МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

На правах рукописи

Синякова Елена Викторовна

РАЗРАБОТКА СОЦИАЛЬНО-АДРЕСНОГО МЕХАНИЗМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ

Специальность 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
Платонов Анатолий Михайлович

Екатеринбург – 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3
ГЛАВА 1. АНАЛИЗ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ 14

1.1 Основные проблемы обеспечения домашних хозяйств жильем 14
1.2. Обеспеченность домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем как фактор развития территорий страны 24
1.3. Особенности индивидуального жилищного строительства в России 35

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ, СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЙ МЕХАНИЗМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ В ДОСТУПНОМ ИНДИВИДУАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ 52

2.1 Анализ потребительского спроса на индивидуальное жилье 52
2.2 Механизм обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье 57
2.3 Межсубъектные отношения в процессе обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье 79

ГЛАВА 3. АПРОБАЦИЯ РАЗРАБОТАННОГО МЕХАНИЗМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ В ДОСТУПНОМ ИНДИВИДУАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ 89

3.1 Социально–экономические аспекты строительства доступного индивидуального жилья (на примере Тюменской области) 89
3.2 Рекомендации по повышению эффективности механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье 99
3.3. Реализация разработанного механизма обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье 110

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 129
ПРИЛОЖЕНИЕ А 154
ПРИЛОЖЕНИЕ Б 157
ПРИЛОЖЕНИЕ В 158
ПРИЛОЖЕНИЕ Г 162
ПРИЛОЖЕНИЕ Д 163
ПРИЛОЖЕНИЕ Е 165

Введение

Актуальность темы исследования. Жилищная проблема имеет большое значение в экономике государства, а доступность жилья для населения рассматривается в качестве важнейшего показателя уровня благосостояния и социальной стабильности как региона, так и страны в целом. Дефицит жилья в РФ в настоящее время составляет около 60% от общего жилищного фонда страны при темпах строительства порядка 80 млн. $м^2$ жилья в год. Согласно статистическим данным за 2016 г., на юге Тюменской области число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье, составило 73 тыс., однако улучшить жилищные условия смогли только 5%.

Доля индивидуального домостроения в целом по России в общей площади завершенного строительства жилья на конец 2016 г. составила 41,2%, что показывает его значимость и говорит о перспективе развития данной сферы как одного из направлений обеспечения населения доступным и комфортным жильем, в том числе в разрезе освоения новых территорий.

Большой интерес к теме индивидуального домостроения может быть вызван позитивным зарубежным опытом. Так доля населения в Германии, проживающего в индивидуальном жилье, составляет около 82%, Финляндии – 89%, в Канаде – 65%, США – 72%. Тенденции к индивидуализации жилья преобладают в развитых странах на территориях с наименьшей плотностью населения, что соответствует российским условиям.

Приоритеты жилищной политики и основные направления развития жилищной системы в России нашли свое отражение в реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», разработанной в целях реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 - 2020 гг. В рамках данной программы во многих регионах страны разработаны и утверждены программы развития жилищной сферы и изданы постановления, направленные на обеспечение доступным индивидуальным жильем различных категорий граждан. Так в

Тюменской области действует Постановление №78-п от 23.03.2011 г., целью которого является регламентировать предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства. Внесены изменения в нормативные документы муниципалитетов области, например, утвержден механизм подготовки территории для индивидуального жилищного строительства, который направлен на выполнение задачи увеличения объемов индивидуального жилищного строительства в рамках реализации Постановления №1385 от 30.10.2013 г. «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Ханты-Мансийска на 2016 - 2020 годы».

В Республике Саха (Якутия) и Самарской области действуют программы обеспечения качественным жильем населения (№977 от 12.10.2011 г. и №684 от 27.11.2013 г. соответственно), одной из целей которых является выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем и земельными участками для индивидуального жилищного строительства категорий граждан, установленных законодательством. В большинстве регионов страны изданы постановления по предоставлению земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, гражданам для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (постановления приняты в Тюменской, Свердловской, Кировской, Владимирской, Омской, Новосибирской области и пр.). Так в Тюменской области в 2015 г. в собственность граждан предоставлено 43,5 тыс. га земель для строительства индивидуального жилья, предполагаемые объемы которого можно определить в 86,1 тыс. $м^2$.

Согласно разработанной стратегии социально-экономического развития России до 2030 г. в рамках жилищной политики необходим переход на дифференцированные и децентрализованные социально-адресные подходы, предполагающие изменение структуры потребностей в жилищном строительстве на уровне региона, муниципалитета или города. Данная структура должна соответствовать структуре и предпочтениям домашних хозяйств, что невозможно без понимания объемов и видов востребованного жилья, в том числе индивидуального.

Однако существующие механизмы структурирования потребности в жилье, в том числе индивидуальном, определённые в действующем законодательстве РФ, направлены на выявление отдельных категорий граждан, попадающих под установленные критерии, которые могут обратиться в соответствующие органы государственной власти для получения льгот и субсидий, не отражают картину потребности в жилье в разрезе домашних хозяйств. Учитывая данный факт, для решения проблемы обеспеченности доступным жильем необходимо формирование эффективного социально-адресного механизма обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье.

Степень научной разработанности проблемы. В основу диссертационного исследования включены положения теорий социально–экономического развития обособленных территорий, проанализированные в трудах зарубежных и российских ученых: У. Айзарда, Э. Б. Алаева, С. С. Артоболевского, П. Я. Бакланова, А. Р. Батчаева, А. Я. Быстрякова, А. В. Гранберга, Г. В. Давыдовой, Т. В.Зырянова, Н. Н. Илышевой, Э. Исаева, Н. Н. Колосовского, П. А. Кретинина, П. Кругмана, С. И. Крылова, В. Лаундхарта, А. Леша, Г. Н. Макарова, Г. Мюрдаля, Н. Н. Некрасова, П. Нейкампа, Н. В. Полякова, В. В. Пленкина, Й. Тюнена, Ю. Г. Саушкина, А. И. Татаркина, М. Фридмана, А. Хиршмана, С. В. Чупрова и пр.

Проблемы экономики в рамках реализации жилищно-строительной политики рассматривались А. М. Акатновой, А. П. Багировой, Н. В. Городновым, Б. М. Гринчелем, Б. С. Жихаревичем, Г. М. Загидуллиной, А. А. Зубаревым, Н. Е. Костылевой, Н. П. Кошманом, Л. Б. Лазаровой, В. В. Литвиненко, В. Н. Пономаревым, Н. Н. Седовой, Н. Е. Тихоновой и пр.

Теоретические и практические положения регулирования рынка жилья рассмотрены в исследованиях С. А. Астафьева, А. В. Бандурина, О. В. Бурлаченко, С. В. Гриненко, О. В. Грушиной, Е. Д. Иваненковой, Н. П. Исаева, Ю. Б. Клюева, В. П. Колесова, В. В. Криворотова, С. А. Кузубова, П. Г. Мижуева, В. В. Мищенко, В. С. Паршина, Я. В. Паттури, А. М. Платонова, Н. В. Родионова, Т.К. Руткаускаса, Т. Саати, В. И. Самарухи, Л. Г. Силютиной, К. А. Феофанова, Г. В. Хомкалова и пр.

Закономерностям формирования рынка индивидуального жилищного строительства, а также развитию данного рынка в экономических образованиях посвящены работы авторов: А. Н. Асаула, С. А. Головырских, С. Е. Ерыпалова, Е. С. Ерыпаловой, А. Н. Красиловой, Н. А. Маленкова, Г. А. Митичева, А.А. Степановой, Г. М. Стерника, С. Г. Стерника, К. Э. Филюшиной и пр.

Однако, несмотря на наличие значительного количества работ, имеющих несомненное теоретическое и практическое значение, ряд вопросов в сфере строительства индивидуального жилья, специфики формирования спроса и предложения, барьеров, сдерживающих развитие данной сферы и её значимости в развитии экономики, остается по-прежнему недостаточно проработанным. Немаловажное значение имеет роль государства, способы его взаимодействия с участниками рынка и другие аспекты в области адресного обеспечения индивидуальным жильем различных типов домашних хозяйств с учетом социально–экономических особенностей формирования потребительского спроса.

Научная гипотеза диссертационной работы заключается в повышении роли индивидуального жилищного строительства в решении проблем обеспечения различных типов домашних хозяйств доступным жильем в современных условиях реализации жилищной политики.

Цели и задачи исследования.

Целью диссертационного исследования является разработка социально–ориентированного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье.

Достижение поставленной цели обусловлено решением следующих **задач:**

1. провести ретроспективный анализ жилищной политики РФ, выявить основные проблемы обеспечения домашних хозяйств доступным жильем в настоящее время и определить, необходимые для решения данных проблем, тенденции развития рынка индивидуального жилищного строительства с учетом зарубежного опыта;

2. разработать методику определения и систематизации социально-экономических факторов формирования спроса разных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье различного уровня и предложить систему их оценки;

3. разработать методику оценки уровня доступности индивидуального жилья различного вида для разных типов домашних хозяйств, отличных по своей структуре и платежеспособности;

4. установить социально ориентированное соответствие видов индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств, с учетом их структуры и потребительских предпочтений;

5. разработать метод определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья и установить его количественные и качественные характеристики для различных типов домашних хозяйств;

6. разработать организационно-экономический и социально ориентированный механизм обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств доступном индивидуальном жилье различного вида;

7. разработать процедуру межсубъектного взаимодействия в процессе обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в определённых видах доступного индивидуального жилья;

8. выработать рекомендации по повышению эффективности реализации социально адресного механизма обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств индивидуальным жильем различного вида.

Объектом диссертационного исследования выступает сфера жилищных отношений по обеспечению населения жильём.

Предметом исследования является организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребностей различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье.

Теоретической базой исследования послужили научные труды отечественных и зарубежных ученых и практиков, посвященные исследованию основных законов функционирования пространственного развития, жилищного рынка, разви-

тия различных категорий жилья, эволюции рыночных отношений в данной сфере и роли государства в системе возведения, реконструкции и оборота недвижимости, в том числе индивидуального жилья.

Методической основой диссертационного исследования являются работы российских и зарубежных ученых по проблемам развития региональных и местных рынков жилья и их роли в развитии социально-экономических систем и пространственного развития экономики и социальной сферы. При проведении исследования использовалась система общенаучных методов, дисциплинарные и междисциплинарные приемы и способы познания; программно-целевой и системный подходы; многомерные статистические методы анализа. А также методы графической обработки данных, имитационного моделирования, анкетирования и экспертных оценок.

Информационной базой исследования послужили данные Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, региональные службы государственной статистики Тюменской области, нормативно-правовые акты РФ, Тюменской области, информация, размещенная на официальных сайтах ведущих компаний строительной и банковской сферы юга Тюменской области.

Соответствие темы диссертации требованиям Паспорта специальностей ВАК. Работа выполнена в рамках паспорта научных специальностей ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством», области исследования: п. 1.3. «Строительство» п.п. 1.3.66 Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения; п.п. 1.3.70 Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Благодаря всестороннему анализу российского и зарубежного опыта индивидуального жилищного строительства, рассмотрению действующего законодательной базы по регулированию жилищных отношений и исследованию сложившихся механизмов обеспечения населения доступным жильем были получены **ос-**

новные научные результаты, обладающие научной новизной, которые заключаются в следующем:

1. на основе проведенного анализа жилищной политики РФ и зарубежного опыта индивидуального жилищного строительства выявлены особенности структурирования и обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье, основанные на приоритете социальной ориентации, адресности и доступности индивидуального жилья для разных типов домашних хозяйств, что позволяет сформулировать востребованные направления строительства данного вида жилья и его дальнейшее развитие;

2. разработана методика оценки доступности различных видов индивидуального жилья для домашних хозяйств отличных по своему численному составу и платёжеспособности, как меры определения их предпочтений и показателя, характеризующего степень удовлетворенности характеристиками определённого вида индивидуального жилья;

3. разработана методика определения и систематизации факторов потребительского спроса на индивидуальное жилье, включающая в себя регрессионный анализ данных и их качественную и количественную экспертную оценку, что позволяет определить уровень потребности различных типов домашних хозяйств в определенных видах индивидуального жилья, с учетом его доступности;

4. предложена методика оценки уровня востребованности различных видов индивидуального жилья, основанная на методе определения соответствия данных видов жилья отдельным типам домашних хозяйств и методе формирования объектно–потребительской матрицы, с учетом структуры домашних хозяйств по численности и платежеспособности, что позволяет определить социально ориентированные и адресные объемы строительства индивидуального жилья и перспективны его развития;

5. сформирован организационно–экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в наиболее востребованном доступном индивидуальном жилье различ-

ного уровня, основанный на дифференциации факторов потребительского спроса домашних хозяйств на объекты индивидуального жилищного строительства в зависимости от их численности и платежеспособности, что позволяет увеличить объемы строительства доступного индивидуального жилья и способствует комплексному решению жилищной проблемы в стране;

6. разработана организационно-экономическая схема взаимодействия органов государственной власти и иных субъектов в процессе обеспечения разных типов домохозяйств социально ориентированным индивидуальным жильем различного уровня, опирающаяся на объектно–потребительскую матрицу и направленная на выполнение заданных ориентиров по обеспечению доступным индивидуальным жильем домашних хозяйств страны, через механизмы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости и ипотечно-строительного кредитования.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в дополнении и развитии теоретических основ функционирования строительного рынка, в уточнении понятийного аппарата и обосновании необходимости с учета факторной природы формирования потребительского спроса на индивидуальное жилищное строительство. Практическое значение диссертационной работы состоит в разработке механизма структурирования и обеспечения потребностей различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье, что в условиях многофакторности спроса способствует внедрению социально ориентированных управленческих решений по формированию стратегии строительства доступного индивидуального жилья и может быть использован при формировании городских жилищных программ.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования докладывались и обсуждались на региональных, всероссийских, международных научно-практических конференциях: на Международной научно-практической конференции «Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе (федеральные и региональные аспекты)» (г. Пенза, 2014); VIII региональной научно-практической конференции «Пробле-

мы управления социально-экономическими системами в условиях инновационного развития» (г. Челябинск, 2014); Международной научной конференции МКЭ-2014-014 «Менеджмент, маркетинг, логистика: теория и практика (г. Киров, 2014); XXIX Международной научно-практической конференции «Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд» (г. Новосибирск, 2014); II Международной научно-практической конференции «Общество, наука, инновации» (г. Москва, 2014); Международной научно-практической конференции «Развитие экономики и менеджмента в современном мире» (г. Воронеж, 2014); XIX Международной научно–практической конференции «Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития» (г. Новосибирск, 2015).

Публикации по теме исследования. Основные положения диссертационного исследования отражены в 14 научных публикациях общим авторским объемом 2,69 п.л., в том числе опубликовано 4 статьи в ведущих рецензируемых журналах, определенных Высшей аттестационной комиссией РФ.

Структура, содержание и объем диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, приложений, списка литературы из 218 наименований. Общий объем диссертации составляет 165 страниц, включая 23 рисунка, 17 таблиц и 12 страниц приложений.

Во введении обоснован выбор темы диссертационного исследования и ее актуальность, сформулированы цель, задачи, определены объект и предмет исследования, раскрыта степень разработанности изучаемой проблемы, показана научная новизна, теоретическая и практическая значимость полученных результатов, указаны основные методы, применяемые при исследовании, описаны основные теоретические и эмпирические источники информации, используемые при написании диссертационной работы.

В первой главе «Анализ систем обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем» изучена и проанализирована ретроспектива жилищной политики РФ, ее регионов, а также и зарубежных стран, выделены основные тенденции и факторы её развития. Обозначена социальная значимость обеспеченности населения страны индивидуальным жильем. Выявлены основные субъекты инди-

видуального жилищного строительства и определены их интересы. Выявлены проблемы по процессам структурирования и обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье в разрезе социальной ориентации и адресности процесса.

Во второй главе «Организационно-экономический, социально-ориентированный механизм обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье» обоснована факторная природа формирования, спрос на индивидуальное жилищное строительство. Выявлены ключевые социально–экономические факторы потребительского спроса на индивидуальное жилищное строительство. Разработана система качественной и количественной оценки основных социально–экономических факторов формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье. Разработана методика определения потребности в индивидуальном жилье определенного вида, соответствующего различным типам домашних хозяйств. Определена логика исследования проблем обеспеченности индивидуальным жильем. Разработан механизм социально–ориентированного и адресного обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье.

В третьей главе «Апробация разработанного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье» исследованы социально–экономические аспекты строительства доступного индивидуального жилья на территории Тюменской области. Проведена оценка факторов формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье в регионе. Апробирован социально–ориентированный и адресный механизм структурирования и обеспечения потребности в доступном индивидуальном жилье для различных типов домашних хозяйств. Построена объектно–потребительская матрица индивидуального жилищного строительства Тюменской области. Рассчитана потребность в индивидуальном жилье наиболее востребованного вида для отдельного типа домохозяйств. Предложены рекомендации по организационно-экономическому взаимодействию органов государственной власти и иных субъектов в процессе обес-

печения различных типов домохозяйств индивидуальным жильем социально ориентированного характера.

В заключении сформулированы основные результаты и выводы, полученные в ходе диссертационного исследования.

В приложениях представлены справочная, аналитическая и графическая информация, дополняющая, поясняющая и иллюстрирующая отдельные положения исследования.

Глава 1. Анализ систем обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем

1.1 Основные проблемы обеспечения домашних хозяйств жильем

Одним из ключевых направлений развития российской экономики является жилищное строительство. Более 20% всего воспроизводимого имущества РФ приходится на жилищную сферу, а с учетом загородных жилых построек данный объем достигает 30%. Более четверти объема всех инвестиций также приходится на строительство жилья, кроме того отметается, что около 13% работающего населения занято именно в сфере строительства. Достаточно большая часть воспроизводимого блага в стране остается неучтённой в современных реформах экономики по причине недооценки влияния жилищного сектора на социально-экономические структурные изменения, в результате чего проблема обеспеченности населения жильем остается быть острой. [149]

Так в целях анализа системы обеспечения населения жильем в работе рассмотрена жилищная политика в России во временных промежутках с 1917 по 2000–е гг. в результате чего установлено, что государственное регулирование и жилищная политика в стране на федеральных и региональных уровнях каждого из рассматриваемых периодов характеризуется одним из подходов: – подход государственного владения: строительство и распределение жилья происходит посредством государственного аппарата, исключается институт частного владения и получения дохода от реализации и эксплуатации жилой недвижимости частными лицами; – подход частного владения, который подразумевает активность предпринимательской деятельности, существование жилищного фонда по законам рынка, приватизацию и беспрепятственное владение жилой недвижимостью частными лицами; – подход смешанного владения, указывает на партнерские отношения между государством и частным сектором, предполагающие взаимовыгодное сотрудничество, где государство берет на себя обязанность гаранта стабильности жилищного сектора, защиты прав малоимущих слоев населения и установление

норм и порядка ведения строительства, реализации и эксплуатации жилья частными лицами. Анализ представлен в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Итоги ретроспективного анализа жилищной политики РФ

Периоды	Подходы государственной политики	Основные регулирующие документы	Основные итоги
1	2	3	4
1917-1921гг	Подход государственного владения	«Первая программа Партии» РСДРП 1903 г. Декрет ВЦИК от 20.08.1918 «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах»	Уничтожен институт частной собственности, находящийся в пределах всех городских поселений, центр тяжести жилищной политики был перенесен на институт государственного обеспечения
1924-1928гг	Подход частного владения	Декрет СНК РСФСР от 25.05.1920 «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения»; Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 10.08.1922 «О праве застройки земельных участков».	Ограничение действия института государственного обеспечения, частичная демуниципализация домовладений, а также формирование такой системы базовых институтов, в которой есть место институту предпринимательства и жилищно-кооперативной собственности
1930-1960гг	Подход государственного владения	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ЦК КПСС, Совмина СССР от 31.07.1957 n 931 О РАЗВИТИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СССР; В постановлении СНК СССР «О типовых проектах жилищного строительства» от 21.07.1939 г	Создание жилищной модели с гипертрофированным распространением института государственного обеспечения до масштабов всей жилищной системы и, следовательно, сведение всех форм обеспечения жильем к государственной, ведомственное управление жилищными ресурсами, полное закрепление населения страны за местом жительства и местом работы
1960-1985гг	Подход государственного владения		Институт частного предпринимательства в форме индивидуального строительства ограничен чрезмерным государственным регулированием и практически вытеснен институтом государственного обеспечения.

Окончание таблицы 1.1

Периоды	Подходы государственной политики	Основные регулирующие документы	Основные итоги
1990–е гг.	Подход частного владения	Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики».	Строительство однообразных, монотонных с высокой плотностью застройки массивов минимальных жилищных стандартов производятся в свою очередь неудовлетворительным спросом. Институт государственного обеспечения порождает дифференциацию населения по жилищным условиям не по платежеспособности семьи, не по действительному трудовому вкладу человека, а по его месту в государственно-иерархической управленческой структуре.
2000–е гг.	Подход смешанного владения	Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса» Российской Федерации Жилищный кодекс (ЖК РФ) от 01.03.2005	Приоритет у частных и индивидуальных застройщиков. Развитие системы государственной поддержки и стимулирования жилищного строительства, посредством государственных программ (субсидии, льготы). Относительная недостаточность жилищных фондов, результатом которой является дефицит доступного жилья для малоимущих слоев населения.

