,52	0,93	0,61
Воронежская область	0,4	1,09	2,69
г. Москва	0,97	1,11	1,14
г. Санкт-Петербург	0,87	1,09	1,26
г. Севастополь	0,61	1,07	1,74
Еврейская автономная область	1,01	0,96	0,95
Забайкальский край	1,23	1,06	0,86
Ивановская область	0,84	1,42	1,69
Иркутская область	0,79	1,09	1,38
Кабардино-Балкарская Республика	0,72	1,15	1,59
Калининградская область	1,31	0,99	0,76
Калужская область	0,82	1,14	1,39
Камчатский край	0,84	1,03	1,23
Карачаево-Черкесская Республика	0,29	1,20	4,17
Кемеровская область	0,55	1,04	1,9
Кировская область	0,68	1,04	1,53
Костромская область	0,44	1,09	2,45
Краснодарский край	0,59	1,07	1,82
Красноярский край	0,64	0,98	1,52
Курганская область	0,69	1,1	1,6
Курская область	1,09	1,07	0,98
Ленинградская область	0,52	1,19	2,29
Липецкая область	0,64	1,07	1,68
Магаданская область	0,66	1,12	1,71
Московская область	1,06	1,06	1
Мурманская область	0,84	1,01	1,21
Нижегородская область	0,69	1,1	1,59
Новгородская область	0,69	0,94	1,36
Новосибирская область	0,77	0,99	1,29
Омская область	0,77	0,94	1,22
Оренбургская область	0,72	1,07	1,49
Орловская область	0,72	0,99	1,38
Пензенская область	0,42	1,11	2,66
Пермский край	0,55	1,08	1,98
Приморский край	1	1,04	1,04
Псковская область	1,36	1,01	0,74
Республика Адыгея	0,66	1,1	1,67

## Продолжение таблицы В.5

Субъект РФ	$I_{exp}$	$I_{res}$	Э
Республика Алтай	0,45	1,11	2,46
Республика Башкортостан	0,55	1,06	1,95
Республика Бурятия	1,03	0,89	0,86
Республика Дагестан	0,48	1,05	2,2
Республика Ингушетия	0,54	1,13	2,09
Республика Калмыкия	0,55	1,2	2,17
Республика Карелия	0,87	0,99	1,13
Республика Коми	0,98	1,04	1,06
Республика Крым	0,23	1,78	7,62
Республика Марий Эл	0,79	1,11	1,41
Республика Мордовия	1,27	1,1	0,87
Республика Саха (Якутия)	0,55	1,1	2,01
Республика Северная Осетия	0,97	1,11	1,15
Республика Татарстан (Татарстан)	0,45	1,03	2,29
Республика Тыва	1,68	1,07	0,64
Республика Хакасия	0,29	1,15	4,02
Ростовская область	0,76	1,08	1,42
Рязанская область	0,22	1,05	4,8
Самарская область	0,74	1,04	1,41
Саратовская область	0,72	1,07	1,5
Сахалинская область	0,71	1,1	1,54
Свердловская область	0,88	1,08	1,23
Смоленская область	0,72	1,01	1,4
Ставропольский край	0,48	1,02	2,15
Тамбовская область	0,6	1,08	1,79
Тверская область	1,2	1,19	0,99
Томская область	0,76	1,07	1,41
Тульская область	0,84	1,11	1,33
Тюменская область	0,48	1,04	2,17
Удмуртская республика	0,57	1,08	1,91
Ульяновская область	0,52	1,08	2,08
Хабаровский край	0,94	0,98	1,05
Челябинская область	0,42	1,1	2,61
Чеченская республика	0,15	1,01	6,79
Чувашская Республика	1,08	1,05	0,97
Ярославская область	0,58	1,04	1,79

**ПРИЛОЖЕНИЕ Г**  
**(обязательное)**

Таблица Г.1 – Соответствие цифровых обозначений точек и субъектов РФ

Цифровое обозначение	Субъект РФ
1	Белгородская область
2	Брянская область
3	Владимирская область
4	Воронежская область
5	Ивановская область
6	Калужская область
7	Костромская область
8	Курская область
9	Липецкая область
10	Московская область
11	Орловская область
12	Рязанская область
13	Смоленская область
14	Тамбовская область
15	Тверская область
16	Тульская область
17	Ярославская область
18	г.Москва
19	Республика Карелия
20	Республика Коми
21	Архангельская область
22	Вологодская область
23	Калининградская область
24	Ленинградская область
25	Мурманская область
26	Новгородская область
27	Псковская область
28	г.Санкт-Петербург
29	Республика Адыгея
30	Республика Калмыкия
31	Республика Крым
32	Краснодарский край
33	Астраханская область
34	Волгоградская область
35	Ростовская область
36	г.Севастополь
37	Республика Дагестан
38	Республика Ингушетия
39	Кабардино-Балкарская Республика
40	Карачаево-Черкесская Республика
41	Республика Северная Осетия
42	Чеченская Республика

## Продолжение таблицы Г.1

Цифровое обозначение	Субъект РФ
43	Ставропольский край
44	Республика Башкортостан
45	Республика Марий Эл
46	Республика Мордовия
47	Республика Татарстан
48	Удмуртская Республика
49	Чувашская Республика
50	Пермский край
51	Кировская область
52	Нижегородская область
53	Оренбургская область
54	Пензенская область
55	Самарская область
56	Саратовская область
57	Ульяновская область
58	Курганская область
59	Свердловская область
60	Тюменская область
61	Челябинская область
62	Республика Алтай
63	Республика Бурятия
64	Республика Тыва
65	Республика Хакасия
66	Алтайский край
67	Забайкальский край
68	Красноярский край
69	Иркутская область
70	Кемеровская область
71	Новосибирская область
72	Омская область
73	Томская область
74	Республика Саха (Якутия)
75	Камчатский край
76	Приморский край
77	Хабаровский край
78	Амурская область
79	Магаданская область
80	Сахалинская область
81	Еврейская автономная область