Составлено автором на основе [16, с. 63–105]

На основе анализа можно сделать следующий вывод, что, начиная с 1917г., жилищная система РФ несла серьезные проблемы, связанные с неудовлетворенностью спроса на жилье, наличием жилья низкого качества, не соответствующего нормам как санитарным, так и строительным. В стране существовала социальная напряженность, что тормозило развитие человеческого потенциала и исключало стимул к воспроизводству, а жилищная политика РФ замыкала круг между двумя способами управления жилой недвижимостью: частным владением и владением государственным. При этом ни одна из систем управления жилой недвижимостью не приводит к положительным результатам, и, достигая пика своей несостоятель-

ности, провоцирует государство принять решение об изменении законодательства в сторону противоположной системы. [16, с. 127]

В настоящее время инвестиции в жилищную сферу различных субъектов при реализации программ обеспечения доступным жильем являются недостаточными, что подтверждается снижением темпов предоставления жилья нуждающимся гражданам и снижением уровня платежеспособности домашних хозяйств для приобретения или строительства жилья. [149]

Так всего за 2017 г. по данным Росстата в России было введено в эксплуатацию 272,6 тыс. новых зданий. Из них 253,8 тыс. (93,1%) являлись зданиями жилого назначения, еще 18,8 тыс. – нежилого назначения. Суммарная площадь всех построенных зданий составила 137,3 млн м^2, строительный объем – 599,4 млн м^2 (см. табл. 1.2).

Таблица 1.2

Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Количество введенных зданий - всего, тыс.	224,6	233,3	216,5	227,2	241,4	258,1	304,2	306,4	278,3	272,6
в том числе:										
жилого назначения	208,9	217,2	201,7	211,2	223,0	239,1	283,0	286,1	259,5	253,8
нежилого назначения	15,7	16,1	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2	20,3	18,8	18,8
Общий строительный объем зданий - всего, млн. м^3	446,2	423,6	397,4	423,2	485,6	526,7	617,8	622,8	608,5	599,4
в том числе:										
жилого назначения	310,9	280,8	271,8	296,5	316,9	343,5	404,4	415,7	400,4	401,3
нежилого назначения	135,3	142,8	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4	207,1	208,1	198,1
Общая площадь зданий - всего,										
млн. м^2	102,5	95,1	91,5	99,0	110,4	117,8	138,6	139,4	135,8	137,3
в том числе:										
жилого назначения	79,2	72,5	70,3	77,2	82,0	87,1	104,4	106,2	103,4	104,6
нежилого назначения	23,3	22,6	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	32,7

Для сравнения: в 2015 г. было введено 306,4 тыс. новых зданий общей площадью 139,4 млн м^2 и строительным объемом 622,8 млн м^3.

Самый большой уровень строительства и ввода в эксплуатацию жилья за всю историю России был достигнут в 2014-2015 годах: 84 и 85 млн м^2 в год соот-

ветственно. Жилой фонд имеет объем 3,5 млрд м² или 62,9 млн единиц жилья. Сравнительно большая доля жилья, находящегося в собственности у населения, сложилась в результате бесплатной приватизации, осуществляемой уже 25 лет.

Однако доля старого жилья построенного до 1970 г. и нуждающегося в реновации составляет 35% в России. При сохранении текущих темпов строительства нового жилья, устаревшее будет замещено не менее чем через 15 лет. В среднем в год по ветхости выбывает 3-4 млн м² жилья. Судя по этим данным, сейчас в России около 50 млн м² ветхого жилья, что составляет почти 3 % всего жилищного фонда страны.[118]

Согласно данным органов государственной статистики наблюдается рост количества аварийного и ветхого жилья, несмотря на то, что в 2013-2014 гг. наблюдалось незначительное снижение данного показателя.

Так на конец 2016 г. ветхий и аварийный жилищный фонд России составлял 89,1 млн м², что составляет 2,4 % от общей площади всего жилищного фонда и 86,17 % от введенного жилья за аналогичный год. (см. таб. 1.3)

Таблица 1.3

Ветхий и аварийный жилищный фонд РФ (на конец года)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м²	99,4	98,9	99,9	93,9	93,3	88,0	89,1
в том числе:							
ветхий	78,9	78,4	77,7	70,1	69,5	68,4	66,4
аварийный	20,5	20,5	22,2	23,8	23,8	19,6	22,7
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	3,1	3,0	3,0	2,8	2,7	2,5	2,4

Данный показатель снизился по сравнению с 2010 годом на 22,5 %, но при условии непрерывной тенденции роста показателей выбытия жилья, можно говорить о том, что имеется острый дефицит жилья, так как существующего фонда недостаточно даже для переселения жильцов из ветхого и аварийного жилья. Более наглядно данная ситуация представлена на рисунке 1.1.

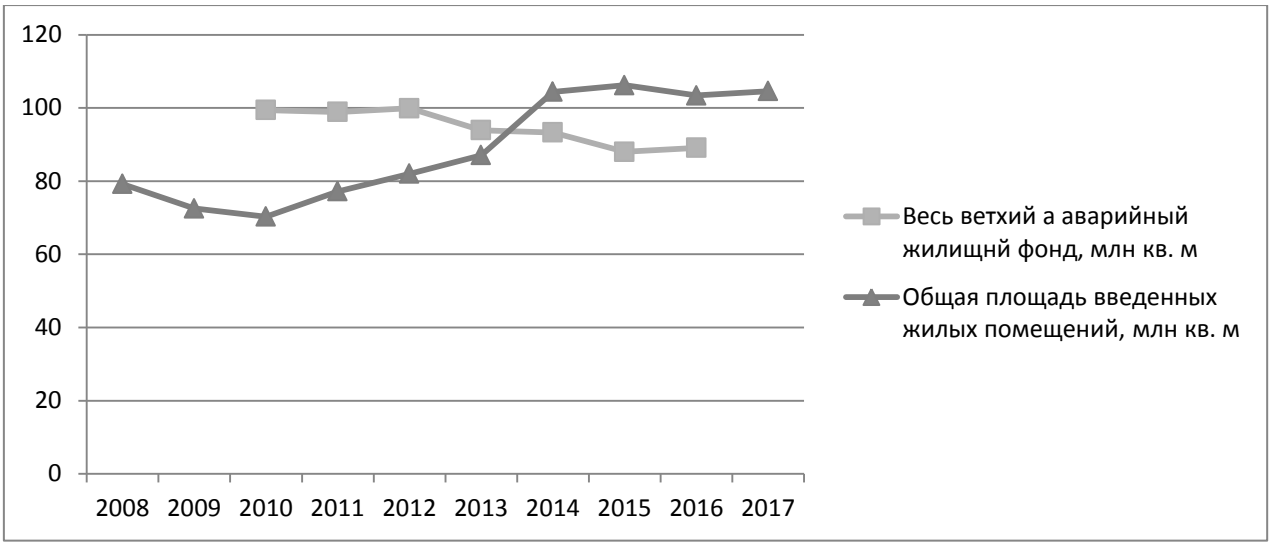


Рисунок 1.1. – Динамика жилищного строительства и выбытия жилья в России (млн. м^2 в среднем за год)

В региональном разрезе больший вес аварийного и ветхого жилья приходится на Республику Ингушетия – 22,8 %, Республику Дагестан – 17,4 %, Республику Тыва – 14,9 %, Республику Саха – 14,4 %, Ямало-Ненецкий автономный округ – 10,2 %, Магаданскую область – 10,0 %, Астраханскую область – 9,9 %. На территории Тюменской области также в состоянии непригодного для проживания на конец 2014 г. приходится около 2,5 % жилья от общего объема жилищного фонда, который составляет 82,7 млн м^2, таким образом, порядка 904,5 тыс. м^2 жилья в регионе является ветхим жильем.

Можно сделать вывод, что в Тюменской области наряду с другими регионами Российской Федерации существует неудовлетворенный спрос на жилье и данная ситуация имеет тенденцию к ухудшению, что говорит об актуальности проблемы обеспеченности населения жильем на всей территории страны.

Следует отметить, что прирост объемов ввода жилья в России в 2011 – 2015 гг. обеспечен ростом ипотечного кредитования. Доля ипотечных кредитов населения в новостройках составляет не менее 40%, а по объектам эконом класса – до 90%.

Выдача ипотечных кредитов с 2004 г. выросла в 90 раз (с 19 до 1 764 млрд руб.). В реальном выражении за вычетом инфляции рост составил 22 раза.

Российский рынок ипотечного кредитования пока относительно невелик – на него приходится 4% ВВП, что гораздо ниже показателей стран с развитой экономикой. Лишь около 25% покупок жилья в России финансируется с помощью ипотеки. [112]

По данным Банка России, в октябре 2015 г. объем выданных ипотечных кредитов составил 111,0 млрд руб., что на 33% ниже уровня октября 2014 г. Всего за 10 месяцев 2015 г. выдано 526,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 872,8 млрд руб., что ниже уровня января-октября 2014 г. на 37% в стоимостном и на 34% в количественном выражении.

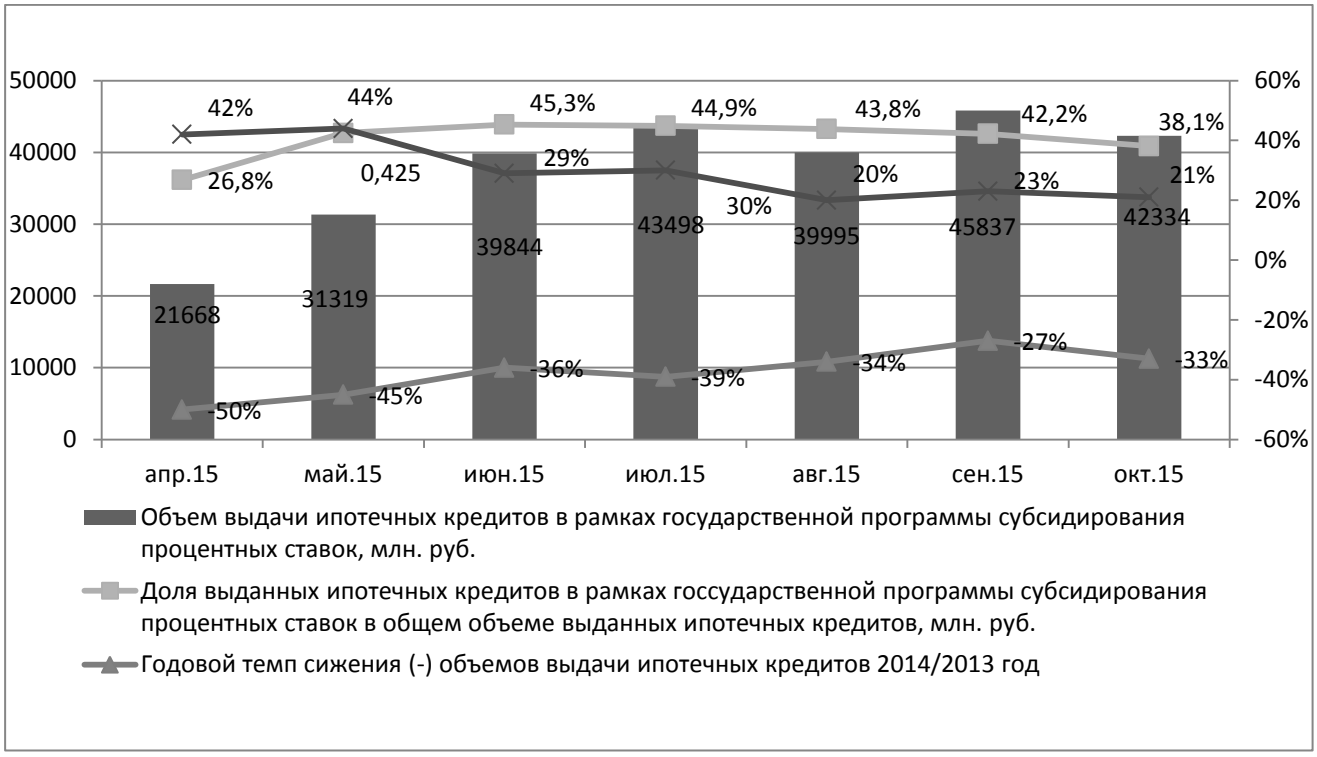


Рисунок 1.2. – Динамика выдачи ипотечных кредитов апрель–октябрь 2015 года

В 2015 г. из общего объема выданных кредитов около 30% - это кредиты выданные в рамках государственных программ по субсидированию процентных ставок, что, безусловно, оказывает поддержку рынку ипотечного кредитования. Так в октябре 2015 в рамках данных программ было выдано 22,8 тыс. кредитов на приобретение жилья на сумму более 42,3 млрд. руб., что составляет около 38% от общего числа выданных ипотечных кредитов. А за период апрель-октябрь 2015 г.

данный показатель составляет 148,7 тыс. займов на сумму 264,5 млрд. руб. (рис 1.2.) [157]

Начавшаяся в 2014 г. неблагоприятная экономическая ситуация, связанная с политическими решениями и санкциями, отразилась на ипотечном кредитовании. Повышение ЦБ ключевой ставки до 17 % повлияло на рост ипотечных ставок до 17-20 %. Так, по мнению аналитиков, из-за того, что банки устанавливают такие ставки, увеличивается доля отказов, отсеивается до 70-80 % ипотечных клиентов или около 30-40 % от общего количества сделок.[54]

Однако по данным РИА Рейтинга в России лишь 13,9% семей могут позволить себе приобретение недвижимости. Всего было проанализировано 82 региона. Для расчета была взята стоимость кредита в различных регионах при покупке типовой двухкомнатной квартиры площадью 54 $м^2$ при первоначальном взносе 20%. Предполагалось, что семья тратит 70% своей заработной платы на выплату кредита. При этом проверялось условие, что хотя бы один член семьи должен иметь работу.[49]

Так согласно анализу для многих домашних хозяйств в большинстве регионов России приобретение, например, двухкомнатной квартиры является трудной задачей в силу значительной суммы первоначально взноса. Исключением являются лишь регионы с высоким уровнем дохода на члена семьи (это вывело на первые позиции Ямало-Ненецкий автономный округ и Ханты-Мансийский автономный округ-Югра), либо регионы с низким уровнем цен на жилье (Магаданская область, Камчатский край, Мурманская область). В пяти перечисленных регионах доля семей, для которых доступна покупка квартиры в ипотеку, составляет 28,6% - 49,3%. В то же время нельзя не заметить, что в 14 регионах менее 10% семей могут пробрести типовую «двушку» в ипотеку. Тюменская область занимает 14 место по данным опроса РИА Рейтинга, при этом приобретение выше обозначенного жилья доступно лишь для 22,6% домохозяйств.

Наиболее благоприятные и менее благоприятные регионы для ипотечного кредитования представлены на рисунке 1.3.[49]

Рейтинг	Регион	Все домохозяйства, %	Одинокие, работающие люди %	Работающие муж и жена, %	Двое работающих и ребенок,%	Прочие составы семей, %
1	Ямало–Ненецкий автомномный округ	49,3%	45,5	71,3	62	17,9
2	Ханты–Мансийский автономныый округ–Югра	37,3%	34,4	62,9	51,6	10,5
3	Магаданская область	35,0%	32,2	58,8	45,4	10,7
4	Камчатский край	28,8%	24,5	51,6	40,7	8,5
5	Мурманская область	28,6%	25,1	51,4	38,9	8,6
***	***	***	***	***	***	***
78	Республика Мордовия	7,3%	4	19	12,4	1,8
79	Карачаево–Черкесская республика	7,2%	7,3	19,1	13,8	%
80	Чеченская республика	7,1%	9,3	27,8	20,2	4,3
81	Республика Игушетия	6,0%	10,6	31	22,1	4,6
82	Республика Дагестан	5,0%	5,5	16,6	11,8	2,8

Рисунок 1.3. – Доля домохозяйств, которым доступна покупка квартиры в ипотеку в 2015 году

Таким образом, в условиях неравномерной территориальной организации российского общества, пространственной дифференциации производительных сил необходим комплексный подход к решению жилищной проблемы, в основу которого целесообразно заложить культурные, климатические и природно-ресурсные факторы. При дальнейшей реализации государственных программ целесообразно не только работать над созданием эффективного рыночного механизма приобретения жилья, но и закладывать новые стандарты и виды жилья. Только в условиях комплексного подхода к решению жилищной проблемы, учитывая существующую региональную дифференциацию, можно эффективно решать проблему комфортного и доступного жилья для граждан России. [45]

Многоаспектность жилищной сферы заключается в том, что она является одновременно и экономической единицей, и отражением социальной стабильности страны. В связи с чем, комплексный подход предполагает анализ соотношений всех форм и видов собственности жилищной сферы. В разрезе данной работы наибольший интерес представляет анализ структуры объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального как части всего жилищного фонда страны. Классическая структура жилищного фонда строится относительно классификаци-

онных признаков, при этом по одним и тем же признакам можно структурировать как многоэтажное многоквартирное жилье, так и индивидуальное (см. таб. 1.4)

Таблица 1.4

Структурирование объектов жилищного строительства

Признак классификации	Тип жилья	Соответствует	
		Многоэтажному жилью	Индивидуальному жилью
В зависимости от платежеспособности потребителя	Элитное	+	+
	Доступное	+	+
	Социальное	+	+
По общей долевой собственности	Имеют общую долевую собственность	+	-
	Не имеют общую долевую собственность	-	+
По типу жилья	Типовое	+	+
	Улучшенное	+	+
	Эксклюзивное	-	+
По этажности	Малоэтажные	+	+
	Средней этажности	+	-
По конструктивным типам	Крупнопанельные	+	-
	Крупноблочные	+	-
	Кирпичные	+	+
	Монолитные	+	-
	Деревянные	+	+
	Каркасные	+	+
По степени готовности	Готовые дома	+	+
	Дома, требующие капитального ремонта	+	+
	В состоянии не завершенного строительства	+	+

Составлено автором

Однако на сформировавшемся западном рынке жилой недвижимости широко распространена классификация, отличающаяся от выше рассмотренной. Она основана на оценке уровня спроса на жильё. То есть, в обобщенном виде идет деление на жилье, которое пользуется спросом и которое по разным причинам не представляет никакого интереса, даже при наличии в стране недостатка жилья. Данная тенденция подтверждает необходимость перемещения акцента при структурировании жилищного строительства в сторону оценки спроса, а значит в сторону изучения потребностей потенциальных потребителей и определения наиболее востребованного вида жилья. [171, с. 104]

1.2. Обеспеченность домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем как фактор развития территорий страны

Происходящая в настоящее время трансформация в структуре жилищного строительства в России и его перестройка на приоритетное жилищное строительство индивидуального жилья (индивидуальное жилищное строительство – далее ИЖС), формирует новый облик страны как «одноэтажной России», согласно зарубежным тенденциям и позитивному опыту решения проблемы обеспечения населения страны доступным жильем, которое ориентированно на комфорт и экологию территорий застройки. Анализ развития индивидуального жилищного строительства указывает, что увеличение объемов ввода данного вида жилья сопровождается также увеличением его относительной доли в общем объеме вводимого жилья в России. (см. рис. 1.4) [72, с. 266]

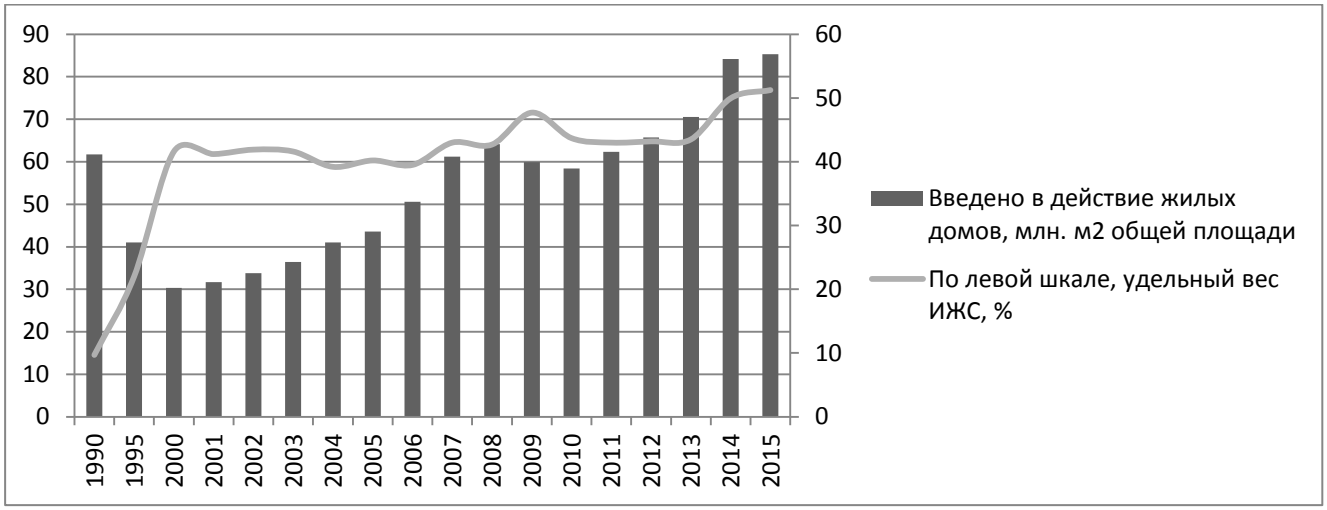


Рисунок 1.4. – Динамика ввода жилья, в том числе ИЖС
(составлено автором на основании [189])

Установлено увеличение объемов ввода индивидуального жилья начиная с 2003 г. Исключение составил 2010 г., в котором произошло снижение на 10,6 %. В 2015 г. индивидуальными застройщиками введено 264,0 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 34,3 млн. м^2, что составило около 95% к 2014 г. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья в целом по России составила 40,9%, в Республике Тыва,

Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Белгородской области - от 80,5% до 98,2%.[190]

Данная тенденция является ожидаемой в связи с наличием ряда преимуществ индивидуального жилищного строительства перед строительством многоэтажного жилья, традиционного для России. К ним следует отнести:

- социально-психологически более комфортное проживание;
- доступность: стоимость строительства индивидуального жилья может быть 15 – 20 тыс. руб. за 1 жилой дом, при наличии земельного участка и может производится силами одной семьи или наемной строительной бригадой;
- индустриальность: существующие строительные технологии позволяют снизить себестоимость жилья и сократить сроки возведения по сравнению с многоэтажным жильем, при этом затраты на эксплуатацию для данного вида жилья также сравнительно ниже;
- эффективность: применяемые в настоящий момент строительные технологии и инновационные материалы позволяют обеспечить высокий уровень энергосбережения и теплоэффективности в индивидуальных домах;
- экологичность: строительство индивидуального жилья подразумевает освоение пригородных территорий, которые являются более экологически безопасными, чем проживание в современных городах; данный вид строительства предполагает минимизацию негативного воздействия на окружающую среду на территориях застройки; использование экологически чистого материала и сырья для строительства индивидуального жилья не только повышает уровень комфорта и безопасности проживания, но и обеспечивает практически безотходное производство;
- безусловным преимуществом индивидуального жилищного строительства является то, что домашнее хозяйство является собственником не только индивидуального жилого дома, но и собственником земельного участка, на котором расположен дом.