**ПРИЛОЖЕНИЕ Д**  
**(обязательное)**

Таблица Д.1 – Группировка субъектов РФ по уровню обеспеченности жильем населения и уровню доступности жилья

Категории субъектов РФ		Количество субъектов РФ в 2016 г.	Количество субъектов РФ в 2017 г.
с низкой обеспеченностью и высокой потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	4	3
	со средней доступностью жилья	0	0
	с высокой доступностью жилья	0	0
со средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	50	33
	со средней доступностью жилья	24	38
	с высокой доступностью жилья	0	0
с высокой обеспеченностью и низкой потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	3	2
	со средней доступностью жилья	0	4
	с высокой доступностью жилья	0	1

## ПРИЛОЖЕНИЕ Е

(обязательное)

Таблица Е.1 – Кластеризация субъектов РФ по состоянию локального рынка жилья (по данным 2016 г.)

Критерии кластеризации		с недостаточным предложением жилья	с достаточным предложением жилья
с низкой обеспеченностью и высокой потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	1 кластер – 4 субъекта РФ республика Крым, Ингушетия, Чечня, Тыва	
	со средней доступностью жилья		
	с высокой доступностью жилья		
со средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	2 кластер – 48 субъектов РФ г.Москва, г.Санкт-Петербург, г.Севастополь, Амурская, Архангельская, Астраханская, Владимирская, Волгоградская, Ивановская, Иркутская, Кировская, Кемеровская, Курганская, Новосибирская, Нижегородская, Омская, Пензенская, Псковская, Ростовская, Смоленская, Томская, Оренбургская, Саратовская, Тульская, Ульяновская, Челябинская области, республики Алтай, Карелия, Коми, Калмыкия, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкесия, Саха (Якутия), Северная Осетия, Башкортостан, Марий Эл, Мордовия, Удмуртия, Хакасия, Чувашия, Алтайский, Забайкальский, Камчатский, Красноярский, Пермский, Приморский, Хабаровский край, Еврейская автономная область	3 кластер – 2 субъекта РФ Калининградская и Ленинградская области
	со средней доступностью жилья	4 кластер – 24 субъекта РФ Белгородская, Брянская, Вологодская, Воронежская, Капужская, Костромская, Курская, Липецкая, Магаданская, Мурманская, Орловская, Рязанская, Самарская, Сахалинская, Свердловская, Тамбовская, Тюменская, Ярославская области, республика Адыгея, Бурятия, Дагестан, Татарстан, Краснодарский и Ставропольский край	5 кластер
	с высокой доступностью жилья		
с высокой обеспеченностью и низкой потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	6 кластер – 2 субъекта РФ Тверская и Новгородская области	7 кластер – 1 субъект РФ Московская область
	со средней доступностью жилья	8 кластер	9 кластер
	с высокой доступностью жилья	10 кластер	

Таблица Е.2 – Кластеризация субъектов РФ по состоянию локального рынка жилья (по данным 2017 г.)

Критерии кластеризации		с недостаточным предложением жилья	с достаточным предложением жилья
с низкой обеспеченностью и высокой потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	1 кластер – 3 субъекта РФ республики Крым, Ингушетия, Тыва,	
	со средней доступностью жилья		
	с высокой доступностью жилья		
со средней обеспеченностью и средней потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	2 кластер – 33 субъекта РФ г.Москва, г.Санкт-Петербург, г.Севастополь, Архангельская, Астраханская, Волгоградская, Иркутская, Калининградская, Кемеровская, Кировская, Курганская, Новосибирская, Пензенская, Саратовская, Томская области, Алтайский, Забайкальский, Камчатский, Красноярский, Приморский край, республики Алтай, Бурятия, Карелия, Калмыкия, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкесия, Марий Эл, Мордовия, Саха (Якутия), Хакасия, Чечня, Чувашия, Еврейская автономная область	3 кластер
	со средней доступностью жилья	4 кластер – 37 субъектов РФ Амурская, Брянская, Владимирская, Вологодская, Воронежская, Ивановская, Калужская, Костромская, Курская, Магаданская, Мурманская, Нижегородская, Омская, Оренбургская, Орловская, Ростовская, Самарская, Сахалинская, Свердловская, Смоленская, Тамбовская, Тульская, Тюменская, Ульяновская, Челябинская, Ярославская области, республики Коми, Адыгея, Дагестан, Северная Осетия, Башкортостан, Татарстан, Удмуртия, Краснодарский, Ставропольский, Пермский, Хабаровский край	5 кластер – 1 субъект РФ Ленинградская область
	с высокой доступностью жилья		
с высокой обеспеченностью и низкой потребностью в жилье	с низкой доступностью жилья	6 кластер – 2 субъекта РФ Псковская, Тверская области	7 кластер
	со средней доступностью жилья	8 кластер – 3 субъекта РФ Белгородская, Новгородская, Рязанская области	9 кластер – 1 субъект РФ Московская область
	с высокой доступностью жилья	10 кластер – 1 субъект РФ Липецкая область	

## ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

(обязательное)

### АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

На основе анализа мероприятий ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» были определены и сгруппированы по направлениям инструменты государственного регулирования локального рынка жилья Республики Бурятия (Таблица Ж.1).

Таблица Ж.1 – Инструменты государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия

Цели	Инструменты государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия
Стимулирование развития жилищного строительства в Республике Бурятия (предложения на рынке жилья)	Поддержка развития стройиндустрии и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия - предоставления микрозаймов за счет средств ФПМП РБ; - субсидий из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов; на компенсацию части затрат, связанных с приобретением оборудования; на компенсацию части первоначального платежа по договору лизинга; - предоставления поручительства Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями.
	Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса
	Бесплатное предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Поддержка платежеспособного спроса на рынке жилья	Субсидии на обеспечение жильем молодых семей
	Социальные выплаты на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка
	Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов
	Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов



## Продолжение таблицы Ж.1

Цели	Инструменты государственного регулирования рынка жилья Республики Бурятия
	Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам строительства молодежных жилищных кооперативов (МЖК)
	Субсидии гражданам на оплату страхования ответственности или части стоимости жилья, приобретаемого по программе ипотечного жилищного кредитования при приобретении жилья экономического класса на первичном рынке
	Увеличение уставного капитала регионального оператора ИЖК – ОАО "Ипотечная корпорация РБ"
Формирование рынка доступного арендного жилья	Государственные жилищные сертификаты - выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, - вынужденным переселенцам, - подвергшимся радиационному воздействию на Чернобыльской АЭС.
	Создание нормативной базы для формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов

*Поддержка развития стройиндустрии и промышленности строительных материалов* в Республике Бурятия в соответствии с ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия» предполагается осуществлять путем «создания условий для развития стройиндустрии и промышленности строительных материалов в Республике Бурятия, обеспечивающего потребности строительного комплекса» [13].

Промышленность строительных материалов Республики Бурятия по данным Минстроя РБ представлена в настоящее время 20 организациями, из которых 6 являются крупными и средними: ООО «Тимлюйский цементный завод», ООО «Таловский завод ЖБК», ООО «СМП-10», ООО «Заиграевский кирпич», ЗАО «Улан-Удэстальмост», «Буржелезобетон». В республике производятся следующие строительные материалы: керамический кирпич, цемент, сборные железобетонные изделия и конструкции, теплоизоляционные материалы из пенополистирола и базальта, сухие строительные смеси, асбестоцементные волнистые и плоские листы. Следует отметить, что ряд отделочных и

строительных материалов, таких как листовое стекло, линолеум, ламинат, гипсокартонные листы, керамическая плитка, санитарно-керамические изделия и т.п., почти на 100% завозятся из других регионов РФ.

Уровень самообеспеченности Республики Бурятия отдельными видами строительных материалов остается низким: стеновыми материалами – 18,5%, сборными железобетонные изделия и конструкциями – 16,5% в 2017 г. (Таблица Ж.2).

Таблица Ж.2 – Обеспеченность Республики Бурятия основными строительными материалами, изделиями и конструкциями<sup>9</sup>

Наименование строительных материалов, изделий и конструкций	Объем производства продукции 2017 г.	Объем потребления продукции в регионе 2017 г.	Объем потребления продукции в регионе к 2020 г.
Цемент, тыс. т	337,0	420	1677,8
Стеновые материалы, млн шт. усл. кирпича	7,4	40	102
Сборные железобетонные изделия и конструкции, тыс. м <sup>3</sup>	18,5	112	143,8
Листы асбестоцементные (шифер), млн усл. плиток	19,3	16	25

В целях развития конкуренции на рынке строительных материалов, и повышения уровня обеспечения строительного комплекса материалами собственного производства в Республике Бурятия с использованием мер государственной поддержки в 2014-2017 гг. были созданы новые производства: полипропиленовых труб (мощностью 300,0 тыс. п. м), сухих строительных смесей (мощностью 15 тыс. т), утеплителя из пенополистирола (мощностью 48 тыс. м<sup>3</sup>), минерального теплоизоляционного материала из базальта (мощностью – 15 тыс. м<sup>3</sup>). К 2020 г. запланирована реализация шести инвестиционных проектов по производству строительных материалов, финансируемых из внебюджетных

<sup>9</sup> По данным Минстроя РБ

средств. К 2018 г. между Минстроем РБ и четырьмя организациями промышленности строительных материалов заключены соглашения о социально-экономическом сотрудничестве до 2020 года. Налоговые льготы по данным Министерства финансов РБ в 2016-2017 гг. предприятиям и индивидуальным предпринимателям, занятым в сфере строительства и производства строительных материалов, не предоставлялись [230].

Фондом поддержки малого предпринимательства РБ (ФПМП РБ) осуществляется поддержка индивидуальных предпринимателей, малых и средних предприятий в виде предоставления микрозаймов. Активы Фонда для предоставления микрозаймов были сформированы за счет средств республиканского бюджета и федерального бюджета. Гарантийным фондом содействия кредитованию субъектов малого и среднего предпринимательства Республики Бурятия (Гарантийный фонд РБ) предоставляются поручительства по обязательствам субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствие с договорами кредита, лизинга, займа, банковской гарантии. В рамках поддержки малого и среднего бизнеса выделяются субсидии из республиканского бюджета на компенсацию части затрат, связанных с приобретением оборудования, с уплатой банковских процентов, на компенсацию части первоначального платежа по договору лизинга (Таблица Ж.3).

Таблица Ж.3 – Финансирование поддержки субъектов малого и среднего бизнеса, занятых в строительстве и производстве строительных материалов<sup>10</sup>

Вид поддержки	Объем финансирования, тыс. руб.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Микрозаймы ФПМП РБ	16000	30000	36700	29160
строительным организациям и ИП	10000	23000	31400	21760
предприятиям и ИП промышленности строительных	6000	7000	5300	7400

<sup>10</sup> Составлено по Реестрам получателей государственной поддержки за 2014-2017 г. Минпромторга РБ – [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://minpromtorg.govrb.ru/minprom/reestr-pod/reestr\\_2017.xlsx](http://minpromtorg.govrb.ru/minprom/reestr-pod/reestr_2017.xlsx), <http://minpromtorg.govrb.ru/2016> Реестр получателей.doc, [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://minpromtorg.govrb.ru/minprom/reestr-pod/2015> Инет.doc, <http://minpromtorg.govrb.ru/minprom/reestr-pod/peestr> 2014 Инет - 1.doc (дата обращения: 18.12.2018).