Снижение затрат на строительство индивидуального жилья отмечается при комплексной застройке территорий благодаря централизации производства и ло-

гистики, снижения расходов на управленческий персонал и обеспечение индивидуального жилищного строительства инженерной и социально-бытовой инфраструктурой. Разработка и внедрение органами власти различного уровня упрощённой системы согласования проектной документации для индивидуального домостроения, оптимизация типовых проектов с учетом природно климатических условий территории застройки будет способствовать созданию новых технологий строительства и производству соответствующих материалов. А также развитее системы комплексной застройки индивидуальным жильем территорий будет стимулировать использование автономных локальных тепловых источников, что соответствует тенденциям повышения экологичности и энергоэффективности строительства и эксплуатации жилья.

Данное обстоятельство может способствовать решению проблему дефицита энергетических мощностей при жилищном строительстве, а также, - привести к положительному экономическому эффекту, как строительных компаний, так и компаний оказывающих коммунальные услуги, и, безусловно, собственников индивидуального жилья. Основными инвесторами жилищного строительства являются сами домашние хозяйства, которые приобретают индивидуальный дом за собственные и привлеченные средства, а также банки и инвестиционные компании. Вклад федеральных, региональных и муниципальных органов власти должен выражаться, прежде всего, в предоставлении земельных участков и частичном финансировании создания инфраструктуры, и только в той ее части, которая не представляется привлекательной для частного инвестора.[72]

Также следует отметить ряд факторов многоэтажного жилищного строительства, негативно сказывающихся на динамику развития данной отрасли и качества жизни населения страны. Прежде всего, такой тип застройки подразумевает концентрацию людей в ограниченном пространстве. Это приводит к проблемам социального характера, вплоть до конфликтных ситуаций среди соседей. Общее имущество (подъезд) ставит перед жителями сложную задачу согласования интересов между собой, решение которой в силу разности характеров людей, отсут-

ствия навыков общения и решения конфликтных ситуаций могут привести к социальной напряженности и дискомфорту.

Относительно рынка жилья и его показателей такой тип застройки приводит к следующим последствиям.

1. Застройка очень сильно привязана и, следовательно, ограничена земельными ресурсами города. При их исчерпании, наступает дефицит земельных участков под строительство, увеличиваются цены, следовательно, растут цены на жилье. Это негативно сказывается на доступности жилья, снижается активность на рынке и темпы развития сферы строительства падают. К этой же категории ограничений можно отнести и ограничения, связанные с перезагрузкой инженерных мощностей города. Их дефицит также приводит к снижению темпов строительства.

2. Традиционный тип строительства подразумевает использование таких материалов как железобетон и кирпич. Большинство городов страны оказываются заложником высоких цен на строительные материалы, на которые сами имеют слабое влияние. Следовательно, на отдельно взятом рынке строительных материалов цены на них определяются не местным спросом, а спросом на других рынках. Это мешает установлению рыночного равновесия и приводит к дефициту материалов и жилья, что, в свою очередь, стимулирует избыточные цены на жилье.

3. Региональный рынок данного типа строительства недостаточно велик для формирования на нем достаточной конкурентной среды. Это логично приводит к формированию олигопольного рынка, на котором цены в большей степени регулируются нерыночными факторами и являются завышенными. Более того, такой тип рынка устанавливает высокие входные барьеры для новых компаний, что не позволяет развить конкуренцию на нем и в перспективе.

Особенностью олигопольного рынка также является неэластичность предложения (то есть, невозможность быстрого увеличения объемов строительства при росте спроса), которая приводит к росту цен на жилье, снижению его доступности для жителей.

4. Из неэластичности предложения следует еще одна особенность - неэффективность кредитной политики, в частности ипотечного кредитования. Доступные кредиты резко повысили спрос на жилье среди жителей. При этом неэластичность предложения выразилась в стагнации (не увеличении) предложения на рынке жилья (рост был весьма незначительный). Следовательно, выросли цены на жилье (за полгода рост цен составил около 250 %). Это крайне негативно сказалось на доступности жилья (фактической). Таким образом, проявилась неготовность рынка жилья к таким масштабным и быстрым переменам.[14]

Наряду с вышеперечисленными позитивными моментами индивидуального жилищного строительства стоит отметить стимулирование смежных отраслей и производств. Особое внимание необходимо уделить рынку строительных материалов.

Российский рынок строительных материалов отличается от многих других рынков своей сезонностью. Наибольший спрос на строительные материалы приходится на весну-лето. К основным потребителям рынка строительных материалов относятся крупные строительные корпорации, на чью долю приходится порядка 60% потребления. Остальная доля потребления примерно 40% приходится на множество мелких строительно-ремонтных бригад и других частных потребителей. На жилищное строительство приходится свыше 80% рынка потребления строительных материалов.[65] Таким образом, при условии развития рынка ИЖС прогнозируется увеличение доли потребления строительных материалов.

Так наиболее востребованным материалом является древесина. В соответствии с принятой Стратегией развития промышленности на период до 2020 г. объем производства так называемых фабричных жилых деревянных домов (заводского изготовления) планируется довести до уровня в 2,9 млн. м^2. В 2010 г. общий объем деревянного жилищного строительства в Российской Федерации составил 58,4 млн м^2, из которых доля индивидуального жилищного строительства составила 43,6%. По прогнозам в 2025 г. доля должна увеличиться до 70,4%, к 2030 г. до 84,1%. Переход на строительство домов из дерева позволит снизить себестоимость 1 м^2 общей площади дома на 40% и сократить сроки строительства в

1,5 раза. Экономия топливно-энергетических ресурсов составит 15–20%, за счет сокращения затрат на производство цемента, бетонных и железобетонных конструкций. Увеличение спроса на конечную продукцию повысит спрос на основные материалы деревопереработки. [152]

Однако, несмотря на схожесть климатических условий, Российская Федерация при строительстве жилья использует в 20 раз меньше древесины, чем Финляндия или Швеция. Мировой опыт свидетельствует, что будущее за индивидуальным жильем, и в первую очередь за деревянным. В Европе оно занимает от 50 до 90% жилого фонда, так как развитие деревянного домостроения поддерживается государством. В первую очередь это объясняется стремлением к использованию экологически безопасных материалов во всех сферах человеческой жизни.

Так благодаря целенаправленной государственной политике потребления древесины для строительства в Финляндии за последние семь лет увеличилось вдвое. Деревянное домостроение в Японии полностью охватывает рынок индивидуального жилья. С 2002 г. здесь наблюдается интенсивный рост деревянных домов (средний годовой прирост 1,2 млн. $м^2$).[112, с. 63]

В результате анализа зарубежного опыта индивидуального домостроения выявлен ряд предпосылок, способствующих развитию данного рынка, а также наиболее распространённые особенности функционирования рынка и итоги субурбанизации (см. рис. 1.5).

Так строительная индустрия США в настоящее время является основой устойчивой экономики и одним из главных инструментов сохранения и увеличения денежной массы населения, предотвращения резких обвалов на финансовом рынке в реальном секторе экономики. Большинство городов США имеют долгосрочные планы застройки и четкое зонирование на малоэтажную, многоэтажную застройки, на промышленные и рекреационные зоны, зоны утилизации отходов, зоны торговли, общественных парковок и транспорта и т.д. Так строительная индустрия США в настоящее время является основой устойчивой экономики и одним из главных инструментов сохранения и увеличения денежной массы населе-

ния, предотвращения резких обвалов на финансовом рынке в реальном секторе экономики.

ПРЕДПОСЫЛКИ СУБУРБАНИЗАЦИИ	ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА
– высокий спрос на жилье в ситуации ограниченного предложения; – ветхий жилищный фонд; – экономический рост, связанный с развитием сферы торговли, сферы обслуживания и финансовых услуг; – демографический рост; – автомобилизация и рост транспортной подвижности населения; – уход бизнес центров за пределы города; – рост конвейерного производства, автоматизация, строительство заводов по производству модулей жилых/нежилых зданий сооружений; – высокая степень урбанизации; – высокая социально–психологическая напряженность в городах.	– законодательное ограничение и нормирование объемно–планировочных характеристик дома и применяемых материалов строительства – отдельное территориальное образование имеют собственные правила и законы в сфере строительства (Construction CODE) – формирование долгосрочных планов застройки – четкое зонирование на малоэтажную и многоэтажную застройку – сотрудники генерального застройщика должны иметь профильное образование и лицензии (допуски) к работам – контроль за ходом строительства осуществляется специализированным подразделением муниципалитета – преимущество на деревянном домостроении – стимулирование модульного строительства – строительство осуществляется частными застройщиками. Государство участвует в строительстве социального жилья
ИТОГИ СУБУРБАНИЗАЦИИ	
• увеличение темпов строительства на 10% ежегодно • снижение стоимости 1 кв.м. жилья на 17,5% • преобладание деревянного домостроения более чем 1,5 раза над другими видами строительства • доля индивидуального домостроения более 63% от общего объема домостроения • рост обеспеченности населения жильем до 85% • обеспеченность дорожными сетями до 98% населенных пунктов	

Рисунок 1.5. – Общие характеристики субурбанизации ряда стран Европы и США (составлено автором)

Большинство городов США имеют долгосрочные планы застройки и четкое зонирование на малоэтажную, многоэтажную застройки, на промышленные и рекреационные зоны, зоны утилизации отходов, зоны торговли, общественных парковок и транспорта и т.д.

Наиболее важным фактором формирования спроса на индивидуальное жилье, является то, что обладание собственным жильем и наличие индивидуального пространства для семей Европы и Северной Америки обусловлено внутренним стремлением и национальной ментальностью населения данной территории.

Следует отметить, что для развития рынка России также можно выделить ряд предпосылок из вышеуказанных, присущих странам Европы и Северной Америки.

Предпосылки развития рынка индивидуального жилищного строительства в России, сформированные в силу внешних и внутренних факторов, представлены на рисунке 1.6.

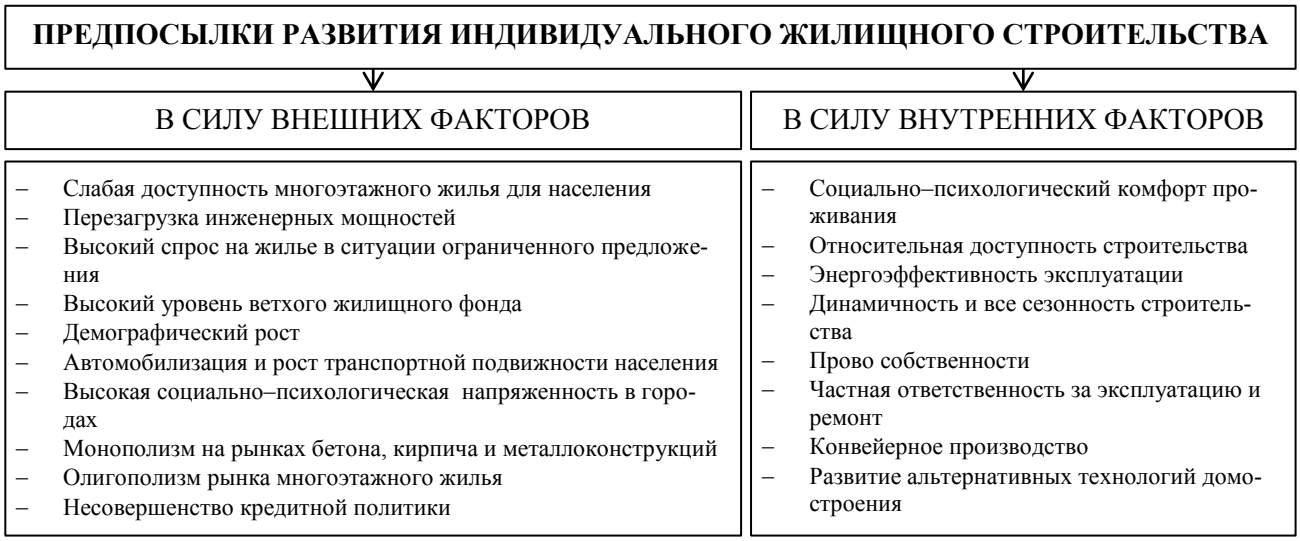


Рисунок 1.6. – Предпосылки формирования рынка ИЖС в России (составлено автором)

В настоящее время наблюдается наличие ряда факторов, которые стимулируют увеличение спроса на жилье, связанных в основном с улучшением макроэкономической ситуации в стране (политическая и экономическая стабильность, кредитно-финансовое регулирование процентных ставок, рост среднестатистических доходов домашних хозяйств) и государственными мерами по субсидированию и со финансированию приобретения индивидуального жилья гражданами страны.

В свою очередь, предложение на региональных рынках ИЖС характеризуется крайней гетерогенностью: хаотичностью возникновения и отсутствием локализации застройки. Цена объектов строительства зависит от его территориального расположения: чем ближе к городу, тем дороже, это связано с полным или частичным отсутствием инфраструктуры в местах застройки, поэтому местополо-

жение земельного участка формирует большую часть стоимости всего индивидуального жилья.

Целью строительных организаций, действующих на региональных рынках индивидуального жилищного строительства, является максимизация полезности при минимуме затрат и желание увеличить свою полезность в одностороннем порядке, что уменьшает полезность от сделки для другой стороны – потребителя. Подобная деятельность носит название «оппортунистическое поведение». Данная позиция не только оказывает негативное влияние на развитие регионального рынка индивидуального жилищного строительства, но и приводит к тенденции снижения доверия со стороны потенциальных потребителей.

Обращаясь к вопросу социальной стабильности и снятия психологической напряженности, следует привести пример негативного исхода многоэтажной застройки в городе Сент-Луис, штат Миссури, США, в 50-х годах 20 века. Проект жилого комплекса "Прюитт-Игоу" (Pruitt-Igoe) состоял из тридцати трех типовых 11-этажных зданий, имеющих придомовую территорию с детскими и спортивными площадками, парками, и был рассчитан на проживание 12 тыс. человек в 2800 квартирах.

Однако в течение нескольких лет данный район вследствие социальной напряженности, возникшей за счет большой плотности заселения людьми различного социального статуса и расы на небольшой территории, имеющей множество мест общего пользования, стал самым криминальным районом города. Попытки властей стабилизировать ситуацию потерпели фиаско. Жилой комплекс продолжал самоуничтожаться.

После многочисленных безуспешных попыток улучшить криминогенную ситуацию в жилом комплексе 16 марта 1972 г. по решению Федерального правительства было взорвано первое здание, затем в течение двух лет и все остальные. Полностью территория была расчищена в 1976 г. [155]

Аналогичная ситуация произошла в Англии в 1920 г. Район многоэтажной застройки просуществовал менее 10 лет, после чего по тем же причинам, что и в

Прюитт-Игоу, территория была расчищена и застроена малоэтажными домами, не более чем на 2-3 семьи. [106, с. 52]

Данные примеры подтверждают суждения о том, что проживание человека в многоэтажных домах с большой плотностью населения на одной или смежных территориях, является следствием социальной напряженности, психическим расстройствам, росту криминализации и стрессу.

Таким образом, обеспеченность жильём является ярким индикатором социально–экономического и психологического состояния общества страны и комплексной оценки потенциала населения и его уровня развития. На сегодняшний день не выработано единых критериев оценки степени развития человеческого потенциала.

Наиболее известным, популярным из индексов, разработанных международными организациями, является индекс развития человеческого потенциала (Human Development In-dex – HDI). Он служит показателем развития в интегральном виде и был разработан программой развития ООН (ПРООН).

Анализ индексов развития человеческого потенциала показал, что фактор обеспеченности жильем, его количественные и качественные характеристики, а также факторы инфраструктуры территории проживания напрямую учитываются в большинстве индексов, а также находят свое отражение через тесно связанные факторы, имеющие высокий уровень корреляции с жилищными условиями населения страны (см. рис. 1.7).

Жилье является самым важным условием достойного существования человека, поскольку позволяет удовлетворить базовые человеческие потребности. К главным можно отнести воспроизводство, приватность и безопасность.

Для реализации целей строительства в России демократического общества и рыночной экономики, вопрос обеспечения жильем населения приобретает особое значение, ведь человек не имеющий жилья лишен ощущения свободы, не предприимчив и не производителен. Развитие жилья и представления о нем в сознании населения напрямую влияет на развитие страны и общества. [151] Организация собственного жилья требует высокого интеллекта и профессиональных знаний.



Рисунок 1.7. – Структура индексов, характеризующих человеческий потенциал (составлено автором)

Обустраивая свое жилье, человек уже не может быть примитивным. При этом растет элементарная бытовая квалификация человека, поскольку увеличение сложности структуры жилья вызывает соответствующее увеличение сложности управления им. Создавая свое индивидуальное жилье, человек расширяет круг познаний и улучшает жизневосприятие, поскольку решает сложный комплекс вопросов обустройства инженерной инфраструктуры, реализации иных проектных решений, взаимодействия с обслуживающими организациями, поставщиками энергоресурсов, чем отличается от того человека, который получил жилье с готовой минимально необходимой инфраструктурой, но которую он не выбирал и принципиально не сможет адаптировать под свои реальные потребности. Такой человек становится ответственным, имеет другое отношение к жилью и собственности, которое способствует развитию в нем чувства патриотизма. [148]

Наиболее важная проблема достижения цели обеспеченности населения жильем является ориентация на «абстрактного» человека, относящегося к определенной категории, но не обладающего такими характеристиками, как, например, количество членов семьи, уровень дохода, занимаемая жилая площадь и т.д.

Необходимо в этой связи обратить внимание не на отдельного человека, а на различные типы домашних хозяйств с их основными параметрами, и на этой базе сформировать типологию жилья.

1.3. Особенности индивидуального жилищного строительства в России

Для выработки действенных подходов к реформированию жилищного строительства и обоснованию механизмов структурирования потребностей в индивидуальном доступном жилье необходимо с учетом перечисленных предпосылок уточнить определение объектов индивидуального жилищного строительства.

В целом подходы к определению объектов индивидуального жилищного строительства, обозначенных в различных нормативных документах, можно разделить на «строительный» и «юридический». Основные постулаты представлены в таблице 1.5.

Следует вывод, что данные определения индивидуального жилищного строительства принадлежат к «строительному» подходу, так как в основу определений входят физические характеристики жилого строения, которые влекут за собой упрощенный порядок формирования той или иной документации и мероприятий, что в первую очередь связано с безопасностью строительства и эксплуатации жилых зданий с этажностью не более трех.

Исходя из обратного, к объектам ИЖС относятся только одноквартирные дома, а 2-х, 3-х, 4-х квартирные жилые дома (независимо от этажности) согласно законодательству относятся к домам блокированной застройки. Жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, несмотря на то, что принципиальным отличием жилых домов блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования, а также отсутствие помещений общего пользования, что отличает их от многоквартирного дома. При этом на такие дома распространяются все касающиеся многоквартирных домов положения действующего законодательства, в том числе нормы ст.

16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». [21]

Таблица 1.5

Подходы и характеристики определения понятия «индивидуальное жилье»

Подход	Основные характеристики	Документ регламентации
Строительный	Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.	Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ, Глава 6,Статья 48. п. 3
	Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства: - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства); - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); - многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.	Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ, Глава 6, Статья 49 п.2

Окончание таблицы1.5

Юридический	Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.	Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 08.04.2013
	Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ Статья 16., п. 2,3
	Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении	
	Под «жилыми домами блокированной застройки» понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования	Минэкономразвития РФ от 17.10.2011 № ог-д 23-1694 "О статусе жилого дома блокированной застройки

Составлено автором на основании [36, 53]

Это в первую очередь связанно с тем, что «юридический» подход основывается на понятиях территории общего пользования и общем имуществе, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений, отсутствие которых отделяет объекты ИЖС от многоквартирных жилых домах и домов блокированной застройки в правовом аспекте.

Прежде чем формулировать определение объекта индивидуального жилищного строительства, необходимо обратится к приведенному выше определению объекта недвижимости, сформулированному в Гражданском кодексе РФ от 30.11.1994 ст. 130, в котором делается акцент на то, что любой объект недвижимости прочно связан с землей, то есть такие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.[37]

Таким образом, обозначена значимость земли в системе формирования экономического интереса относительно объекта индивидуального жилищного строительства.

Особое свойство земельного участка, не характерное для иных объектов правовых взаимоотношений заключается в не перемещаемости, что характеризует земельный участок как недвижимость.

Данное свойство земли может принадлежать иным недвижимым вещам только при условии прочной связи объекта с земельным участком, и в случае нарушения данной связи предопределен ущерб, который полностью исключает возможность использования данного объекта по назначению. Таким образом, земля наделяет качеством неперемещаемости иные объекты в силу физической их взаимосвязи.

Земельный участок не только физически связан с объектом недвижимости, но и юридически, по причине невозможности эксплуатации данного объекта без использования земли. [22, с. 9]

Земля, на которой жилищное строительство является законным, может иметь различный статус, из-за которого будет завесить и статус жилого строения. В целях урегулирования взаимосвязи земельного участка и строения на нем Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации определяет семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта и прочих назначений, несовместимых с индивидуальным жилищным строительством; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Исходя из смысла указанной нормы ЗК РФ, все земли в Российской Федерации должны быть отнесены к одной из категорий. Положение, аналогичное по содержанию, но более категоричное по форме, закреплено в п. 1 ст. 14 Федерального закона № 172-ФЗ от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». [58]

Однако правовой режим использования того или иного участка определяется не только, категорией, к которой он относится, но и непосредственным целевым назначением: в частности, земельные участки для индивидуального жилищного строительства относятся к землям поселений и предназначены непосредственно для строительства домов.