Вид поддержки	Объем финансирования, тыс. руб.			
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
материалов				
Субсидии на компенсацию части затрат, связанных с приобретением оборудования	83345,7	52995	1414,5	0
строительным организациям и ИП	5069,9	0	1414,5	0
предприятиям и ИП промышленности строительных материалов	78275,8	52995	0	0
Субсидии на компенсацию части затрат, связанных с уплатой банковских процентов	172,4	1590,8	0	0
строительным организациям и ИП	172,4	1590,8	0	0
предприятиям и ИП промышленности строительных материалов	0	0	0	0
Субсидии на компенсацию части первоначального платежа по договору лизинга	17773,6	0	0	0
строительным организациям и ИП	2917,2	0	0	0
предприятиям и ИП промышленности строительных материалов	14856,4	0	0	0
Поручительство Гарантийного фонда РБ по кредитам, предоставленным российскими кредитными учреждениями	46604,3	62141,5	110493	36140
строительным организациям и ИП	31150	45330,9	87010	35000
предприятиям и ИП промышленности строительных материалов	15454,3	16810,6	23483	1140

*Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в*

*целях строительства жилья экономкласса.* Субсидии предоставлялись в соответствии с «Правилами предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства субъектов Российской Федерации» [34]. В соответствии с ними они могут быть направлены:

«а) на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным муниципальными образованиями или юридическими лицами в российских кредитных организациях на обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса;

б) на строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного развития территорий, предусматривающих строительство жилья экономкласса;

в) на строительство (реконструкцию) автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем экономкласса» [34].

Субсидии предоставляются Министерством строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия местным бюджетам при условии прохождения инвестиционных проектов по комплексному освоению и развитию территорий конкурсного отбора на предоставление субсидий из федерального бюджета, проводимого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. С 2013 г. проекты республики не получали финансирования из федерального бюджета.

*Бесплатное предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства* осуществляется в соответствии с Законом Республики Бурятия от 16 октября 2002 года № 115-III «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности» [3]. Земельные участки

бесплатно и однократно предоставляются в собственность для индивидуального жилищного строительства, следующим категориям граждан:

- специалистам, работающим в сельском поселении или городском поселении, которое входит в состав муниципального района;
- гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и состоящим на учете;
- проживающим на территории Республики Бурятия по месту жительства на законных основаниях, среднедушевой доход семей которых ниже четырехкратной величины прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного в республике на день подачи заявления;
- участникам ГП по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом;
- многодетным семьям.

Бюджетные денежные средства направляются на проведение инженерно-изыскательских и планировочных работ, обеспечение земельных участков объектами инженерной инфраструктуры. Строительство объектов инженерной инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей, осуществляется на 80 % за счет республиканского бюджета, на 20% – из местного. Финансирование обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставляемых другим категориям граждан, производится в соотношении: 50% – республиканский бюджет, 50% – местный.

В 2017 году на эти цели было направлено 2,1 млн руб. из республиканского бюджета (в 2016 – 1,6 млн руб.), предоставлено 562 земельных участка (в 2016 г. – 612), из них 293 – многодетным семьям (в 2016 г. – 421).

*Субсидии на обеспечение жильем молодых семей* – социальные выплаты, предоставляемые из средств бюджета (федеральных, региональных, местных) на компенсацию части стоимости приобретаемого жилого помещения, в т.ч. по ипотеке, или строительства жилья, в т.ч. земельного участка, молодым семьям, в которых возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не

превышает 35 лет. Субсидия предоставляется в размере 30 % стоимости жилья для молодых семей без детей; 35% – с детьми.

Условием предоставления субсидии является признание молодой семьи, как имеющей достаточные доходы для получения кредита для оплаты части расчетной стоимости жилых помещений, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.

В 2017 г. на данные выплаты было направлено 76,4 млн руб. бюджетных средств, в т.ч. из федерального бюджета – 35,2 млн руб., из регионального – 20,6 млн руб., из местных бюджетов – 20,6 млн руб. (Таблица Ж.4).

Таблица Ж.4 – Динамика финансирования обеспечения жильем молодых семей Республики Бурятия, тыс. руб.

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего	186540,5	153716,0	0,0	218199,5
средства федерального бюджета	28830,3	23256,8	0,0	35244,7
средства республиканского бюджета	18434,6	13711,9	0,0	20562,6
средства местных бюджетов	18434,6	13711,9	0,0	20562,6
внебюджетные средства	120841,0	103035,4	0,0	141829,6

По состоянию на 01.01.2017 г. в Республике Бурятия в очереди на улучшение жилищных условий состояла 2898 молодая семья. В 2017 г. молодым семьям республики было предоставлено 150 социальных выплат на приобретение жилья.

*Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка* предоставляются из средств республиканского бюджета молодым семьям на погашение за счет бюджетных средств части кредитов или целевых беспроцентных возвратных средств, получаемых на улучшение жилищных условий, при рождении (усыновлении) ребенка. Право на получение социальной выплаты имеют исключительно молодые семьи, получившие социальные выплаты на приобретение жилья, чей ребенок родился (был

усыновлен) после вынесения решения об утверждении в качестве участников – получателей социальной выплаты на приобретение жилья.