Следует отметить, что жилое здание можно построить и на земле с другим целевым назначением. Так, индивидуальное жилищное и дачное строительство как виды использования земельных участков имеют много общего, земельный участок можно использовать как для садоводства, строительства подсобных помещений, так и для возведения жилого дома. Однако существует значимое различие, заключающееся в законодательно закрепленной обязанности собственника земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства в возведении жилья, когда в рамках дачного строительства возведение дома рассматривается как право, а не обязанность. [99, с. 22]

Земельный участок является одним из приоритетных факторов формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье, в силу своих особых свойств, возникновение которых определяет формирование так называемых привилегированных полюсов. Данные полюса обладают высокой полезностью для пользователя земельным участком, а их возникновение лежит в основе положений М. Портера в теории типовых конкурентных стратегий. Основой теории является многометрическая модель в виде «ромба» вершины которого составляют детерминанты конкурентных преимуществ. Возникновение привилегированных полюсов или иными словами центров тяготения связано с хаотичностью распределения блага. В разрезе рынка ИЖС таким благом могут быть транспортная доступность, бытовая и социальная инфраструктура, досуговые и деловые центры и пр. Взаи-

модействие данных полюсов создает кумулятивные эффект, который характеризует привлекательность конкретной территории в зависимости от количества блага, присущей ей.

И. Тюнен доказал, что города сформированы относительно центра, при этом периферия делится на территориальные зоны, которые определены их функциональной принадлежностью и интенсивность полезности их использования направлено от центра к окраине.[34] В рамках сферы индивидуального жилищного строительства вышеуказанные модели можно представить в модифицированном виде (см. рис. 1.8).

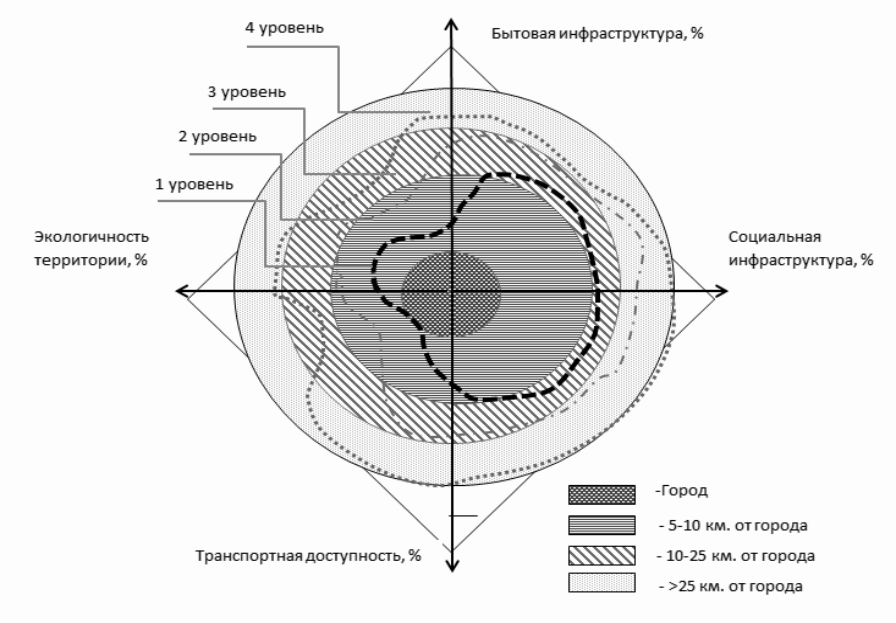


Рисунок 1.8. – Модель удовлетворения потребителей группами благ на региональном рынке индивидуального жилищного строительства в зависимости от удаленности от центра города (составлено автором)

На данном рисунке отражена степень удовлетворения предпочтений потребителей рынка в зависимости от удаленности от города относительно степени присутствия определённого блага в отдельном регионе страны.

Первый уровень характеризуется высокой конкуренцией и потребительским спросом на региональном рынке в силу наличия большого количества благ и соответственно удовлетворения большинства потребностей потенциальных покупателей, четвертый уровень – слабая конкуренция и низкий спрос из–за отсутствия

необходимого блага. Зоны определяются на основании анализа спроса, предложения и структуры факторов спроса на рынке ИЖС условно выбранной территории и на основании экспертной оценки.

Таким образом, в системе землепользования существуют ядра тяготения, которые создают конкуренцию на рынке пригородной земли. В связи с чем, расстояние местоположения земельного участка до центра города является главным фактором потребительского спроса на индивидуальное жилье, в силу своей неразрывной связи с объектами недвижимости.

Резюмируя, к индивидуальному жилью относятся здания, попадающие под категорию жилая недвижимость с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания членов домашних хозяйств, возведенные на земле, предназначенной для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Следует отметить, что научные исследования по изучению домашних хозяйств в РФ, основываются на общемировом подходе (прежде всего на американском), который выделяет специфику домашних хозяйств как субъектов, находящихся под давлением различных внешних факторов.

В соответствии с международными рекомендациями с 1994 г. российскими органами государственной статистики определяется употребляется термин домашнее хозяйство. Так, Государственным комитетом по статистике было принято следующее определение: «Домашним хозяйством считается: а) два человека и более, проживающие постоянно в жилом помещении (квартире, одноквартирном доме, комнате и др.) или части жилого помещения и совместно обеспечивающие себя пищей и всем необходимым для жизни, ведущие общее хозяйство, т.е., полностью или частично объединяющие или расходующие свои средства; б) один человек, постоянно проживающий в жилом помещении или части жилого помещения и обеспечивающий себя всем необходимым для жизни, не объединяя средства для ведения общего хозяйства ни с какими другими людьми, постоянно проживающими в том же жилом помещении».

В настоящий момент согласно Приказу Росстата от 30.06.2017 № 445 «Об утверждении Основных методологических и организационных положений по проведению выборочного обследования рабочей силы» под домашним хозяйством понимается группа лиц, проживающих в жилом доме или квартире, комнате, либо части жилого дома или квартиры, совместно обеспечивающих себя необходимыми средствами к существованию и объединяющих полностью или частично свои доходы, либо лицо, проживающее в жилом доме, квартире, комнате, либо их частях и самостоятельно обеспечивающее себя необходимыми средствами к существованию...», при этом, в соответствии с Общероссийским классификатором информации о населении ОК № 018-2014 члены домохозяйства могут являться родственниками, а также могут быть не связанными родством.

То есть, домашнее хозяйство представляет собой хозяйствующий субъект, состоящий из отдельного физического лица или семьи, ведущих общий бюджет, обладающий имущественным комплексом (в том числе жилище, домашнее имущество, финансовые активы), имеющий преимущественно регулярные источники доходов и расходов, находящийся в определенном месте (имеет адрес) и осуществляющий хозяйственные операции. Данное сегментирование в экономике используется в Системе национальных счетов (СНС) и является основанием для исследования домашних хозяйств как самостоятельного хозяйствующего субъекта, так как их цели, функции и источники финансирования самостоятельных субъектов и сегментированных субъектов сходны, что и определяет их однотипное социально-экономическое поведение.

Согласно СП 30-102-99 индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на права личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

При этом большой интерес представляет совокупность социально-экономических отношений, возникающая в процессе строительства индивидуального жилья для отдельного домашнего хозяйства, регламентируемого федераль-

ными, региональными и муниципальными нормативными актами и зависимого от социально-экономического фона на конкретной территории.

ИЖС следует рассматривать с учетом интересов ключевых участников рынка потребителей и продавцов, возникающих ввиду наличия специфических особенностей формирования спроса и предложения в регионе страны у отдельных типов домашних хозяйств.

Современные условия предполагают особый подход к строительству в целом, и тем более к жилищному строительству. Необходимо создание тесного партнерства широкого круга заинтересованных лиц, поскольку при строительстве дома необходимо решать большое количество задач, включая планирование, проектирование и непосредственно строительство, обеспечение доступности, экологичности, соблюдение стандартов, решение вопросов с энергоресурсами, охраной водоемов и местных экосистем, транспортной инфраструктурой и т.д., а также интересы различных групп. [109, с. 51]

На рынке ИЖС возникли и действуют структуры, обеспечивающие эффективность оборота жилья, взаимодействующие в ходе осуществления экономических отношений во время пользования, владения и распоряжения недвижимым имуществом.

В зависимости от позиции на рынке ИЖС всех его участников можно объединить в пять групп:

1.продавцы – застройщики;

2.покупатели, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства в объекты недвижимости (российские и иностранные физические и юридические лица, органы государственного управления);

3.профессиональные участники (обслуживающие) – инфраструктурные организации, организующие функционирование рынка в соответствии с установленными в стране нормами (агентства оценщиков, риэлтеры, юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, некоммерческие организации, др.);

4.государственные органы и организации (бюро технической инвентаризации (БТИ), комитеты по управлению имуществом и пр.);

5.пользователи. [143, с. 18]

Как правило, субъекты ИЖС тесно взаимодействуют друг с другом и могут свободно переходить из одной в другую группу, а также функционировать в нескольких группах одновременно. Основные направления взаимодействия участников рынка ИЖС представлены на рисунке 1.9.

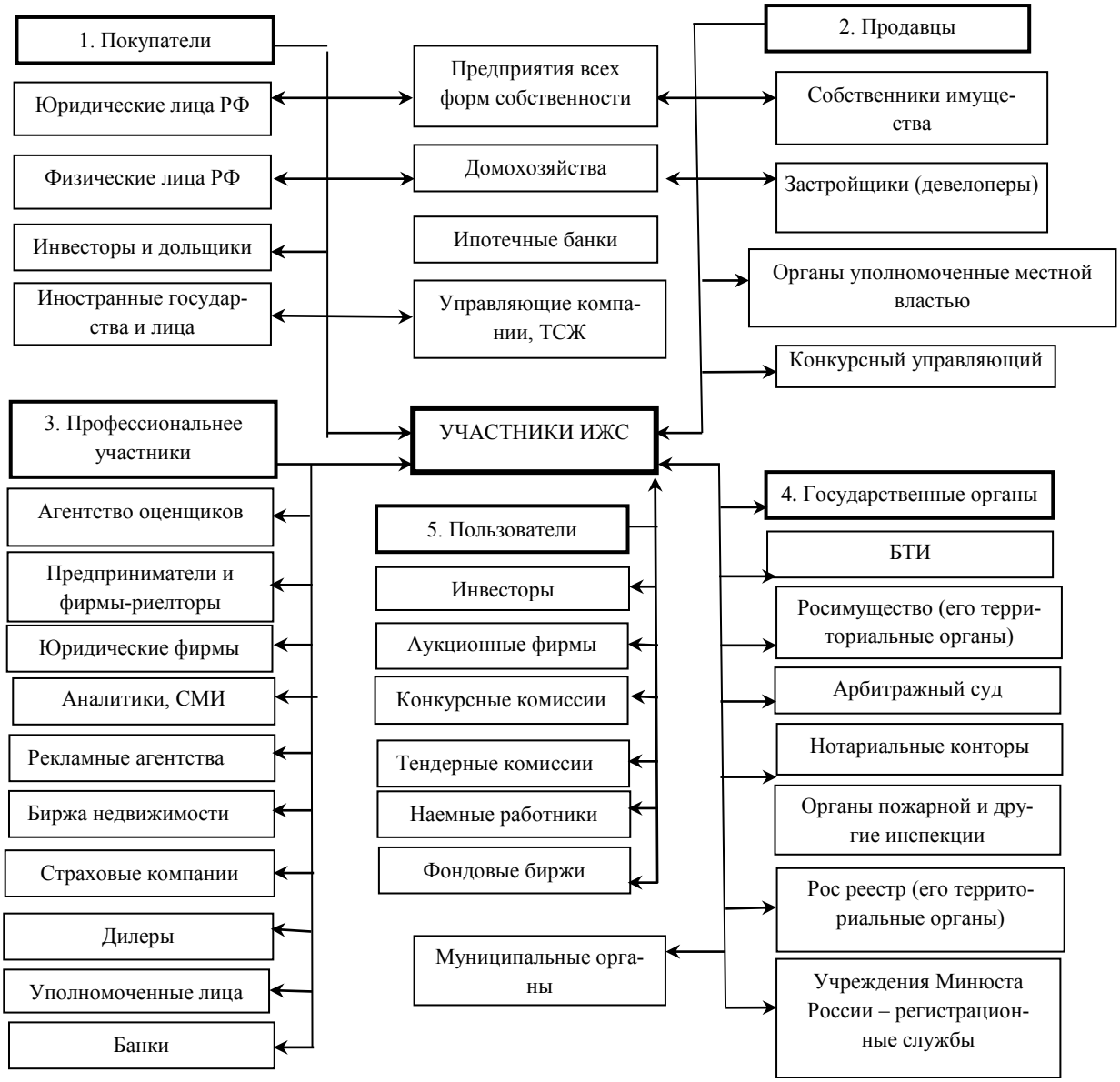


Рисунок 1.9. – Субъекты ИЖС (составлено автором)

Основные субъекты рынка – это люди (физические лица) и группы людей, специально созданные для совместного осуществления экономической деятельности.

Основными субъектами рынка ИЖС являются «Продавцы». Можно выделить два направления деятельности: работа на первичном или на вторичном рынках. На первичном рынке главным продавцам являются застройщики и девелоперы. Девелопер сам не строит, он организует создание объекта недвижимости таким образом, чтобы окупились инвестированные в объект недвижимости ресурсы и была получена достаточная прибыль от реализации объекта.

Как ни странно, сам процесс организации строительства в составе всех операций девелоперской компании будет предпоследней (и, возможно, даже не самой сложной) стадией. Ведь в сферу компетенции компании может входить и разработка концепции бизнес-проекта, и составление бизнес-планов, и проектирование, и согласование, и лишь затем – стадия строительства.

Девелоперская компания в своей деятельности агрегирует функции представителя инвестора (занимаясь поиском проекта, его согласованием, и пр.), функции исполнителя (осуществляя деятельность по составлению бизнес-плана, разработке системы контроля, получению разрешения на строительство и т. п.) и, возможно, функции управителя имуществом инвестора (в процессе осуществления строительства).

Соответственно, деятельность девелоперской компании предполагает осуществление правоотношений, схожих с отношениями договора поручения, договора об оказании услуг, договора управления имуществом.

Из профессиональных участников ИЖС наибольшую роль играют агентства оценщиков, риэлторы и банки. Роль оценщика на мировых рынка недвижимости возрастает, так как различные финансовые операции не могут осуществляться без предварительной оценки объектов недвижимости.

В России данная структуры развита слабо, несмотря на то, что созданы профессиональные объединения (лига независимых оценщиков, Российское общество оценщиков (РОО) и пр.), основной функцией которых является развитие

данной структуры, повышения компетентности специалистов, повышение качества предоставляемых услуг и т.д.

Оценка недвижимости и в том числе объекта строительства ИЖС ограничивается оценкой среднерыночной стоимости подобных объектов недвижимости и анализом потребительских предпочтений, а также общего макроэкономического состояния экономики региона, и, как правило, осуществляется не профессиональными организациями, а непосредственно тем субъектом, которому необходимы результаты оценки (банк, кредитная организация, продавец, покупатель, риэлтор и пр.). Только ограниченное число банков и кредитных учреждений пользуются услугами оценщиков, и то только в том случае, если объект имеет неопределенную структуру или ряд особенностей и определить его рыночную стоимость довольно сложно.

Тоже относится и к риэлтерским организациям. В развитых странах (страны Европы, США, Канада, Япония и пр.) риэлтерские сети, в виде агентств недвижимости являются обязательными посредниками в процессе купли-продажи и другими разрешёнными законодательством операциями с недвижимостью, а также несут функции консультантов и экспертов рынка недвижимости.

Агентства недвижимости представляют специалисты, выполняющие функции консультантов по сделкам с объектами недвижимости. Риэлтор является проводником между продавцом и покупателям, и зачастую может формировать потребительские предпочтения и влиять на спрос на ту или иную жилую недвижимость на определенный временной промежуток.[28]

На территории РФ из-за непрофессионализма сотрудников риэлторских компаний все больше строительных компаний, а также потребителей стремятся совершить сделку, найти, купить или продать объект недвижимости без участия риэлторов, оградив себя от лишних затрат и риска некомпетентности риэлторов.[30]

Что касается таких профессиональных участников как банки и другие кредитные учреждения, на сегодняшний день рынок кредитования ИЖС развит до-

вольно слабо. Формально кредитные программы на приобретения объектов строительства представлены у широкого круга банков, но в большинстве случаев речь идет о кредитовании готовых, уже построенных объектов строительства (как отдельно стоящих, так и в составе сданных поселков), на которые оформлено право собственности.

Основными, сдерживающими фактором кредитования строящихся объектов ИЖС, являются сложности при их оценке и, соответственно, оценке рисков, связанных с их кредитованием. И конечно, основным участником рынка является собственно потребитель.

Здесь имеет место разделение потенциальных потребителей на две категории: приобретающих готовый объект рынка индивидуального жилищного строительства; приобретающих отдельные услуги в целях строительства индивидуального жилья. То есть, превалирует один из двух вариантов потребления: купить базовые потребительские блага или произвести их.

Каждый участник ИЖС имеет определенный экономический интерес. Так экономический интерес участников ИЖС, по мнению Самойленко Д.Б., необходимо объединить в три укрупненные группы: девелоперские компании; кредитные, инвестиционные компании; администрация. В данную классификацию имеет место также включить потребителей, при этом разделить их на две категории: располагающие ресурсами и не располагающие. Рассмотрим экономический интерес данных групп относительно уровней потребности, представленные в таблице 1.4. [163].

Из приведенной таблицы интересов участников рынка ИЖС видно, что при эффективной реализации проектов ИЖС фактическую выгоду получают не только коммерческие организации, в виде финансовой прибыли, но и достигаются стратегические планы всех участников, что положительно влияет на конкурентоспособность данной экономической территории, следовательно, и страны в целом, а также несет социальную значимость, так как способствует развитию элементов инфраструктуры, не заменимых для комплексного развития данной территории, созданию рабочих мест для местного населения.

Таблица 1.4

Интересы участников при реализации проектов ИЖС

Уровень потребностей	Интересы				
	Девелоперская компания	Кредитор/Инвестор	Администрация ТМО	Потребитель	
	Располагает ресурсами	Располагает финансовыми ресурсами и инструментами	Располагает земельными и правовыми ресурсами, влиянием	Имеет потребность в индивидуальном жилье	
				Располагает ресурсами	Не располагает ресурсами
1	2	3	4	5	6
1. Потребность в безопасности инвестиций и снижении рисков	Располагает информационными ресурсами и имеет развитую инвестиционную инфраструктуру.	Заинтересован в ликвидности проектов и возвратности вложений	Увеличение показателей социальной стабильности и эффективности государственных вложений	Риск получение жилья не соответствующего соотношению цена / качества (гарантии вложений)	Риск неоплаты по обязательствам
2. Потребность управленческих, трудовых, информационных и финансовых ресурсов	Уменьшение налоговой нагрузки; минимизация ставок по кредитам; привлечение дополнительных финансовых средств через инвестиционную деятельность; управление рисками и страхование инвестиционно-строительной деятельности	Получение дешевых финансовых ресурсов; увеличение потребительской ниши; аккумулирование финансовых средств строительных компаний за счет комплексного подхода сотрудничества; повышение квалификации кадров; повышение деловой репутации	Повышения финансовых поступлений в местные налоговые органы; софинансирование жилищных программ; пополнение муниципального бюджета;	Повышение качества предоставления услуг/работ, повышение квалификации участников рынка.	Получение государственной поддержки в виде субсидий, налоговых льгот, софинансирования.

Окончание таблицы 1.4

3. Потребность в максимизации прибыли и эффекта от участия в строительном процессе	Повышение основных показателей инвестиционной деятельности	Достижения надлежащего показателей эффективности реализации программ кредитования	Повышение социально-экономической эффективности программ обеспечения доступным жильем	Получение финансовой выгоды при реализации объекта жилой недвижимости	Сохранение приобретаемого жилья, снижение рисков невыплаты по обязательствам, соответствие индивидуального жилья потребительскому ожиданию.
4. Потребность в стабилизации позиции	Увеличение рыночной доли; диверсификация инвестиционно- строительной деятельности; ценовые преимущества; повышение качества объектов строительства; использование эффекта масштаба и пр.	Увеличение конкурентоспособности.	Развитие инфраструктуры и освоение новых территорий, повышение социально-экономических показателей населения	Получение индивидуального жилья конкурентоспособного на рынке	Сохранение приобретаемого объекта жилой недвижимости
5. Потребность достижения поставленных целей	Реализация инновационных проектов, внедрение результатов НИОКР и пр.	Расширение географии предоставления услуг; получение статуса динамичного лидера, захват рынка и пр.	Комплексное социально-экономическое развитие территории; реконструкция и обновление сложившейся застройки города.	Обеспечение потребности в индивидуальном жилье	

Составлено автором на основании [32, с. 98]

При учете данных обстоятельств сферу жилищного строительства можно рассматривать как горизонтально структурированную, которая требует иных, не только управленческо-административных методов обеспечения ее функционирования. В основе управления горизонтально структурированной системой должны лежать индикативные методы, которые на основе правового регулирования обеспечивают социально-экономическую обоснованность и направленность функционирования жилищной политики и учитывают интересы и возможные риски всех заинтересованных субъектов. При этом государство может и должно обеспечить соблюдение социальной направленности законов, регулирующих функционирование механизмов обеспечения жильем населения и жилищную сферу в целом.

Разработка жилищной политики и программ обеспечения домашних хозяйств страны доступным жильем является главной задачей государства, а также региональных или муниципальных властей, которая выражается в объединении сил всех субъектов инвестиционно-строительной сферы в решении жилищной проблемы, подразумевает контроль и создание благоприятного фона для работы банков, страховых компаний, задействованных в жилищной сфере и мониторинг механизмов доступности жилья для населения и другие.