Размер социальной выплаты рассчитывается из расчета 8 м<sup>2</sup> по нормативу стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья по муниципальному образованию, но не менее 5 % расчетной стоимости жилья. В 2017 г. данная социальная выплата в республике была предоставлена 40 молодым семьям на сумму 6,9 млн руб. (Таблица Ж.5).

Таблица Ж.5 – Динамика финансирования социальных выплат на обеспечение жильем молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка в Республике Бурятия, тыс. руб.

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего	6800,0	4800,0	0,0	6896,7
средства федерального бюджета	0,0	0,0	0,0	0,0
средства республиканского бюджета	6800,0	4800,0	0,0	6896,7
средства местных бюджетов	0,0	0,0	0,0	0,0
внебюджетные средства	0,0	0,0	0,0	0,0

*Социальные выплаты на обеспечение жильем молодых специалистов* предоставляется гражданам в возрасте до 30 лет включительно, зарегистрированным по месту постоянного жительства на территории Республики Бурятия, окончившим высшее или среднее специальное учебное заведение, работающим по профилю полученной специальности, имеющим возможность участвовать в финансировании своей доли расходов на строительство или приобретение жилых помещений и признанным нуждающимися в жилом помещении.

Социальная выплата до 2017 г. предоставлялась в размере 20% стоимости социальной нормы площади жилья из средств республиканского и местных бюджетов; с 2017 г. размер был увеличен до 40% стоимости и выдается теперь только за счет средств республиканского бюджета (Таблица Ж.6).



Таблица Ж.6 – Динамика финансирования социальных выплат на обеспечение жильем молодых специалистов в Республике Бурятия, тыс. руб.

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего	0,0	0,0	48860,2	15633,8
средства федерального бюджета	0,0	0,0	0,0	-
средства республиканского бюджета	0,0	0,0	4886,1	6253,5
средства местных бюджетов	0,0	0,0	4886,1	-
внебюджетные средства	0,0	0,0	39088,0	9380,3

По состоянию на 01.01.2017 г. в Республике Бурятия в очереди на улучшение жилищных условий состояло 594 молодых специалистов, из них 18 в 2017 г. получили социальную выплату.

*Компенсация части процентной ставки по ипотечному кредиту в случае превышения годового процента за пользование кредитом 8,5 процентов.* Молодым учителям предоставляются социальные выплаты на компенсацию части процентной ставки в размере 4 % от расчетной стоимости жилья в случае превышения годового процента за пользование ипотечным кредитом 8,5% [17]. Выплата данных компенсаций является финансовым обязательством региона в связи с реализацией федеральной программы поддержки молодых учителей [28]. В 2017 г. компенсации части затрат на улучшение жилищных условий были предоставлены 36 молодым учителям в размере 2,6 млн руб. (Таблица Ж.7).

Таблица Ж.7 – Динамика финансирования компенсации части процентной ставки по ипотечному кредиту в Республике Бурятия, тыс. руб.

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего	5300,0	3837,2	-	2605,0
средства федерального бюджета	0,0	0,0	-	0,0
средства республиканского бюджета	5300,0	3837,2	-	2605,0

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
средства местных бюджетов	0,0	0,0	-	0,0
внебюджетные средства	0,0	0,0	-	0,0

*Компенсация части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам строительства молодежных жилищных кооперативов (МЖК).*

В республике с 2012 года действует программа поддержки молодежных жилищных комплексов, в рамках которой участникам строительства МЖК – молодым семьям; молодым специалистам, зарегистрированным по месту постоянного жительства на территории Республики Бурятия, в возрасте, не превышающем 30 лет, с высшим или среднеспециальным образованием, и при наличии заключенного трудового договора или служебного контракта с работодателем по профилю полученной специальности – предоставляется социальная выплата на компенсацию части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам на приобретение жилых помещений на территории Республики Бурятия в строящихся или вновь возведенных индивидуальных или многоквартирных жилых домах. Безвозмездная выплата предоставлялась за счет средств республиканского и местного бюджетов в размере 20% от расчетной стоимости жилья (до ноября 2013 года – 10%) [18]. В 2017 году на финансирование строительства МЖК в республиканском бюджете было запланировано 6,3 млн руб. на предоставление социальных выплат 35 участникам МЖК. Но, в связи с недостаточностью бюджетных средств, в 2016-2017 гг. данные социальные выплаты не предоставлялись (Таблица Ж.8).

Таблица Ж.18 – Динамика финансирования программы поддержки молодежных жилищных комплексов в Республике Бурятия, тыс. руб.

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Всего	101232,0	10500,0	0,0	0,0
средства федерального бюджета	0,0	0,0	0,0	0,0

Источники финансирования	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
средства республиканского бюджета	10616,0	1050,0	0,0	0,0
средства местных бюджетов	0,0	0,0	0,0	0,0
внебюджетные средства	90616,0	9450,0	0,0	0,0

*Субсидии гражданам на оплату страхования ответственности или части стоимости жилья, приобретаемого по программе ипотечного жилищного кредитования при приобретении жилья экономического класса на первичном рынке.* Данный инструмент поддержки покупателей жилья был введен в республике в 2012 г. Постановлением Правительства РБ от 14.03.2012 № 125 «Об утверждении Положения о предоставлении целевых субсидий на оплату страхования ответственности или части стоимости жилья, приобретаемого по программе ипотечного жилищного кредитования».

Субсидия предоставлялась на страхование ответственности заемщика, размер субсидии был ограничен 250 тыс.руб. Средства на реализацию данного инструмента в республиканском бюджете в 2012-2017 гг. не выделялись и субсидии не выдавались. Применение данного инструмента поддержки в Республике Бурятия было отменено в 2018 г. с принятием Постановления Правительства РБ от 25 апреля 2018 г. № 217.

*Увеличение уставного капитала регионального оператора ипотечного жилищного кредитования – ОАО «Ипотечная корпорация РБ».* Данный вид государственной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования, позволяющей формировать рынок жилья в Республике Бурятия, определен в ГП РБ «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия. Направление средств республиканского бюджета на увеличение уставного капитала ОАО «Ипотечная корпорация РБ» в 2014-2017 г. не осуществлялось. Уставной фонд ОАО «Ипотечная корпорация РБ» на 01.01.2018 г. составляет 121,5 млн руб. Единственным акционером общества является Республика Бурятия. От имени Республики Бурятия учредителем

выступает Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия.

*Государственные жилищные сертификаты.* В республике в рамках выполнения государственных обязательств, установленных федеральным законодательством, за 2017 год было выдано 50 государственных жилищных сертификатов на сумму 108690,6 тыс. руб. (Таблица Ж.9).

Таблица Ж.9 – Динамика предоставления ГЖС в Республике Бурятия, тыс. руб.

Категории	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Выдано ГЖС, всего, ед.	52	70	69	50
на сумму, млн руб.	89,8	141,3	132,5	108,7
из них гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, ед.	45	64	65	48
гражданам, признанным в установленном порядке вынужденными переселенцами, ед.	3	1	3	1
гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, ед.	4	5	1	1

**ПРИЛОЖЕНИЕ И**  
**(обязательное)**

Таблица И.1 – Расчет влияния предоставления льготных кредитов  
строительным организациям

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Ставка по кредиту, %	11,03%	10%
Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> жилья, тыс. руб.	34,682	33,97
Цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, тыс. руб.	39,453	38,645
Минимальный доход для обслуживания кредита, тыс. руб.	25,617	25,275
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	28,15
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_1(K^2)$ , %	0,788	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	21,99
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_1(K^1)$ , %	29,2	
Среднегодовой ввод жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,29
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_1(K^3)$ , %	8,148	
Затраты из ФПМП РБ на реализацию инструмента, $Exp_1$ , млн руб.	181,2	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_1(K^1)$ , % на млн руб.	0,161	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_1(K^2)$ , % на млн руб.	0,004	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\mathcal{E}_1(K^3)$ , % на млн руб.	0,045	

Таблица И.2 – Расчет влияния компенсации части затрат, связанных с уплатой банковских процентов, строительным организациям

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Ставка по кредиту, %	11,03%	4,04%
Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> жилья, тыс. руб.	34,682	32,783
Цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, тыс. руб.	39,453	37,554
Минимальный доход для обслуживания кредита, тыс. руб.	25,617	24,837
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	28,97
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_2(K^2)$ , %	3,724	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	22,07
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_2(K^1)$ , %	1,724	
Среднегодовой ввод жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел	0,27	0,37
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_2(K^3)$ , %	38,519	
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента (расчетные), $Exp_2$ , млн руб.	14,38	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_2(K^1)$ , % на млн руб.	0,12	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_2(K^2)$ , % на млн руб.	0,259	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\mathcal{E}_2(K^3)$ , % на млн руб.	2,679	

Таблица И.3 – Предоставление государственных гарантий застройщикам

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Среднегодовой ввод жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,308
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_3(K^3)$ , %	14,074	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	22,01
Прирост обеспеченности общей площадью жилья	1,419	

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
(без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_3(K^1)$ , %		
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	31,86
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_3(K^2)$ , %		14,081
Затраты Гарантийного фонда РБ на реализацию инструмента, $Exp_3$ , млн руб.		900
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\Delta_3(K^1)$ , % на млн руб.		0,002
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\Delta_3(K^2)$ , % на млн руб.		0,016
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\Delta_3(K^3)$ , % на млн руб.		0,016

Таблица И.4 – Субсидии из республиканского бюджета местным бюджетам муниципальных образований на комплексное освоение и развитие территорий в целях строительства жилья экономкласса

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> жилья, тыс. руб.	34,682	30,682
Цена 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном рынке, тыс. руб.	39,453	35
Минимальный доход для обслуживания кредита, тыс. руб.	25,617	23,81
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	31,01
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_{11}(K^2)$ , %		11,028
Среднегодовой объем ввода жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,578
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_{11}(K^3)$ , %		114,074
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	22,157
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_{11}(K^1)$ , %		2,106

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $Exp_{11}$ , млн руб.	114,074	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_{11}(K^1)$ , % на млн руб.	0,009	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_{11}(K^2)$ , % на млн руб.	0,048	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\mathcal{E}_{11}(K^3)$ , % на млн руб.	0,496	

Таблица И.5 – Расчет влияния бесплатного предоставления в собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Предоставлено земельных участков, ед.	562	
Дополнительный объем ввода в действие жилья за счет предоставления участков, м <sup>2</sup> .	4001,584	
Дополнительный объем ввода жилья на душу населения, м <sup>2</sup> / чел.	0,004	
Среднегодовой ввод жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> / чел.	0,27	0,274
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_5(K^3)$ , %	1,656	
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	27,97
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_5(K^2)$ , %	0,160	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> / чел.	21,7	21,7
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_5(K^1)$ , %	0,01	
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $Exp_5$ , млн руб.	2,1	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_5(K^1)$ , % на млн руб.	0,01	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_5(K^2)$ , % на млн руб.	0,046	



## Продолжение таблицы И.4

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\Xi_5(K^3)$ , % на млн руб.	0,789	