Государство как участник ИЖС преследует социально-экономический интерес и призвано обеспечит согласование интересов всех участников данного процесса. Оно решает с учетом своих организационных и экономических возможностей трудную социальную задачу обеспечения одной их основных потребностей человека – потребности в жилье. Однако оно ограничено условиями рыночного экономики и многофакторностью формирования потребительское спроса. Как показал ретроспективный анализ жилищной политики, государству не удалось эффективно согласовать в рыночных условиях интересы всех субъектов жилищного строительства, что в первую очередь связано с отсутствием понимания истинных их потребностей, структуры востребованного жилья и необходимых объемов его строительства. Данный факт обосновывает необходимость разработки социально-ориентированного механизма структурирования потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье.

Выводы к первой главе.

В соответствии с поставленными задачами осуществлён ретроспективный анализ жилищной политики РФ, выявлены основные проблемы обеспечения населения страны доступным жильем и условия, определяющие необходимость и эффективность социальной ориентации и адресности в процессе обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жильем различного уровня в России, и определены предпосылки развития индивидуального жилищного строительства, с учетом позитивных тенденций зарубежного опыта:

1. Установлен существующий в стране приоритет жилищной политики в пользу многоэтажного и многоквартирного строительства, однако, несмотря на то, что темпы жилищного строительства во многих регионах страны имеют тенденции к увеличению, по-прежнему существует острый дефицит доступного жилья для домашних хозяйств страны. Анализ показал, что более чем для 80% населения в большинстве регионов приобретение квартиры в ипотеку остается недоступным.

2. Установлено отсутствие надлежащих дифференцированных подходов к проблеме обеспечения населения жильем в отдельных регионах с учетом их специфики. Обоснована необходимость переноса акцента на рынок индивидуального жилищного строительства, развитие которого не только экономически эффективно в рамках обеспечения населения доступным жильем, но и позволяет решать задачи экономической безопасности, снятия социального напряжения и развития человеческого потенциала городов и регионов.

3. На основе проведённого анализа жилищной политики зарубежных стран установлена тенденция развития индивидуального жилищного строительства. Выявлен ряд предпосылок, способствующих развитию индивидуального жилищного строительства, сформированных на основе понимания необходимости удовлетворения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье.

Глава 2. Организационно-экономический, социально-ориентированный механизм обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье

2.1 Анализ потребительского спроса на индивидуальное жилье

В результате проведенного анализа позитивного зарубежного опыта решения жилищной проблемы посредством развития индивидуального домостроения следует вывод о наличии на территории России различных предпосылок и факторов, способствующих росту спроса на исследуемый вид жилья. Также наличие спроса и его специфические характеристики в различных регионах страны, по нашему мнению, являются неотъемлемой позицией в системе становления жилищной политики. В связи с чем, вопросу формирования спроса и потребительских предпочтений следует уделить отдельное внимание.

Спрос на объект ИЖС определяется как количество жилья и жилищных услуг, которое может и желает приобрести население региона, домохозяйства, потребители, инвесторы, обладающее средствами и доходами (а для некоторых и не имеющих их) в объемах, достаточных для «целевого» использования, приобретения необходимого жилья при текущих ценах, в том числе с привлечением кредитных ресурсов на определенной территории. [30, с. 18]

В основу суждений о структуре факторов потребительского спроса легли труды Н. В. Радионовой, С. А. Головырских и А. Н. Красиловой.[29, 86,158]

Так, по мнению Родионовой В.Н., изменения на рынке жилой недвижимости происходят постоянно и все выше перечисленные факторы все время находятся в переходном состоянии, что во многом затруднят процесс прогнозирования уровня спроса на объекты ИЖС. Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей и поэтому часто опаздывает. В связи с чем представленная структура является прототипом и может быть подвержена модификации в зависимости от территории исследования и ее специфических особенностей.

Однако любая классификация состоит из совокупности характеристик, сгруппированных в многокомпонентные блоки. Каждый компонент влияет на цену объекта строительства и на формирование потребительский спроса.

При этом, по мнению Головырских С. А., 50% эффективности анализа рынка ИЖС составляет адекватная оценка и правильный отбор самих факторов формирования спроса, 40% составляет анализ степени влияния исследуемых факторов на потребительские предпочтения, 10% – анализ спроса, который представляет собой анализ спекулятивного спроса и реального спроса. Где спекулятивный спрос представляет собой спрос на жилье, который предназначен для перепродажи приобретаемого жилья по более высокой цене с целью присвоения образующейся за счет разницы цен прибыли, реальный спрос – это спрос платежеспособных потребителей. [30, с. 57]

Следует выделить другой подход к формированию спроса на ИЖС, так Красилова А.Н. полагает, что покупательский спрос и количество предложений на рынке определяет стоимость объекта строительства и все факторы необходимо рассматривать относительно их влияния на стоимость, так как сложившийся любой дисбаланс спроса и предложения не является краткосрочным состоянием, а имеет глубокие корни и сохраняется в долгосрочной перспективе. [84, с.11]

При этом любой фактор независимо от принадлежности к той или иной группе можно отнести к активным, то есть, непосредственно влияющим, или к пассивным, косвенно влияющим как на потребительский спрос, так и на формирование цены объекта строительства. Определенное сочетание данных факторов на отдельный взятый объект строительства определяет его конечную стоимость и в итоге формирует образ его потенциального потребителя.

Таким образом, можно сделать следующие выводы, рынок ИЖС как экономическая система не может функционировать вне взаимосвязей с внешней средой, оказывающей на условия и результаты своего становления и развития весьма существенное влияние, поэтому эта подсистема – открытая. Она находится в непрерывном взаимодействии с другими подсистемами и является подсистемой рынка жилья. [164, с. 39] Спрос на ИЖС формируется под действием различных факто-

ров потребительского предпочтения, а также общего инвестиционного фона, существующего в регионе исследования, а также наличие и различная комбинация факторов определяет стоимость объекта строительства, которая, в свою очередь, является основным критерием выбора для потребителя. Проанализировав данные суждения относительно формирования потребительского спроса на ИЖС, по мнению автора работы, факторы спроса можно классифицировать следующим образом (см. рис. 2.1):

– социально–экономические факторы;
– факторы потребительского предпочтения.



Рисунок 2.1. – Авторская классификация факторов формирования спроса на ИЖС

Из социально-экономических факторов потребительского спроса следует отметить факторы количества и структуры населения региона. Влияние данных факторов можно заместить суммарным спросом на жилье через сумму индивидуальных функций спроса в масштабе всего населения исследуемой территории.

Однако следует отметить, что решения на региональном рынке жилья принимаются не отдельными лицами, а домашними хозяйствами. Большинство людей в обществе объединяются с другими людьми на базе семейных или других отношений и принимают решения о спросе на жилье совместно.

Таким образом, чтобы понять или предсказать суммарный спрос на жилье, необходимо понять процесс образования домашних хозяйств и накопления семейного богатства и дохода. Представление населения только как суммы отдельных лиц для этой цели недостаточно. Данный факт обосновывает необходимость анализ социально–экономических факторов потребительского спроса на рынке ИЖС в разрезе домашних хозяйств.

Также необходимо отметить важность такого фактора как потребительские предпочтения домашних хозяйств в силу того, что они могут быть основополагающими при решении потребителя воспользоваться услугами ИЖС, но их определение и оценка степени влияние на спрос сложная процедура, так как в России отсутствуют стандарты комфорта, полезности, престижности и все зависит от личных предпочтений потребителя.

Данный фактор находится на стыке социально-экономической и социально-демографической групп, формирующих состояние локального потребительского рынка.

Потребительский рынок – это область реализации людьми экономических интересов, связанных с потреблением, покупкой и приобретением произведенных товаров. Следовательно, развитие потребительского рынка основывается на потребностях человека и его деятельности, направленной на их удовлетворение. Важно, что значение этих потребностей и деятельности, пропорционально увеличивается вместе с развитием общества и его производительных сил. [44]

Общеизвестно, что потребности человека носят субъективный характер. Тем не менее, именно множественность совпадений субъективных мнений формирует объективную общественную оценку полезности товара и прямо влияет на его рыночную стоимость. В работах представителей разных научных школ указываются разные определяющие цену товара факторы: в классической и марксист-

кой политэкономии приоритет отдан труду и стоимости; в неоклассике – полезности.

Что касается индивидуального жилья, оценка потребителями полезности его полезности является первичным фактором, а цены вторичны, в связи с тем, что оценка предельной полезности жилья формирует спрос и, в конечном счете, влияет на его стоимость.

Поэтому при анализе спроса на индивидуальное жилищное строительство первостепенное значение имеет выявление потребностей в жилье с определёнными характеристиками для отдельных типов домохозяйств. А спрос выступает реальным выражением потребностей на потребительском рынке. Разрыв между уровнем потребностей и спросом – важнейшее противоречие потребительского рынка, характеризующее как уровень развития экономики, так и состояние потребительской культуры общества. [44]

Таким образом, для выработки нового социально–ориентированного подхода к обеспечению населения доступным индивидуальным жильем предлагается сформировать новую для рынка жилья систему взаимодействия всех участников рынка в зависимости от существующих у них интересов и учетом факторов формирования спроса, который позволит вести поиск социально ориентированного компромисса при обеспечении населения жильем и оказывать содействие успешной реализации государственных жилищных программ.

Основная цель структурирования предпочтений домашних хозяйств в индивидуальном жилье состоит в реализации органами власти соблюдение не только корпоративных коммерческих интересов, застройщиков и подрядчиков по формированию эффективной системы девелопмента, но и интересов потребителей жилья – различных по уровню доходов типов домохозяйств, для удовлетворения чьих потребностей и реализуются программы развития жилищной сферы. Равнодействующая этих интересов должна быть направлена на создание оптимального социально–ориентированного механизма обеспечения доступным индивидуальным жильем различных типов домохозяйств.

2.2 Механизм обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье

Процесс устойчивого развития любого объекта в социально–экономической сфере включает в себя два ключевых взаимосвязанных понятия: развитие и удовлетворение потребностей участников процесса и ограничения, накладываемые окружающей средой в процессе удовлетворения нынешних и будущих потребностей участников данного процесса. Развитие индивидуального жилищного строительства, по мнению автора, возможно только при следующих условиях: при удовлетворении базовых потребностей домашних хозяйств как потенциальных потребителей индивидуального жилья посредством увеличения его предложения на определенных территориях застройки, наделенных ожидаемыми потребительскими свойствам, при стимулировании предложений по доступному индивидуальному жилью, соответствующих потребительским ожиданиям, при активизации деятельности государства и муниципалитета, направленной на снижение ограничений/барьеров, сдерживающих увеличение вышеуказанных предложений. Поэтому для развития ИЖС необходимо решить следующие ключевые задачи: определить количество и структуру потенциальных потребителей индивидуального жилья в регионе; определить базовые потребности данных потребителей относительно желаемого объекта строительства; определить основные ограничения, которые сдерживают рост предложения доступного индивидуального жилья, соответствующего потребительскому ожиданию, в регионе исследования; разработать рекомендации и механизмы по снижению, выявленных ограничений и стимулированию строительства доступного индивидуального жилья.

В целях решения данных задач разработан механизм социально–адресного обеспечения структурирования и обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье, включающий в себя ряд алгоритмически построенных методик.

Разработанный механизм, построенный по принципу соответствия различных видов индивидуального жилья, ориентированного на потребности различных типов домохозяйств, формирует для участников данного процесса понимание

стоимостных, количественных и качественных показателей на основе факторного анализа спроса на жилье и обеспечивает социально–адресный характер реализации жилищной политики и выполнение программных показателей обеспеченности населения страны и региона жильем, а также способствует формированию адекватных прогнозу объемов строительства наиболее востребованных и доступных видов индивидуального жилья на краткосрочную и долгосрочную перспективу.

Данный механизм соответствует логике исследования, которая представляет собой четыре блока: ретроспектива и текущий анализ процессов обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, прогнозирование потребности различных типов домашних хозяйства в доступном индивидуальном жилье, реализация мер по обеспечению домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем и их мониторинг (рис. 2.2.).

Каждый блок включает в себя ряд задач, решение которых возможно посредством реализации разработанного механизма структурирования и обеспечения потребностей в доступном индивидуальном жилье, соответствующего типологии домохозяйств и проживающих на конкретной территории и их предпочтениям, разделенный на четыре этапа в соответствии с логикой исследования. Основные задачи, решаемые на каждом из этапов механизма, представлены на рисунке 2.3.

В соответствии с логикой исследования необходимо осуществить анализ целесообразности развития сферы ИЖС посредством определения емкости рынка и платежеспособности потребителей исследуемом регионе.

Таким образом, в первом шаге используем показатель емкости рынка. Итак, емкость рынка можно определить как прогнозируемый объем реализации товаров, работ или услуг для определенного уровня цен. Показатель емкости рынка при этом отражает максимальную сумму, которую можно получить при реализации товаров, работ или услуг при неизменных обстоятельствах (уровни спроса и предложения, цены и т.д.) и исчисляется в соответствующей валюте.

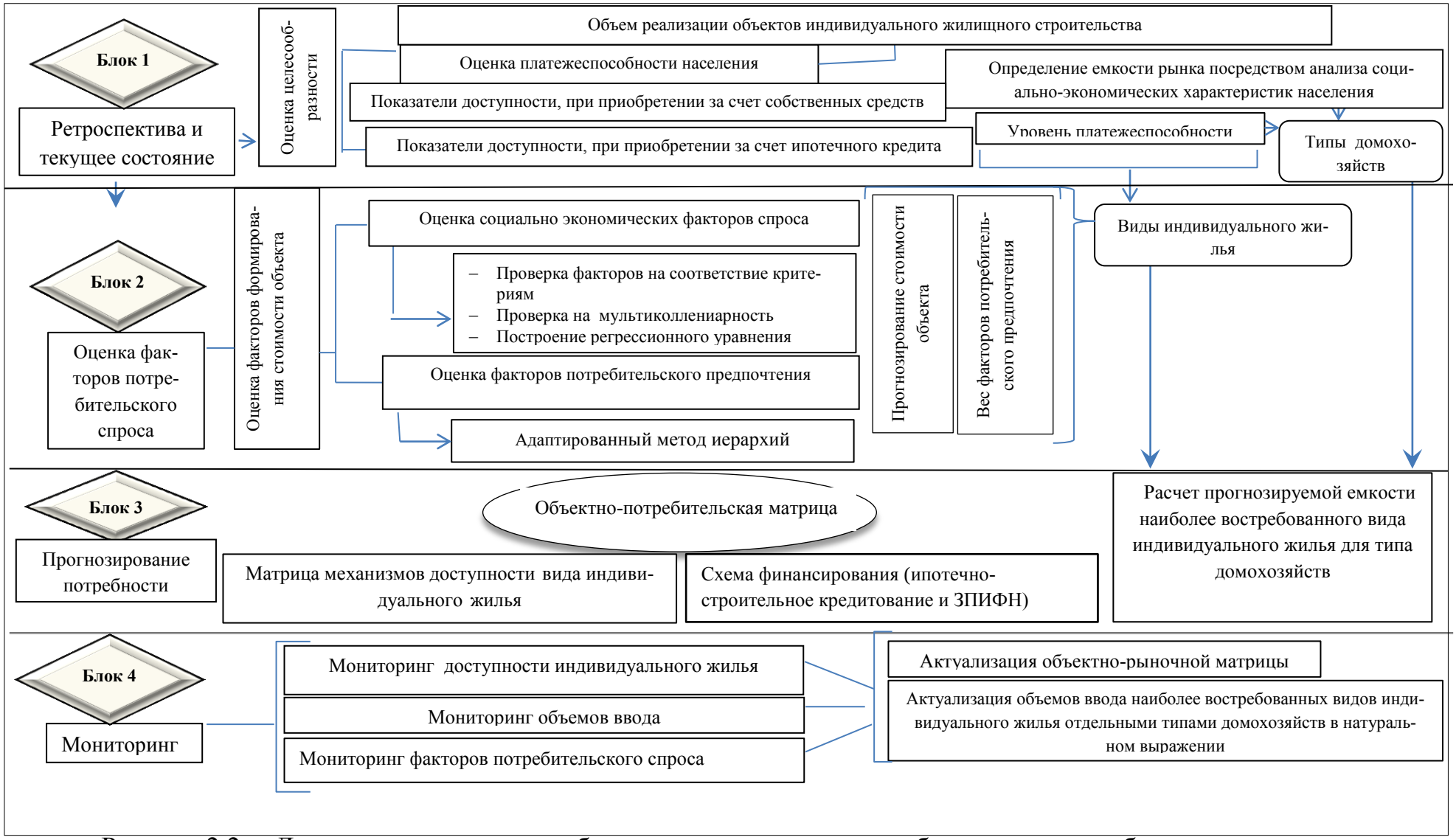


Рисунок 2.2 – Логика исследования проблем социально–адресного обеспечения потребности различных домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье (составлено автором)

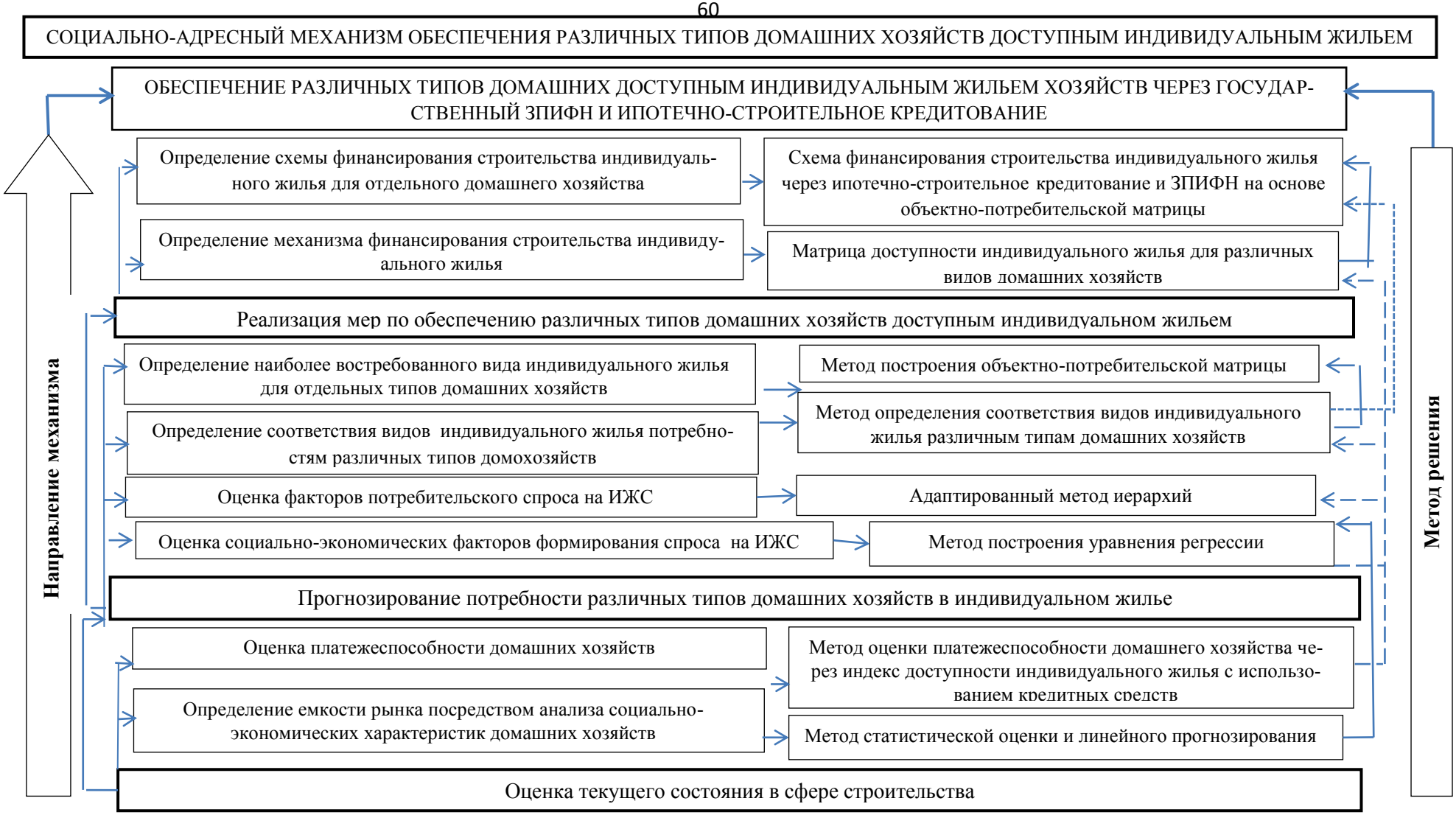


Рисунок 2.3 - Социально-адресный механизм обеспечения различных типов домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем (составлено автором)

В общем виде формула расчета емкости рынка обычно выглядит так:

$$E = V * Z\ , \tag{2.1}$$

где E – емкость рынка,

V –объемы реализации продукта,

Z – цена товара

Однако цена объекта недвижимости не является первостепенным и единственным фактором, влияющим на выбор потребителя на рынке исследования, при условии, что данное снижение не связано с количественным или качественным изменением иных факторов, которые также влияют на выбор потребителя и, в свою очередь, имеют определенный вес при формировании стоимости объекта.

Следует отметить, что данная тенденция характерна только для реального потребителя на рынке ИЖС, так как прогнозирование основывалось на данных действительного объема ввода объектов строительства при условии сохранения экономической ситуации и ценовой политики в регионе. В целях увеличения емкости рынка и объемов реализации объектов строительства необходимо удовлетворить потенциальный спрос, который делиться в свою очередь на платежеспособный и неплатежеспособный.