Таблица И.6 – Расчет влияния субсидий на обеспечение жильем молодых семей

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Предоставлено субсидий на обеспечение жильем молодых семей, ед.	150	
Увеличение доли населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, %		0,046
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	27,976
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_6(K^2)$ , %	0,164	
Среднегодовой объем ввода жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,275
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_6(K^3)$ , %	1,693	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	21,705
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_6(K^1)$ , %	0,023	
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $E_{\text{хр6}}$ , млн руб.	20,563	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\Xi_6(K^1)$ , % на млн руб.	0,001	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\Xi_6(K^2)$ , % на млн руб.	0,082	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\Xi_6(K^3)$ , % на млн руб.	0,008	

Таблица И.7 – Расчет влияния социальных выплат на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Предоставлено социальных выплат на обеспечение молодых семей при рождении (усыновлении) ребенка, ед.	40	
Увеличение доли населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, %		0,012
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	27,942
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_7(K^2)$ , %	0,044	
Среднегодовой объем ввода жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,271
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_7(K^3)$ , %	0,452	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	21,701
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_7(K^1)$ , %	0,006	
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $Exr_7$ , млн руб.	6,9	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_7(K^1)$ , % на млн руб.	0,001	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_7(K^2)$ , % на млн руб.	0,065	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\mathcal{E}_7(K^3)$ , % на млн руб.	0,006	

Таблица И.8 – Расчет влияния социальных выплат на обеспечение жильем молодых специалистов

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Предоставлено социальных выплат на обеспечение жильем молодых специалистов, ед.	18	
Увеличение доли населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, %		0,005
Доля населения, доходы которой достаточны для	27,93	27,935

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %		
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_8(K^2)$ , %	0,02	
Среднегодовой объем ввода жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,271
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_8(K^3)$ , %	0,203	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> /чел.	21,7	21,701
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_8(K^1)$ , %	0,003	
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $Exr_8$ , млн руб.	6,254	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_8(K^1)$ , % на млн руб.	0,00004	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_8(K^2)$ , % на млн руб.	0,032	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\mathcal{E}_8(K^3)$ , % на млн руб.	0,003	

Таблица И.9 – Расчет влияния компенсации части процентной ставки по ипотечному кредиту

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Предоставлено социальных выплат на компенсацию части процентной ставки в размере 4 % , ед.	36	
Увеличение доли населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, %		0,011
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	27,941
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_9(K^2)$ , %	0,039	
Среднегодовой объем ввода жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> /чел.	0,27	0,271

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_9(K^3)$ , %	0,406	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> / чел.	21,7	21,701
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_9(K^1)$ , %	0,005	
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $Exp_9$ , млн руб.	2,605	
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\Delta_9(K^1)$ , % на млн руб.	0,002	
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\Delta_9(K^2)$ , % на млн руб.	0,156	
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\Delta_9(K^3)$ , % на млн руб.	0,015	

Таблица И.10 – Расчет влияния компенсации части расходов по уплате первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам (займам) участникам МЖК

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Предоставлено социальных выплат на компенсацию части расходов по уплате первоначального взноса участникам МЖК, ед.	35	
Увеличение доли населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, %	0,011	
Доля населения, доходы которой достаточны для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования, $K^2$ , %	27,93	27,941
Прирост доли населения, которой доступно приобретение жилья с использованием ипотечного кредитования, в результате применения инструмента, $RES_{10}(K^2)$ , %	0,038	
Среднегодовой объем ввода жилья на душу населения, $K^3$ , м <sup>2</sup> / чел.	0,27	0,271
Прирост среднегодового объема ввода жилья на душу населения в результате применения инструмента, $RES_{10}(K^3)$ , %	0,395	
Обеспеченность общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья), $K^1$ , м <sup>2</sup> / чел.	21,7	21,701

Показатель	Базовое значение (2017 г.)	Расчетное значение
Прирост обеспеченности общей площадью жилья (без учета площади аварийного жилья) в результате применения инструмента, $RES_{10}(K^1)$ , %		0,005
Затраты из бюджета РБ на реализацию инструмента, $Exp_{10}$ , млн руб.		6,3
Эффективность инструмента по критерию $K^1$ , $\mathcal{E}_{10}(K^1)$ , % на млн руб.		0,0008
Эффективность инструмента по критерию $K^2$ , $\mathcal{E}_{10}(K^2)$ , % на млн руб.		0,063
Эффективность инструмента по критерию $K^3$ , $\mathcal{E}_{10}(K^3)$ , % на млн руб.		0,006

**ПРИЛОЖЕНИЕ К****(обязательное)**

**АНАЛИЗ КОРРЕЛЯЦИОННОЙ ЗАВИСИМОСТИ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ  
КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ОТ ОБЪЕМА  
ВВОДА ЖИЛЬЯ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ, ЧИСТОГО ДЕНЕЖНОГО  
ДОХОДА НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ И СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ  
КРЕДИТАМ**

1. Оценка уравнения регрессии.

Определим вектор оценок коэффициентов регрессии методом наименьших квадратов:

$$s = (X^T X)^{-1} X^T Y \quad (K.1)$$

Таблица К.1 - Матрица переменных  $X_j$

1	0	0	0
1	0,2799	8,73895	13,31
1	0,3133	9,40475	12
1	0,3493	11,247325	12,84
1	0,3907	13,6261	12,34
1	0,4194	14,3003	12,55
1	0,423	15,97445	13,45
1	0,3415	15,5993	12,67
1	0,2735	14,7895	10,68
1	0	0	0

Таблица К.2 - Матрица  $Y$ 

0
28,933
32,797
41,496
40,341
41,687
39,902
38,059
39,453
0

Таблица К.3 - Матрица  $X^T$ 

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	0,2799	0,3133	0,3493	0,3907	0,4194	0,423	0,3415	0,2735	0
0	8,73895	9,40475	11,247325	13,6261	14,3003	15,97445	15,5993	14,7895	0
0	13,31	12	12,84	12,34	12,55	13,45	12,67	10,68	0