При прогнозировании показателей емкости рынка необходимо определить структуру потенциального спроса, его основные характерные черты и степень его платежеспособности. Для решения указанной задачи автором предложено реализовать второй шаг, который в общем виде представлен системой уравнения:

$$\begin{cases} E_{i=}V_i * Z_i \\ Z_i = f(X_i) \\ Z_i \leq K_i \end{cases} \tag{2.2}$$

где E_{ij} – емкость рынка в исследуемый период;

i – период исследования (год);

Z_i – средняя стоимость жилья ($м^2$) в исследуемый период;

V_i – предполагаемый объем реализации объектов строительства в исследуемый период;

X_i – значение фактора влияния на стоимость объектов строительства в исследуемый период;

K_i – денежные средства потенциальных потребителей, которые могут быть направлены на приобретение объекта рынка ИЖС в период исследования.

Рассмотрим первую составляющую первого уравнения системы V_i – предполагаемый объем ввода индивидуального жилья в год.

Для адекватной оценки данного показателя необходимо провести анализ группы макроэкономических факторов региона, благодаря которым можно будет сформировать суждение о потенциальном потребителе, его качественных и количественных характеристиках.

Для решения поставленной задачи необходимо проанализировать показатели, характеризующие население исследуемой территории, его структуру и доход:

- рождаемость /смертность / естественный прирост;
- миграционные потоки;
- половозрастная структура;
- уровень экономически активного населения;
- доходы, структура доходов;
- расходы; структура расходов.

В результате проведенного анализа получаем достоверную информацию о структуре потенциального потребителя в разрезе домашних хозяйств, его поло–возрастной состав, средней возраст взрослых членов домохозяйств, количество иждивенцев согласно возрастному коэффициенту рождаемости при условии, что все взрослые члены семьи является экономически активными. Таким образом, предполагаемый объем ввода в эксплуатацию индивидуального жилья можно рассчитать по авторской формуле:

$$V_n = Ч_n - W_0 - \frac{(Ч_{нетруд_n} + Ч_{безраб_n} + P_{кn} * 2 + У_{n-1})}{2} * S \ , \qquad (2.3)$$

$$P_{к_n} = P_{об} - \frac{P_{об} * \sum п_J}{100}.$$

где n – период исследования (год);

V_n - предполагаемый объем реализации индивидуального жилья ($м^2$);

W_0 – число населения, обеспеченного жильем в базовый период;

$Ч_n$ – численность населения в период исследования;

$Ч_{нетруд_n}$ – численность нетрудоспособного населения в период исследования;

$Ч_{безраб_n}$ – численность безработных в период исследования;

$P_{к_n}$ – число женщин родивших ребенка, находящихся в возрастной категории, неподлежащей исследованию, т.е.15-19 лет и выше 40 лет.

$P_{об}$ – общее число родившихся в исследуемом периоде детей, во всех возрастных группах

$п_J$ – доля детей, родившихся у матери, в возрастной группе, подлежащей исследованию;

$У_{n-1}$ – удовлетворенные потребители в предыдущем периоде;

S – средняя площадь индивидуального дома ($м^2$).

Деление на 2 основывается на предположении о том, что семьи являются полными.

Большинство расчетов в разрезе жилой недвижимости основывается на понятии нормы жилой площади на одного члена семьи. Так в соответствии с постановлением Правительства Тюменской области от 28 декабря 2007 г. «О региональных стандартах нормативной площади жилого помещения и нормативного потребления коммунальных услуг для предоставления мер социальной поддержки» региональный стандарт нормативной площади жилого помещения в Тюменской области установлен в размере 18 $м^2$ общей площади жилого помещения на 1 члена семьи, состоящей из трех и более человек. Однако применять данный стандарт относительно индивидуального строительства не корректно. В первую очередь, это связано с особенностями производственного процесса и необходимостью наличия технических помещений и площади дома, занимаемой такими объ-

ектами как, например, лестничными маршами, входными тамбурами и пр. А также по причине вопроса экономической рациональности, в том числе из-за проектной документации, рассчитанной на определенную площадь жилого здания.

Так, на основании исследований, проведенных Стерником Г. М. и Стерником С. Г., можно сделать вывод, что наиболее распространённой площадью индивидуального дома является диапазон от 150 до 200 м^2[185, с. 412] Данные исследования подтверждены аналитиками компании «ИНКОМ-недвижимость» в 2013 г., что говорит о росте спроса на индивидуальные дома площадью не более 200 м^2. В связи с чем, за среднюю площадь S в данных расчетах принимается площадь равная 200 м^2.

Следующей ключевой задачей при реализации предложенного механизма является оценка доступности индивидуального жилья для населения, которая позволяет выявить, какая часть населения и в течение какого срока может купить жилье. Одним из индикаторов доступности приобретения жилья является показатель отношения цен на жилье к доходам домохозяйств. Его можно трактовать как количество лет, необходимое среднему домохозяйству для того, чтобы приобрести средний жилой дом.[55]

Основным показателем оценки платежеспособности населения в рамках жилищного рынка является коэффициент доступности жилья. Так Щетинин Я.В. и Баранов И.С. [217] для первоначальной оценки предлагают использовать следующую формулу для расчета:

$$Кдс=(С*S)/(Д*N), \quad (2.4)$$

где: Кдс – коэффициент доступности жилья;

S – площадь условной квартиры, м^2;

С – средняя стоимость кв. м жилья, руб.;

Д - среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год;

N – число человек в семье.

Расчет данного показателя позволит определить сколько лет среднестатистической семье необходимо аккумулировать все свои денежные доходы для приобретения жилья, при этом расходы домохозяйства на питание, бытовые, коммунальные услуги и другие статьи затрат необходимые для проживания семьи исключаются, что по мнению диссертанта, не является корректным.

В связи с этим, обратимся к модели для расчета, предложенной Фондом «Институт экономики города», в которой учтена стоимость текущих расходов на все потребности семьи в виде годового прожиточного минимума.

$$К_д = (V, I, МП) = \frac{V}{(I - МП)} = \frac{S * P}{(I - МП)} \quad (2.5)$$

где $К_д$ – коэффициент доступности жилья, лет;

V – средняя стоимость жилья;

I – совокупный годовой доход семьи;

МП – годовой прожиточный минимум семьи;

Баронин С. А. использует в своих работах модификацию расчета коэффициента доступности жилья, которая основывается на методике ООН-ХАБИТАТ, где базовым показателем принимается домохозяйство, состоящее их трех человек и квартира, площадь которой составляет 54 м^2.

$$К_д = (С_м * S) / ((Д_{СДН} - МП) * m_i * 12 \quad (2.6)$$

где $С_м$ – стоимость 1 м^2 жилья, руб.;

$Д_{сдн}$– среднедушевой ежемесячный доход, руб.

S – площадь условного жилья, м^2;

m_i – число членов домохозяйства, чел.;

12 – количество месяцев в году. [13, С. 26]

Модифицированный коэффициент доступности жилья показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения жилья, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, необходимые для питания и удовлетворения иных базовых потребностей.

Следует отметить, что полученные данные коэффициента доступности жилья по указанной выше формуле, не учитывает возможности приобретения данного жилья через ипотечные кредитование и отражает лишь фактически статичное соотношение между средней стоимостью жилья, уровнем дохода домашних хозяйств и среднестатистическими расходами.

При определении коэффициента доступности жилья следует его стоимость соотносить не с прожиточным минимумом гражданина, а с ее инвестиционным потенциалом, т. е., определить ту долю денежных средств, которую домашние хозяйства могут направить на приобретение жилья. В связи с чем, в данной работе при расчете коэффициента доступности жилья использована сумма расходов на одного члена домохозяйств по статьям, определенным органом государственной статистики как основные: расходы на питание, расходы на непродовольственные товары, расходы на алкогольные напитки, расходы на оплату услуг. Сейчас появились предпосылки учета методики оценки индекса доступности жилья с кредитом при управлении жилищными программами и проектами в России. На это в значительной степени влияет активно развивающаяся программа рефинансирования ипотечных кредитов, а также стандарты процедур выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотеки, которые реализует АО «АИЖК по Тюменской области» (далее – АИЖК). Индекс доступности жилья с кредитом отражает соотношение среднестатистического дохода домохозяйства с доходами, являющимися необходимым условием получения ипотечного кредита для приобретения квартиры на стандартных условиях. Если значение показателя равняется 100% то это означает, что домашнее хозяйство имеет доходы, необходимые для приобретения жилья в ипотеку. Если указанное значение ниже 100%, то показатель доступности жилья с кредитом указывает на отсутствие у домохозяйства финансовых возможностей приобретения жилья в ипотеку. Так, если показатель имеет значение 60 %, то домохозяйство имеет только 60 % от дохода, необходимого для приобретения квартиры в ипотеку. [211]

Индекс возможности приобретения жилья с кредитом рассчитывается следующим образом::

$$HAI = \varepsilon R / C * 100\% , \quad (2.7)$$

где HAI – индекс возможности приобретения жилья с кредитом;

ε – предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита (совокупный доход семьи за вычетом среднего значения минимальных расходов);

R – среднемесячный доход семьи;

C – ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жильё.

Величина C определяется суммой кредита для покупки жилья, процентной ставкой и сроком кредитования. Размер кредита зависит от цен на рынке жилья. Таким образом, фактор цены учтен в индексе HAI не напрямую, а с учетом существующей в стране системы ипотечного жилищного кредитования.

Таким образом, доступность индивидуального жилья для домашних хозяйств является мерой определения их предпочтений и одним из показателей, характеризующих степень удовлетворенности присущими жилью характеристиками (см. рис. 2.4).

Следующий шаг – это оценка факторов потребительского предпочтения на объекты индивидуального жилищного строительства. Все факторы потребительского предпочтения на индивидуальное жилищное строительство можно разделить на две основные категории: качественные факторы и микроэкономические факторы. Зная степень влияния на стоимость данных факторов, можно решать задачи определения стоимости отдельного объекта. Для анализа микроэкономических факторов предложено использовать информацию о продажах объектов ИЖС из открытых источников (сеть Интернет).

Оценку факторов предложено осуществить по известной методике статистического анализа: корреляционного и регрессионного анализа данных.

То есть, определить, как в среднем изменится результативный признак Y, при изменении выбранных факторов X_n. Построение анализа в данной работе выполнено с помощью программного приложения Microsoft Excel 2013. В резуль-

тате получены коэффициенты эластичности, стандартная ошибка и коэффициент p-level.

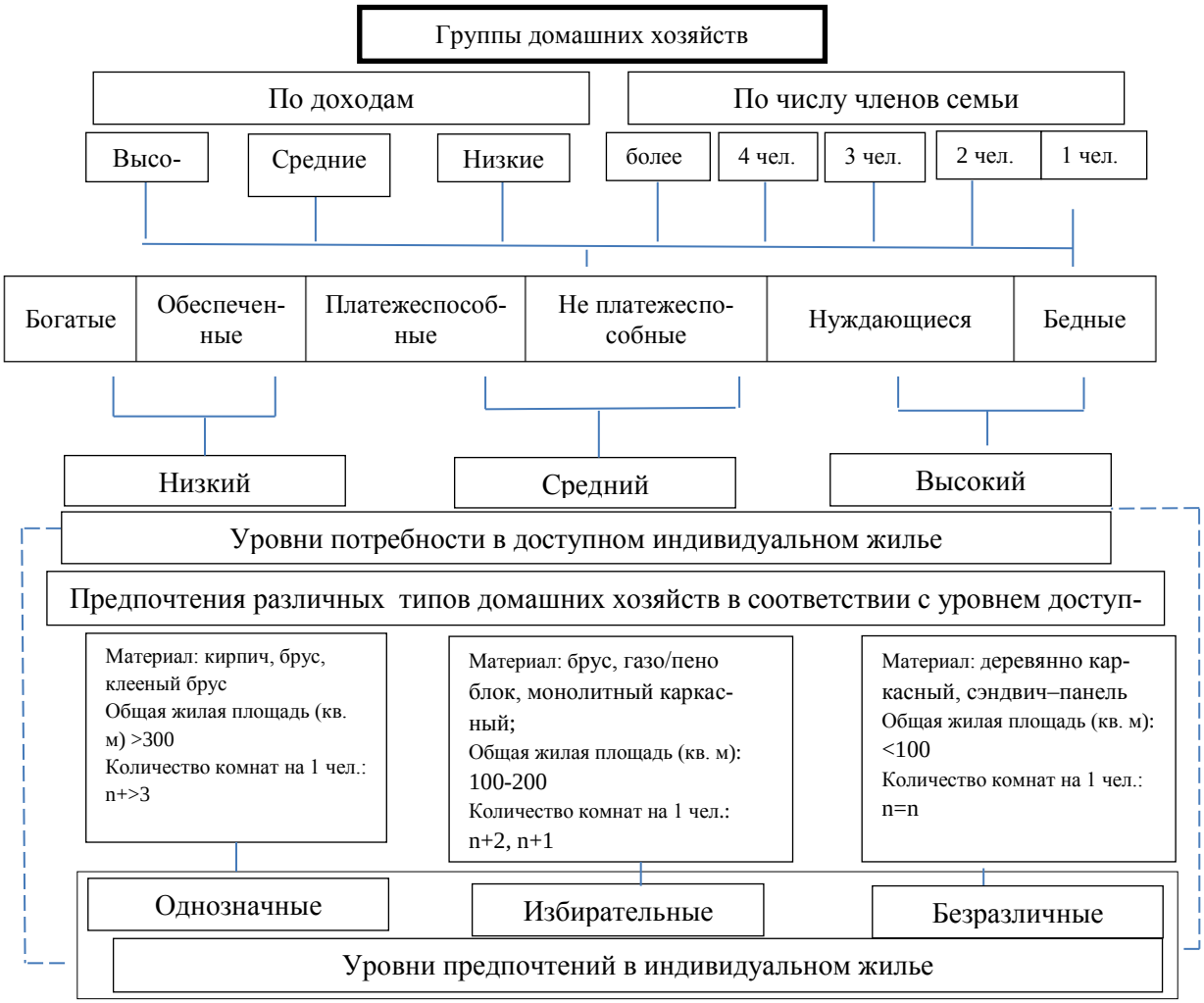


Рисунок 2.4. – Доступность как мера удовлетворения потребностей и предпочтений различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье (составлено автором)

Провести оценку второй группы факторов, а именно качественных факторов, статистическими методами не представляется возможным в силу отсутствия количественных значений параметров данных факторов и их субъективности.

Базовым понятием в определении качественных факторов понятие комфорта. Под комфортом жилья будет пониматься благоприятные условия нормальной жизнедеятельности человека условия проживания.

Однако для оценки комфортности необходимо определить конкретные критерии. Так согласно И.Г. Степанову выделяется четыре группы критериев: «характеристики местоположения», «проектно-технические характеристики дома», «характеристики квартиры», «характеристики инфраструктуры», при этом, для каждого критерия предлагается пять вариантов определения, соответствующих определенному сегменту жилья: «элитное» жилье, «бизнес-класс», «эконом - класс», социальное и ветхое жилье. [180, с. 131]

Такому же принципу оценки комфортности и распределения жилья по классам придерживается Российская гильдия риелторов и Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. В данной методике оценки выделяются «проектно-технические характеристики» жилого дома: архитектура, объемно-планировочные решения, остекление, инженерное обеспечение, жилая площадь и пр.; а также характеристики инфраструктуры прилегающей территории и социальной инфраструктуры.

На основании вышеизложенного следует, что понятие комфорта имеет ключевое значение для потребителя при выборе объекта жилой недвижимости и включает в себя базовые характеристики самого жилья и окружающей инфраструктуры. В связи с чем, имеет смысл включить в исследование показатель комфорта, который сочетает в себе следующие факторы:

- местоположение объекта;
- объемно-планировочные характеристики объекта;
- обустройство дома и прилегающей территории;
- экологические факторы и факторы психологической комфортности;
- факторы социально-бытовой инфраструктуры;

Для некоторых критериев выделения дополнительные составляющие (подкритерии), для наиболее полной характеристики объекта (см. Приложение А).

Для оценки выявленных качественных факторов и их составляющих диссертантом адаптирована методика сравнительного анализа, основанная на получении экспертных оценок посредством попарного сравнения предложенных па-

раметров, факторов или характеристик, разработанная известным американским ученым, специалистом по исследованию операций доктором Томасом Л. Саати. [161]

Адаптированная методика заключается в следующем: экспертам предъявлялся перечень факторов в виде таблицы (матрицы) на опросном листе (см. Приложение Б) и предлагается попарно сравнить каждый фактор, оценивая при этом по специальной шкале относительной важности какой из двух сопоставляемых факторов оказывает по их субъективному представлению большее влияние на оцениваемый объект или показатель, в нашем случае, на стоимость квадратного метра индивидуального жилья. [7, с. 7]

Допустим, что n видов факторов рассматриваются группой экспертов. Предположим, что цели группы следующие:

1) высказать суждения об относительной важности этих факторов;

2) гарантировать такой процесс получения суждений, который позволит количественно интерпретировать суждения по всем факторам.

Пусть $C_1, C_2 \ldots C_n$ – совокупность факторов.

Количественные суждения о парах факторов (C_i, C_j) представляются матрицей размера n× n:

$$A = (a_{ij}),\ (i, j = 1, 2, \ldots, n). \tag{2.8}$$

Элементы a_{ij} определены по следующим правилам:

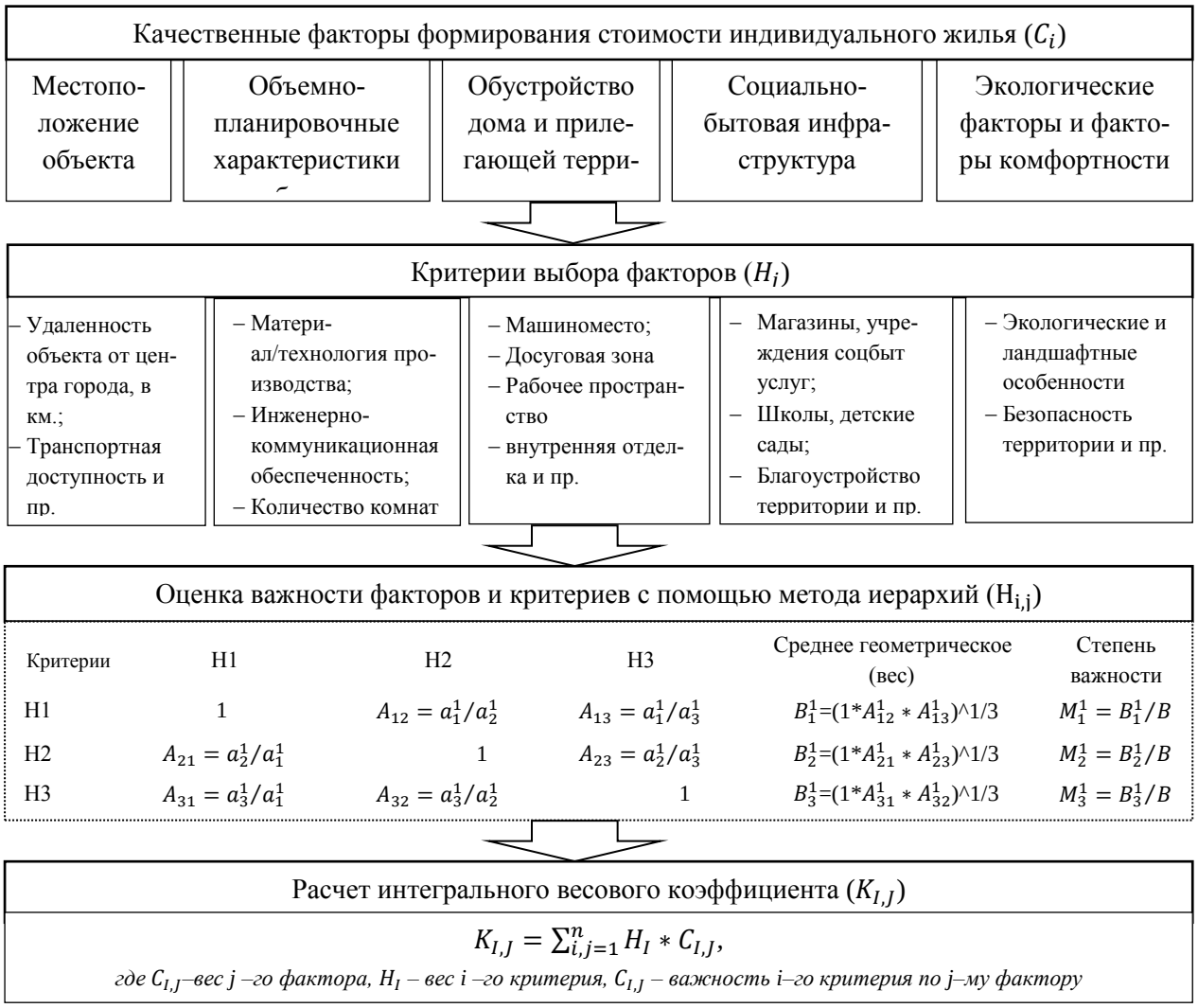
Правило 1. Если ij a =α , то 1/ ji a = α , $\alpha \neq 0$.

Правило 2. Если суждения таковы, что C_i имеет одинаковую с C_j относительную важность, то $a_{ij} = 1 =$, $a_{ji} = 1 =$; в частности, $a_{ii} = 1$для всех i. Итак, матрица А имеет вид:

$$A = \begin{matrix} 1 & a_{12} & a_{1n} \\ \frac{1}{a_{12}} & 1 & a_{2n} \\ \frac{1}{a_{1n}} & \frac{1}{a_{2n}} & 1 \end{matrix}, \tag{2.9}$$

После представления количественных суждений о парах (C_i, C_j) в числовом выражении через a_{ij} , задача сводится к тому, чтобы n возможным действиям $C_1, C_2 \dots C_n$ поставить в соответствие множество числовых весов $w_1, w_2 \dots w_n$, которые соответствовали бы зафиксированным суждениям. [27,151]

Следует отметить, что по каждому фактору также заполняется матрица критериев и проводятся расчеты коэффициентов значимости, данная процедура в общем виде для трех критериев H_i фактора C_1 представлена на рисунке 2.5. [188]



Примечание – а: баллы (ранги), индексы: верхний – номер фактора, нижний – номер критерия.

Рисунок 2.5 – Методика определения веса качественных факторов формирования спроса на ИЖС (составлено автором)

В итоге формируется сводная матрица факторов. Аналогично заполняются матрицы для каждого фактора, критерия и подкритерия.

В целях контроля адекватности попарного сравнения факторов используется показатель согласованности (ПС), который является суммой произведений общего значения оценки факторов в строке и в столбце.

Через расчет индекса согласования (ИС), рассчитываемы й как частное от деления разности ПС и по каждому фактору на разность суммы факторов и единицы. Показатель отношение согласованности (ОС) рассчитываетс я как частное от деления полученных индексов и случайного индекса (СИ)

Если ОС больше 10, то необходимо провести проверку адекватности оценки факторов. ОС зависит от количества факторов и имеет табличное значение (таблица 2.2).

Согласно А.Н. Асаулу, система получения значений экспертной оценки по методу иерархий могут служить базой для определения степени влияния оцениваемых факторов на стоимость жилья, при этом необходимо определить набор относительных коэффициентов некоторого стандартного жилого помещения, сумма которых будет является «эталонной» и соответствовать среднерыночной стоимости 1 м^2 жилья. [6, с. 37]

Таблица 2.2

Значения случайного индекса

Количество факторов	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайный индекс	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Расчетная стоимость квадратного метра (Z_p) при этом определяется по авторской формуле:

$$Z_p = \frac{Y * K_{i.j}}{\text{К}_{\text{эт}}} * HAI\ , \qquad (2.10)$$

где Y – средняя рыночная стоимость квадратного метра (полученная в результате регрессионного анализа);

$K_{i.j}$- интегрального весового коэффициента качественных факторов потребительского спроса;

$K_{эт}$ - эталонный коэффициента;

HAI - коэффициент платежеспособности домашнего хозяйства[6, с. 21]

Важно учесть, что идеальной ситуацией считается, когда все факторы и критерии стремятся получить равный вес в группе сравнения. Такая ситуация возможна при условии компенсации одного фактора другим для конкретного потребителя. Так суммарный коэффициент в случае равенства весов равен $К_{эт}$ = 0,22.

Таким образом, благодаря оценке факторов потребительского предпочтения возможно определить среднерыночную стоимость предполагаемого объекта ИЖС с учетом корректировки на потребительские предпочтения отдельных типов домохозяйств и их платежеспособности.

Различное сочетание, наличие или отсутствие основных факторов потребительского спроса образуются специфические группы данных факторов, которые стимулируют конкретный сегмент потребителей к приобретению определённого вида объекта ИЖС.

С учетом структуры домохозяйств по численности и уровню доходов и соответствующей дифференцированной потребности в жилье разработана перспективная типология жилья, включающая в себя четыре типа индивидуального жилья для домашних хозяйств с различным уровнем доходов:

- жилье с высоким уровнем доходов;
- жилье для домашних хозяйств с уровнем доходов выше среднего;
- жилье для домохозяйств со средней обеспеченности;
- жилье для домохозяйств с низким уровнем доходов.

Данная типология является более дифференцированной, каждый из представленных типов жилья обладает определёнными качественными характеристиками (таблица 2.3).

Таблица 2.3

Основные характеристики перспективной типологии индивидуального жилья для домашних хозяйств с различным уровнем доходов

Тип жилья	Предельные значения расчетная стоимость (Z_p) 1 м^2 инд. жилья (тыс. руб.)	Вес факторов потребительского предпочтения, в %	Материал/технология производства	Общая жилая S (м^2)	Кол-во комнат на 1 чел.	Архитектура	Обустройство дома и прилегающей территории
Жилье для домашних хозяйств с высоким уровнем доходов (Элит)	>83	0,85–1	Кирпич, брус, клееный брус	>300	n+>3	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Изолированные комнаты, кабинет, мастерская и пр. Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом. Деление на приватную и общественные зоны. С дополнительными особенностями: баня/сауна/бассейн/спорт площадки и пр. Отапливаемый гараж на 2 и более автомобиля.
Жилье для домохозяйств с уровнем дохода выше среднего (Бизнес)	61–82	0,62–0,84	Кирпич, брус, клееный брус	150-200,>300	n+>3, n+2	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки),	Высококачественная отделка , (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.), одно помещение - одна функция, Отапливаемый гараж на 1 автомобиль.

Окончание таблицы 2.3

Тип жилья	Предельные значения расчетная стоимость (Z_p) 1 м^2 инд. жилья (тыс. руб.)	Вес факторов потребительского предпочтения, в %	Материал/технология производства	Общая жилая S (м^2)	Кол-во комнат на 1 чел.	Архитектура	Обустройство дома и прилегающей территории
Жилье для домашних хозяйств средней обеспеченности (Стандарт)	36–60	0,39–0,61	Брус, газо/пеноблок, монолитный каркасный	150-200	n+2, n+1	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Улучшенная отделка, совмещение 2 функций (спальня-кабинет/столовая-гостиная и др.). Неотапливаемы гараж.
Жилье для домохозяйств с низким уровнем дохода (Социальное)	15–35	0,20–0,38	Деревянно каркасный, сэндвич–панель	<100	n=n	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Стандартная отделка, совмещение 3 функций (кухня-столовая-гостиная и др.) навес для машины/открытое место для парковки.

Предложенная типология жилья позволяет осуществить соответствующий прогноз потребности в проектировании наиболее востребованных типов жилья, необходимых для этого строительных материалов, изделиях и конструкциях. При этом следует учесть, что общая площадь индивидуального жилого дома в предложенной типологии включает в себя входные тамбуры, лестничные марши, хозяйственные помещения, мастерские, помещения для инвентаря и т.д., а также гаражные помещения для личного специального транспорта и мансардный этаж, который согласно нормам градостроительства, не считается жилой площадью. Такое объединение различных по назначению помещений имеет ряд преимуществ:

1. *Экономия денежных средств.* Одно здание будет стоить значительно дешевле отдельных построек;

2. *Наиболее рациональное распределение площади.* В условиях нехватки свободной и подготовленной к строительству земли наилучшим вариантом будет частный дом со встроенными хозяйственными помещениями, мансардой и пр.;

3. *Сокращение потребления тепловой и электрической энергии вследствие необходимости прокладки инженерных сетей одного источника отопления.* В случае с раздельным проведением коммуникаций система будет намного сложнее, что приведёт к увеличению затрат за поставку тепла и электроэнергии;

4. *Удобство эксплуатации дома.* Если все подсобные помещения находятся под одной крышей с домом, то обеспечивается удобство перемещения для деятельности и отдыха членов домашнего хозяйства.

Экономия от возведения мансардного этажа складывается также из того, что для части его стен, которые выполняются в каркасном исполнении, используются стропила крыши дома, а наружной обшивкой стен служит кровля. Кроме этого из-за скошенных стен уменьшается площадь перекрытия и крыши над мансардой. То есть, чем больше поверхность каркасных стен мансардного этажа с использованием каркаса из стропил, тем больше экономия. В качестве примера, наиболее удачные, по мнению автора, планировки индивидуального дома каждого из предложенных видов представлены в Приложении В.

При достижении определённого уровня удовлетворенности всех субъектов заинтересованных и участвующих в процессе индивидуального жилищного строительства, главным остаётся вопрос об объемах и типах индивидуального жилья (особенно класса «Стандарт» и «Социальное»), соответствующего структуре домашних хозяйств района, города, региона, округа и страны в целом по уровню дохода, количеству членов и потребительским предпочтениям. Для решения этой задачи предложена методика определения уровня соответствия индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств, основанная на формировании объектно–потребительской матрицы. (см. табл. 2.4).

В целях определения потребительского предпочтения относительно выделенных групп индивидуального жилья автором разработана объектно–потребительская матрица (см. табл. 2.5).

Таблица 2.4

Структура домашних хозяйств по доходам и потребительским предпочтениям

Общее количество домашних хозяйств						
	T_1	K_{T_1}	Платежеспособные		Неплатежеспособные	
			$Пс_{K_{T_1}}$		$НПс_{K_{T_1}}$	
			$Ф^{Э}_{Пс\,K_{T_1}}$	$Ф^{Б}_{Пс\,K_{T_1}}$	$Ф^{СТ}_{Пс\ K_{T_1}}$	$Ф^{С}_{Пс\,K_{T_1}}$
	T_2	K_{T_2}	Платежеспособные		Неплатежеспособные	
			$Пс_{K_{T_2}}$		$НПс_{K_{T_2}}$	
			$Ф^{Э}_{Пс\,K_{T_2}}$	$Ф^{Б}_{Пс\,K_{T_2}}$	$Ф^{СТ}_{Пс\ K_{T_2}}$	$Ф^{С}_{Пс\,K_{T_2}}$
	T_3	K_{T_3}	Платежеспособные		Неплатежеспособные	
			$Пс_{K_{T_3}}$		$НПс_{K_{T_3}}$	
			$Ф^{Э}_{Пс\,K_{T_3}}$	$Ф^{Б}_{Пс\,K_{T_3}}$	$Ф^{СТ}_{Пс\ K_{T_3}}$	$Ф^{С}_{Пс\,K_{T_3}}$
	T_4	K_{T_4}	Платежеспособные		Неплатежеспособные	
			$Пс_{K_{T_4}}$		$НПс_{K_{T_4}}$	
			$Ф^{Э}_{Пс\,K_{T_4}}$	$Ф^{Б}_{Пс\,K_{T_4}}$	$Ф^{СТ}_{Пс\ K_{T_4}}$	$Ф^{С}_{Пс\,K_{T_4}}$
	T_5	K_{T_5}	Платежеспособные		Неплатежеспособные	
			$Пс_{K_{T_5}}$		$НПс_{K_{T5}}$	
			$Ф^{Э}_{Пс\,K_{T_5}}$	$Ф^{Б}_{Пс\,K_{T_5}}$	$Ф^{СТ}_{Пс\ K_{T_5}}$	$Ф^{С}_{Пс\,K_{T_5}}$

где $Т_i$ - количество домохозяйств по количеству их членов;

$К_{Т_i}$ - количество домохозяйств различных типов, ед. или %;

$Пс_{К_{Т_i}}$ - количество разных типов ($Т_i$) домохозяйств ($К_{Т_i}$), для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI более 100%, в ед. или %;

$НПс_{К_{Т_i}}$ - количество разных типов ($Т_i$) домохозяйств ($К_{Т_i}$), для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI менее 100%, в ед. или %;

$Ф^{Э}_{Пс_{К_{Т_i}}}$ - количество разных типов ($Т_i$) домохозяйств ($К_{Т_i}$), для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Элит» HAI более 100% с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,85–1;

$\Phi^{Б}_{Пс_{К_{Т_i}}}$ - количество разных типов ($Т_i$) домохозяйств ($К_{Т_i}$), для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Бизнес» HAI более 100% с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,62–0,84;

$\Phi^{Ст}_{НПс_{К_{Т_i}}}$ - количество разных типов ($Т_i$) домохозяйств ($К_{Т_i}$), для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Стандарт» HAI менее 100% с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,39–0,61;

$\Phi^{С}_{НПс_{К_{Т_i}}}$ - количество разных типов ($Т_i$) домохозяйств ($К_{Т_i}$), для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Социальное» HAI менее 100% с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,20–0,38.

Таблица 2.5

Объектно–потребительская матрица ИЖС

Домашние хозяйства											
Клиент	**более 5 человек**		**4 человека**		**3 человека**		**2 человека**		**1 человек**		**Итого**
	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Общее количество
Элит	$P^{Э}_{5}$	-	$P^{Э}_{4}$	-	$P^{Э}_{3}$	-	$P^{Э}_{2}$	-	$P^{Э}_{1}$	-	$\Sigma\, p^{Э}_{1,2,3,4,5}$
Бизнес	$P^{Б}_{5}$	-	$P^{Б}_{4}$	-	$P^{Б}_{3}$	-	$P^{Б}_{2}$	-	$P^{Б}_{1}$	-	$\Sigma\, p^{Б}_{1,2,3,4,5}$
Стандарт	-	$P^{СТ}_{5}$	-	$P^{СТ}_{4}$	-	$P^{СТ}_{3}$	-	$P^{СТ}_{2}$	-	$P^{СТ}_{1}$	$\Sigma\, p^{СТ}_{1,2,3,4,5}$
Социальное	-	$P^{С}_{5}$	-	$P^{С}_{4}$	-	$P^{С}_{3}$	-	$P^{С}_{2}$	-	$P^{С}_{1}$	$\Sigma\, p^{С}_{1,2,3,4,5}$
Итого	$\Sigma\, p^{Э,Б}_{5}$	$\Sigma\, p^{СТ,С}_{5}$	$\Sigma\, p^{Э,Б}_{4}$	$\Sigma\, p^{СТ,С}_{4}$	$\Sigma\, p^{Э,Б}_{3}$	$\Sigma\, p^{СТ,С}_{3}$	$\Sigma\, p^{Э,Б}_{2}$	$\Sigma\, p^{СТ,С}_{2}$	$\Sigma\, p^{Э,Б}_{1}$	$\Sigma\, p^{СТ,С}_{1}$	$\Sigma\, p^{Э,Б,СТ,С}_{1,2,3,4,5,6}$

Благодаря данной матрице можно произвести оценку потребности отдельного типа потребителей в конкретном виде индивидуального жилья.

Вычисления потребности в индивидуальном жилье как произведение относительных величин полученных ранее.

Для платёжеспособных домохозяйств:

$$P^{j}_{i} = \; K_{T_i} * \Пс_{K_{T_i}} * \Phi^{j}_{Пс_{К_{Т_i}}}, \qquad (2.11)$$

Для неплатёжеспособных домохозяйств:

$$P_i^j = \text{К}_{\text{Т}_i} * \text{НПс}_{\text{К}_{\text{Т}_i}} * \Phi^j_{\text{НПс}_{\text{К}_{\text{Т}_i}}}. \quad (2.12)$$

Расчет прогнозируемой емкости строительства индивидуального жилья наиболее востребованного вида в натуральном выражении ($м^2$ или тыс. руб.) предлагается произвести расчет по авторской формуле 2.13 с использованием общего предполагаемого объема реализации объектов ИЖС на исследуемой территории.

$$\text{Е}_i^j = P_i^j * V/100 * Z_\text{р}, \quad (2.13)$$

где Е_i^j – емкость рынка жилья класса j для потребителя типа i, $м^2$;

P_i^j – потребность в жилье j у потребителя типа i, в %;

V – общий предполагаемый объем реализации объектов ИЖС на исследуемой территории;

$\text{Z}_\text{р}$ – расчетная стоимость 1 $м^2$ индивидуального жилья.

Таким образом, описанный выше социально-ориентированный механизм структурирования и обеспечения потребности различных типов домохозяйств индивидуальным жильем может являться основой взаимодействия всех субъектов, заинтересованных в реализации жилищных программ.

Применение механизма позволит на научной основе охватить весь круг социальных, технических и технологических проблем, связанных с обеспеченность населения доступным индивидуальным жильем, соответствующего потребительскому ожиданию.

2.3 Межсубъектные отношения в процессе обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье

По результатам использования предложенного механизма структурирования потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье могут быть определены объемы строительства индивидуального жилья конкретного вида. С учетом финансовых средств у органов власти федерального, регионального и муниципального уровня, а также и домохозяйств, при использовании

разработанной типологии индивидуального жилья в зависимости от численности населения городов, уклада их жизни и потенциала строительной сферы региона может быть выстроена стратегия развития основных направлений реализации механизмов обеспечения доступным жильем различных типов домашних хозяйств. При полной реализации данного подхода будет достигнуто необходимое и социально справедливое соответствие между структурой домохозяйств и структурой индивидуального жилищного строительства. На основе этого прогноза могут быть строго сформированы и реализованы во времени только те механизмы обеспечения доступности жилья, на которые откликнутся домохозяйства, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и имеющие возможность участия в них. Региональная жилищная система испытывает различные трудности, связанные с дефицитом финансов, слабой квалификацией кадров, отсутствием стабильной материально–технической базы, недостаточной проработанностью нормативно-правовых аспектов деятельности строительных и жилищных организаций, в части их взаимоотношений с региональными органами власти и потребителями, а также отсутствием продуманной жилищной политики. Данные аспекты тормозят развитие жилищного строительства в целом и усугубляют проблему доступности жилья в существующих реалиях экономики региона.[163, с. 422]

Таким образом, наблюдается деформация экономики России и ее регионов по причине отсутствия активного платежеспособного потребителя. В связи с тем, что финансовые активы людей, проживающих на территории государства, являются источником экономического его развития, жилищная политика занимает ключевое место в государственной политике в целом. [43, с. 32]

Формирование в России системы ипотечного жилищного кредитования, работающей на рыночных принципах, и реализация этой системы на региональном уровне оказалось длительным процессом из-за сложности создания нормативно–правовой базы, обеспечивающей ее функционирование, тем не менее, данная система уже развивается, следует отметить позитивный тренд работы Российского агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и коммерческих банков. Однако основой работы данного агентства на региональном уровне является реа-

лизация местных ипотечных программ, базируемых на предоставлении займов под льготные процентные ставки и финансируемых за счет региональных бюджетов.

Бюджетные средства аккумулируются через различные жилищно-строительные фонды или предоставляются коммерческим банкам, которые в свою очередь предоставляют кредиты населению по нерыночным ставкам, в связи с чем, использование бюджетных средств малоэффективно. Подобные схемы, позволяя решить краткосрочные социальные задачи обеспечения жильем части населения региона, постоянно требуют дополнительных бюджетных средств и не позволяют включить механизм рефинансирования с использованием средств финансового рынка и рынка частных инвестиций.

Таким образом, участие региональных и муниципальных органов власти делает необходимые системы ипотечного кредитования более доступными для домашних хозяйств страны, при условии, что данные системы являются комплексными, комбинируют различные финансовые инструменты, схемы накопления и субсидирования кредитов. При индивидуальном жилищном строительстве заемщиками выступают частные лица в целях приобретения жилья для собственного проживания. В связи с чем, в систему кредитования данного сегмента входит два вида кредитования, а именно кредитования жилищного строительства и ипотечного кредитования.

Базовым отличием классического ипотечного кредита от предлагаемого кредита на строительство индивидуального жилья является механизм его предоставления. Ипотечный кредит предоставляется единовременно для приобретения конкретного жилья. Кредит на ИЖС предоставляется, как правило, отдельными траншами в соответствии со стадиями строительства (например, при завершении отдельных строительных работ) или относительно готовности дома в процентном выражении. При этом деньги поступают по окончанию заранее обговорённых работ, а не авансом. Основанием для оплаты является либо результат инспекции дома экспертом кредитного института, либо предоставление документированного объема затрат за определенное время. Следует выделить строительный кредит,

особенностью которого является наличие третьего звена между кредитором и заемщиком в лице строительной компании, которая обязуется реализовать/построить жилье заемщику под предоставляемый банком ипотечный кредит. При этом строительный и ипотечный кредиты могут выдаваться как одним кредитором, так и двумя различными кредитными учреждениями, в этом случае кредит называется – спаренный.

Приобретая у застройщика индивидуальное жилье за счет кредитных средств, заемщик передает денежные средства непосредственно продавцу жилья, а затем в свою очередь строительная организация несет финансовые обязательства по строительному кредиту. При этом возврат суммы основного долга строительного кредита осуществляется строительной организацией частями по итогу сдачи в эксплуатацию или продажи готового жилья. Кредитное учреждение финансирует все этапы строительных работ, выполняемые застройщиком согласно с заключенным трёхсторонним договором. Банки, специализирующееся на данном виде кредитования, финансируют строительные организации при условии получения гарантийного обязательства о получении ипотечного кредита конечным покупателем в ипотечном банке (или другом кредитном учреждении) под залог уже построенной части жилья. [6, с. 147]

Однако в существующей системе кредитования, банк предоставляет кредит, только при условии первоначального взноса заемщиком, который, как правило, составляет от 15-30% от суммы запрашиваемого займа, что является ограничением реализации данной системы в силу слабой платежеспособности населения региона. Данное обстоятельство вынуждает строительные компании обращаться к альтернативным способам привлечения финансов частных лиц в строительство индивидуального жилья, таких как предварительные договоры купли-продажи, договоры долевого участия в строительстве жилья, договоры простого товарищества, инвестиционных договоров и пр. В большинстве случаев граждане, при заключении данных договоров и вкладывающие собственные средства в строительство, слабо защищены законодательно, что приводит к высокому риску невозврата вложенных средств. [82, с. 87]

В связи с чем, для инвестирования в недвижимость, и в частности в индивидуальное жилищное строительство, может быть использован более защищенный со стороны законодательства механизм закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ).

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ) по существу аналогичны акционерным обществам. Так данные организации осуществляют первичное размещение паев путём открытой продажи. Далее они могут осуществлять дополнительные выпуски паев, но только при согласии существующих инвесторов, принятом на их общем собрании.

Ключевые отличия от открытого и интервального ЗПИФа – это объект инвестирования (если это закрытый ПИФ недвижимости) и возможность «входа и выхода». Расчет с пайщиком в ЗПИФ осуществляется только в конце срока своего функционирования. ЗПИФы открываются на длительные сроки – вплоть до максимально разрешенных, согласно законодательству РФ (15 лет).

Внутренний контроль деятельности ЗПИФ осуществляет управляющая компания (УК) в рамках установленных полномочий, что является отличительной организационно-структурной особенностью данного типа фондов. ЗПИФы, как правило, создаются под какой-либо конкретный проект, и получить свои паи пайщики вправе только после завершения данного проекта. ЗПИФы являются инструментами вложения прямых инвестиций в конкретные инвестиционные проекты, в том числе в жилую недвижимость, что и определяет их значимость для развития определённых отраслей национальной экономики и заинтересованность вкладчиков – физических лиц – в надёжности вложений своих финансовых средств. Гарантией завершения строительного проекта при финансировании через ЗПИФ является отсутствие риска внезапного оттока средств пайщиков. [162, с. 29] При формировании ЗПИФН в целях финансирования проекта строительства индивидуального жилья инвесторы и учредители передают в имущество фонда денежные средства или приобретают паи фонда на вторичном рынке. По итогам наполнения фонда и признания его полностью сформированным УК инвестирует активы фонда в строящиеся или уже готовые объекты недвижимости. В результа-

те разницы в цене приобретения и реализации имущественных прав или готовых объектов жилой недвижимости формируется доход пайщиков фонда. Данная разница в цене зависит от увеличения рыночной стоимости объекта инвестирования на различных стадиях строительства, а также от динамики рыночных цен на недвижимость.