Таблица К.4 - Матрица  $(X^T X)$ 

10	2,7906	103,680675	99,84
2,7906	0,99740774	36,77177553	34,991924
103,680675	36,77177553	1398,74059415	1291,65426
99,84	34,991924	1291,65426	1251,2936

Таблица К.5 - Матрица  $(X^T Y)$ 

597,747
190,8119157
9084,74302584

6323,05253
------------

Таблица К.6 - Обратная матрица  $(X^T X)^{-1}$ 

$(X^T X)^{-1} =$	18,078	19,597	-0,706	-1,281
	19,597	82,057	-1,173	-2,638
	-0,706	-1,173	0,0325	0,0555
	-1,281	-2,638	0,0555	0,121

Таблица К.7 - Вектор оценок коэффициентов регрессии  $(X)$ 

$(X) =$	18,078	19,597	-0,706	-1,281	*	597,747	=	32,9694
	19,597	82,057	-1,173	-2,638		190,812		-0,0822
	-0,706	-1,173	0,0325	0,0555		9084,743		1,3022
	-1,281	-2,638	0,0555	0,121		6323,053		-1,1386

Таким, образом уравнение регрессии представляет собой:

$$Y = 32,9694 - 0,0822 * X_1 + 1,3022 * X_2 - 1,1386 * X_3 \quad (K.2)$$

### 3. Статистический анализ параметров уравнения регрессии.

Проведем проверку значимости уравнения и его коэффициентов, и оценку ошибок аппроксимации. Определим несмещенную оценки дисперсии (абсолютную ошибку аппроксимации):

Таблица К.7 – Расчет несмещенной оценки дисперсии

Y	Y(x)	$\varepsilon = Y - Y(x)$	$\varepsilon^2$	$(Y - Y_{cp})^2$	$ \varepsilon : Y $
0	0,476	-0,476	0,226	916,079	
28,933	31,752	-2,819	7,948	1,779	0,0974
32,797	32,133	0,664	0,441	6,402	0,0202
41,496	36,109	5,387	29,015	126,095	0,13
40,341	39,508	0,833	0,694	101,49	0,0206



Y	Y(x)	$\varepsilon = Y - Y(x)$	$\varepsilon^2$	$(Y - Y_{cp})^2$	$ \varepsilon : Y $
41,687	41,297	0,39	0,152	130,421	0,00936
39,902	44,238	-4,336	18,8	92,837	0,109
38,059	40,753	-2,694	7,259	60,718	0,0708
39,453	35,924	3,529	12,453	84,386	0,0894
0	0,476	-0,476	0,226	916,079	
			77,215	2436,286	0,546

Средняя ошибка аппроксимации была определена как:

$$A = \frac{\sum |\varepsilon : Y|}{n} \cdot 100\% = \frac{0,546}{10} \cdot 100\% = 5,46\% \quad (\text{K.3})$$

Оценка дисперсии равна:

$$s_e^2 = (Y - Y(X))^T * (Y - Y(X)) = 77,215 \quad (\text{K.4})$$

Несмещенная оценка дисперсии равна:

$$s^2 = \frac{1}{n - m - 1} s_e^2 = \frac{1}{10 - 3 - 1} 77,215 = 12,8691 \quad (\text{K.5})$$

Оценка среднеквадратичного отклонения (стандартная ошибка для оценки Y):

$$S = \sqrt{S^2} = \sqrt{12,8691} = 3,587 \quad (\text{K.6})$$

Таблица И.7 - Оценка ковариационной матрицы вектора  $k = S^2 \cdot (X^T X)^{-1}$ 

(x)=12,87	0,494	0,302	-0,00769	-0,0399	6,36	3,88	-0,0989	-0,514
	0,302	80,886	-0,808	-1,452	3,88	1040,934	-10,398	-18,686
	-0,00769	-0,808	0,0234	-0,000947	-0,0989	-10,398	0,301	-0,0122
	-0,0399	-1,452	-0,000947	0,0456	-0,514	-18,686	-0,0122	0,586

Были определены дисперсии параметров модели:

$$S_{b0} = \sqrt{6.36} = 2.522$$

$$S_{b1} = \sqrt{1040.934} = 32.264$$

$$S_{b2} = \sqrt{0.301} = 0.549$$

$$S_{b3} = \sqrt{0.586} = 0.766$$

6. Проверка общего качества уравнения множественной регрессии.

Проверка значимости модели регрессии была проведена с использованием F-критерия Фишера:

$$R^2 = 1 - \frac{s_e^2}{\sum (y_i - \bar{y})^2} = 1 - \frac{77.21}{2436.29} = 0.9683 \quad (\text{K.7})$$

Проверим гипотезу об общей значимости:

$$H_0: R^2 = 0; \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_m = 0 \quad (\text{K.8})$$

$$H_1: R^2 \neq 0. \quad (\text{K.9})$$

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \frac{n-m-1}{m} = \frac{0.9683}{1-0.9683} \frac{10-3-1}{3} = 61.1 \quad (\text{K.10})$$

$$F_{кр}(3;6) = 4,76.$$

Так как фактическое значение  $F > F_{кр}$ , коэффициент детерминации является статистически значимым, а уравнение регрессии статистически надежным.

### Выводы

В результате расчетов было получено следующее уравнение множественной регрессии:

$$Y = 32,9694 - 0,0822 * X_1 + 1,3022 * X_2 - 1,1386 * X_3 \quad (K.11)$$

С помощью коэффициента детерминации и критерия Фишера было установлено, что параметры модели статистически значимы, а уравнение статистически надежно.