Таким образом, доход ЗПИФ недвижимости зависит от выбора проекта инвестирования. В связи с чем, предложено реализовывать работу ЗПИФН через объектно-рыночную матрицу, разработку которой осуществляет ключевой участник строительства индивидуального жилья – государство, а именно органы местного самоуправления. Схема финансирования строительных проектов через систему ипотечно–строительного кредитования и создания государственного закрытого паевого инвестиционного фонда как способа аккумулирования сбережений физических лиц в рамках государственно–частного партнерства при реализации проектов индивидуального жилищного строительства в регионах страны представлена на рисунке 2.6.

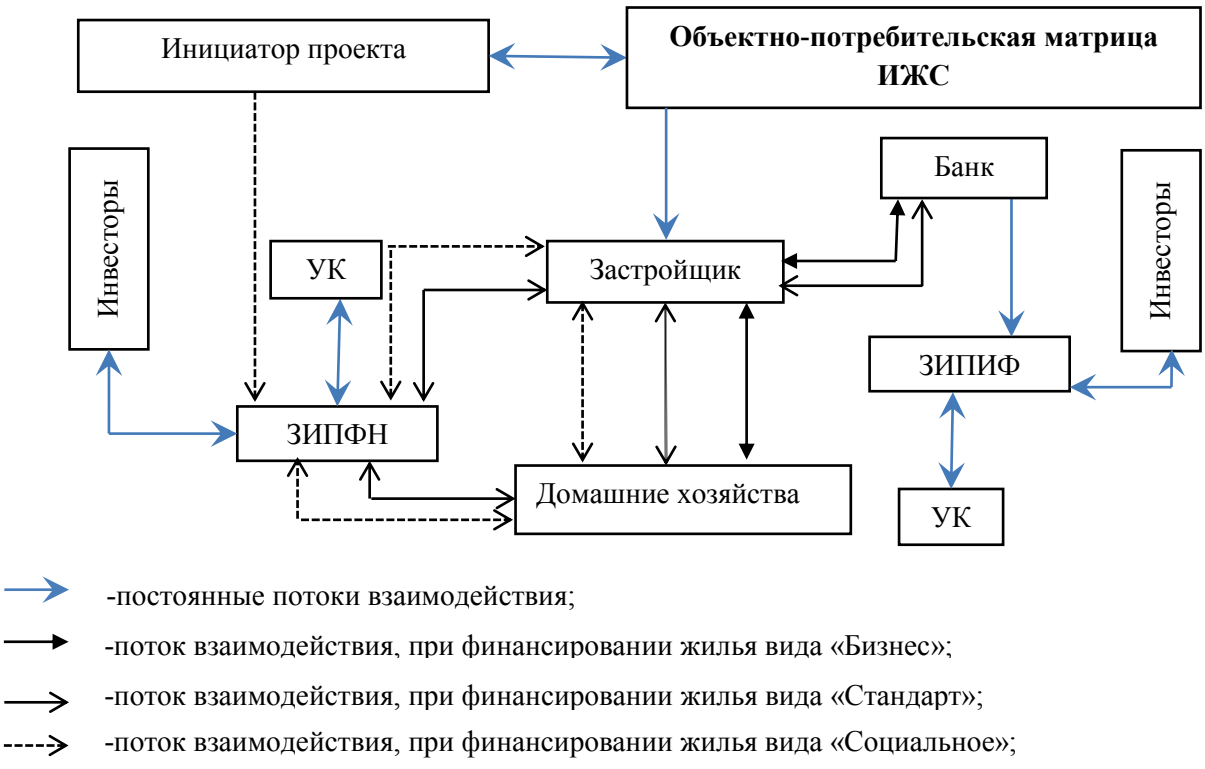


Рисунок 2.6. – Схема финансирования объектов индивидуального жилищного строительства через ипотечно-строительное кредитование и ЗПИФ, в соответствии с объектно–потребительской матрицей

1. Потоки взаимодействия, при финансировании строительства индивидуального жилья вида «Бизнес», «Стандарт», «Социальное»:

– ЗПИФН осуществляет финансирование строительных проектов; Застройщики передают готовые объекты недвижимости, наиболее востребованные домашними хозяйствами, ЗПИФН;

– домашние хозяйства передают денежные средства в ЗПИФН, ЗПИФН предоставляет объекты недвижимости Домашним хозяйствам;

2. Потоки взаимодействия, при финансировании строительства индивидуального жилья вида «Бизнес», «Стандарт»:

– при заключении предварительного договора купли–продажи между Застройщиком и Домашними хозяйствами Банк предоставляет им строительный и ипотечный кредит соответственно;

– ЗПИФИ передает Домашним хозяйствам денежные средства; Домашние хозяйства берут на себя кредитные обязательства через договоры займа;

3. Потоки взаимодействия, при финансировании строительства индивидуального жилья вида «Социальное»:

– департамент градостроительства и инвестиционной политики вносит в ЗПИФН активы, права и денежные средства; ЗПИФН предоставляет пайщикам соответствующие паи;

Платежеспособные домашние хозяйства при приобретении индивидуального жилья вида «Элит» передают денежные средства Застройщику; Застройщик предоставляет объект недвижимости Домашним хозяйствам или может быть выбрано иное направление финансирования строительства жилья.

В общем виде возможные механизмы финансирования строительства индивидуального жилья для домашних хозяйств с различным уровнем дохода представлены в таблице 2.6.

Следует отметить, что данная схема финансирования представляет собой наиболее полный вариант диверсификации его источников. Так покупатель может

выбрать один из наиболее удобных способов финансирования в зависимости от финансового положения.

Таблица 2.6

Матрица механизмов доступности определённого вида индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств

Уровень доходов домохозяйств	Вид индивидуального жилья			
	Элит	Бизнес	Эконом	Социальное
Неограниченный	За счет собственных средств, кредит		–	–
Высокий	Кредит, долевое строительство, ЗПИФН	За счет собственных средств, кредит, долевое строительство	За счет собственных средств	–
Средний	–	Кредит, долевое строительство, ЗПИФН	За счет собственных средств, кредит, долевое строительство	За счет собственных средств
Ограниченный	–	–	Кредит, долевое строительство, ЗПИФН	За счет собственных средств, кредит, ЗПИФН
Низкий	–	–	–	Социальные и льготные механизмы обеспечения
Отсутствует	–	–	–	Социальные и льготные механизмы обеспечения

Также не исключено приобретение объекта недвижимости напрямую у застройщика без использования кредитных средств и приобретение паев, однако необходимо вступление в ЗПИФН в дальнейшем в целях аккумулирования сбережений для обеспечения территории застройки различной инфраструктуры, которая предполагается изначально при планировании проекта индивидуальной застройки.

Так каждый тип домашних хозяйств имеет несколько вариантов финансирования строительства индивидуального жилья в зависимости от уровня платежеспособности.

В случае возникновения прецедента рефинансирование ипотечного кредита предложено осуществлять через ЗПИФИ (закрытый ипотечный паевой инвестиционный фонд).

Формирование кредитной политика и кредитных ставок ипотечным фондом осуществляется самостоятельно, в связи с тем, что данный фонд не регулируется Банком России, поэтому условия рефинансирования могут быть более выгодными для заемщика по сравнению с предложением банков. Кроме того, по причине отсутствия у ипотечного фонда каких-либо требований к заемщику фонд предлагает более гибкие условия погашения кредита. Если банк оценивает риск по предоставленным кредитам еще и с точки зрения системы резервирования, то у управляющей компания такая необходимость отсутствует. Таким образом, управляющая компания ипотечного фонда более гибкая и универсальная система по сравнению с кредитными учреждениями. [75, с. 69]

Однако развитие сферы индивидуального жилищного строительства, как уже говорилось ранее, возможно только при условии комплексного подхода и активного участия государственной власти.

Выводы ко второй главе.

В результате проведенных исследований по структурированию и обеспечению потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье получены следующие результаты:

– по результатам анализа факторов потребительского спроса разных типов домашних хозяйств на индивидуальное жилье различного уровня определены и систематизированы основные группы факторов влияния: факторы потребительского предпочтения и социально-экономические факторы. Разработана методика оценки данных факторов, основанная на регрессионном анализе и методе иерархий;

– на основе разделения спроса разных типов домашних хозяйств на индивидуальное жилье различного вида на платёжеспособный и неплатежеспособный предложена методика расчета коэффициентов доступности индивидуального жилья для домашних хозяйств, с учетом их структуры и уровня доходов;

– разработана методика определения соответствия различных типов домашних хозяйств конкретным видам индивидуального жилья, по результатам полученных данных построена объектно-потребительская матрица в целях определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья в городе и регионе;

– разработан механизм структурирования и обеспечения потребностей домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье, основанный на анализе факторов потребительского спроса и характеристиках домашних хозяйств;

– разработана схема межсубъектного взаимодействия в процессе строительства индивидуального жилья, представляющая собой систему аккумулирования средств частных инвесторов посредством государственного закрытого паевого инвестиционного фонда и ипотечно–строительного кредитования проектов строительства индивидуального жилья, сформированных на основании объектно-потребительской матрицы.

Совокупность полученных результатов может являться инструментом оценки текущей ситуации на рынке индивидуального жилищного строительства, получения адекватной информации о востребованности индивидуального жилья и предпочтениях домашних хозяйств, что, безусловно, необходимо при формировании поведенческих стратегий всех отмеченных выше участников строительства.

Глава 3. Апробация разработанного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье

3.1 Социально–экономические аспекты строительства доступного индивидуального жилья (на примере Тюменской области)

Анализ структуры и динамики рынка жилой недвижимости на юге Тюменской области показал, что ввод в действие индивидуальных жилых домов представляет 34% от общего объема строительства жилой площади, при этом происходит ежегодный прирост темпов строительства рынка ИЖС в среднем на 5%. Таким образом, существует спрос, который формируется за счет положительного естественного прироста населения, увеличения доходов населения и способности населения к инвестированию.

Под индивидуальную застройку в Тюмени, по данным на конец 2015 г., отводится 30 участков площадью 23 314 га, в окрестностях областного центра были выявлены площадки под строительство 12,5 млн. м^2 жилья.

За период с января по март 2017 г. введено в действие более 202 м^2 индивидуального жилья. Основной объем ИЖС приходится на юг Тюменской области (171,3 тыс.м^2), где лидером стал Тюменский район, в котором сдано более 73 тыс. м^2 индивидуального жилья. [195]

Самыми «дорогими» направлениями для индивидуальной застройки являются черта города (86,1 тыс. руб./сотка), Московский (71,3 тыс. руб./сотка), Ирбитский (70,1 тыс. руб./сотка) и Ялуторовский (67,9 тыс. руб./сотка) тракты. Наиболее низкая средняя цена за 1 сотку по Велижанскому тракту составляет 34,9 тыс. руб. [179]

Объекты рынка ИЖС распределены хаотично, в зависимости от местоположений земельных участком предназначенных для строительства данного вида жилья. Отсутствие четкого зонирования и концентрации жилья ведет за собой проблемы, связанные с обеспеченностью бытовой и социальной инфраструктуры в силу ее неполной загрузки и как следствие нерентабельностью.

Наибольшая плотность застройки наблюдается в районах, в которых наличие бытовой инфраструктуры связано с близостью с городом или небольшими населенными пунктами, и как следствие данные территории имеют наиболее высокую стоимость 1 сотки земли.

На конец 2015 г. на территории юга Тюменской области зарегистрировано и функционирует 3232 строительные компании, из них 3148 частной, 25 государственной и 12 смешанной форм собственности. В Тюмени зарегистрировано 2939 организаций, являющихся участниками строительного рынка, как многоэтажного строительства, так и ИЖС, в том числе производители строительных материалов, оборудования, инструментария, организации оптовой и розничной торговли строительными материалами и средствами труда, проектные институты, студии дизайна и пр. Из них 129 организаций являются непосредственными застройщиками рынка ИЖС. В 2014 г. было выполнено работ на 67466,4 млн руб. по виду экономической деятельности «строительство» организациями различных форм собственности (в фактических ценах).

За период с 2000 г. объем работ увеличился в 10,8 раз. По 2015 г. наблюдается равномерное увеличение выполнения организациями строительных работ, в 2015 году происходит сокращение объемов выполнения строительных работ на 25,4 %.[189] Все строительные организации рынка ИЖС, по мнению автора работы, можно объединить в две группы:

1. Строительные организации, специализирующиеся на строительстве коттеджных поселков и таунхаусов;

2. Строительные организации, работающие на конкретного потребителя, производя строительные работы как по типовым, так и по индивидуальным проектам.

Большое количество компаний, специализирующихся на строительстве из древесного материала, связано с наличием на территории юга Тюменской области сырья. Площадь лесных участков на землях лесного фонда по данным учета на 01.01.2015 г. составила 11,391 млн га (71,1% территории юга области). Покры-

тые лесом лесные участки занимают 6,89 млн га (60,5% от всей площади), из них 37,17% представлены ценными хвойными породами, 62,83% - мягколиственными.

Запасы древесины в лесах составляют 934,75 млн. м^3 Потенциально возможный ежегодный объем заготовки древесины (расчетная лесосека) определен в размере 16,260 млн. м^3, в том числе по хвойному хозяйству – 3,269 млн. м^3. Таким образом, около 94, 3% леса, предусмотренного Департаментом лесного хозяйства для вырубки и дальнейшей переработки не используется.[195]

В связи с чем, использование древесины для ИЖС позиционируется как перспективное как для предпринимателей, так и для областного бюджета, и в конечном счете для потребителя в силу доступности сырья.

Возвращаясь к вопросу формирования спроса на ИЖС, осуществим расчет предполагаемого объема ИЖС по предложенной расчетной формуле 2.3.

В связи с чем, рассмотрим основные социально–экономические показатели исследуемого региона.

Так на начало 2017 г. по сравнению с 2016 г. численность населения юга Тюменской области увеличилась на 23277 человек 1,6 %. Увеличение численности населения (пусть и незначительное) на определенной территории может происходить по различным причинам, наиболее распространенные – это рост рождаемости, увеличение продолжительности жизни (сокращение смертности), миграция. Исходя из анализируемых данных, можно сделать вывод, что увеличение численности населения происходит из-за увеличения числа рождаемости на данной территории, которая превышает число умерших за тот же исследуемый период.

За период с 2009 по 2016 г. рождаемость в год увеличилась на 7%. В год в среднем происходит увеличение рождаемости на 5%. Для наглядности представим в виде диаграммы на рисунке 3.1.

Большой интерес представляют возрастные коэффициенты рождаемости на определенную возрастную группу женщин. Наибольшее количество новорожденных приходится на возрастную группу женщин от 20 до 24 лет, однако динамика

рождаемости в возрастных группах 25-29 и 30-34 года за исследуемый период превышает динамику возрастной группы 20-24 года (см. рис. 3.2.).

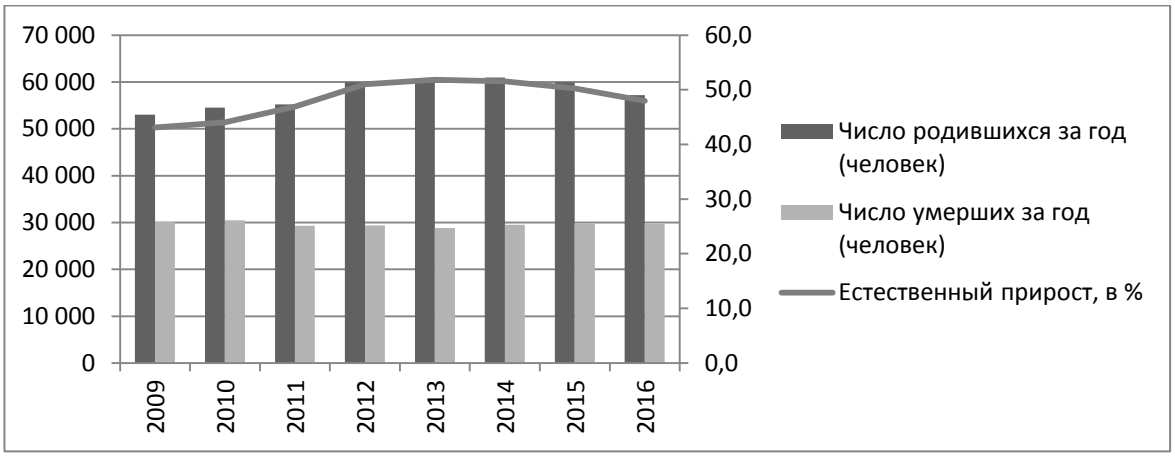


Рисунок 3.1 –Диаграмма числа родившихся/умерших, человек, на юге Тюменской области, за период с 2009-2016 гг. (составлено автором)

Это говорит о том, что средний возраст первороженицы смещается в сторону увеличения лет. В первую очередь это связано с копированием русского населения Европейского образа жизни и его ценностных ориентаций. Женщины стремятся изначально построить карьеру, а лишь за тем заводить семью и детей.

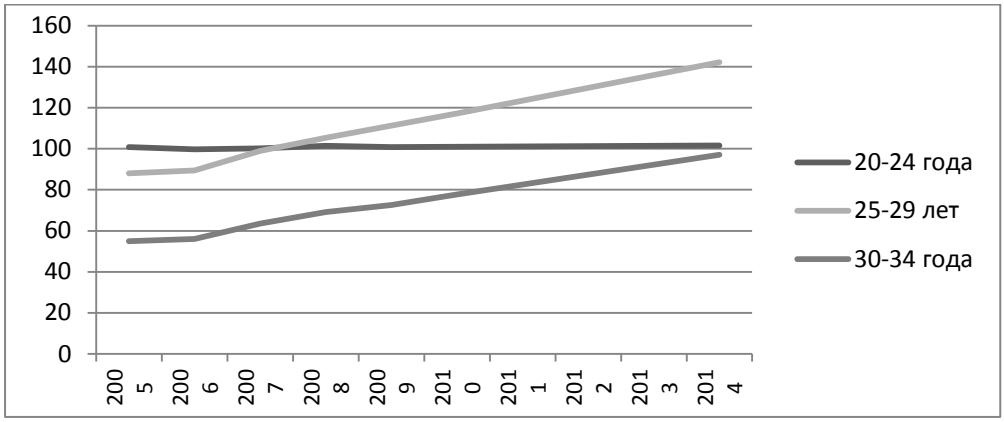


Рисунок 3.2 – Динамика рождаемости (по возрастным группам женщин) (составлено автором)

Таким образом, можно сделать вывод, что потребителями рынка ИЖС являются семьи, средний возраст которых составляет от 30-35 лет при наличии одного или более детей. Немаловажное значение имеют показатели распределения

населения по возрастным группам. Так на начало 2013 г. население ниже трудоспособного возраста 239,82 тыс. человек, трудоспособного возраста 870,03, старше трудоспособного 191,7 тыс. человек. Причем количество трудоспособного населения в 2015 г. по сравнению с 2004 г. выросло на всего на 5,5 тыс. человек или на 0,6%, (см. рис. 3.3).

Данные изменения можно считать незначительными, поэтому при прогнозировании численности населения трудоспособного возраста будем предполагать, что значение показателей не изменится, если прогнозировать на долгосрочную перспективу, в связи с ростом рождаемости можно предположить, что будет ожидаться рост численности населения трудоспособного возраста, так как происходит «омоложение» населения. Рассмотрим трудоспособное население с позиции его платежеспособности. Для этого необходимо ввести понятие экономически активного населения. Экономически активное население – население страны, которое имеет или желает и потенциально может иметь самостоятельный источник средств существования. Особенность данного показателя заключается в том, что он зависит от самоопределения человека.

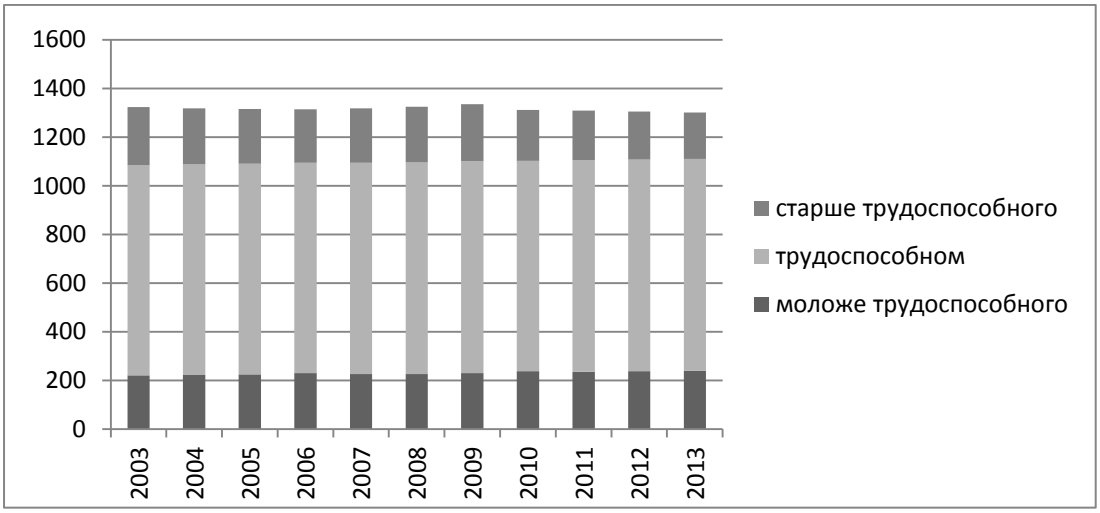


Рисунок 3.3 – Распределение населения по возрастным группам, юг Тюменской области (составлено автором)

Так некоторые группы граждан могут быть отнесены к экономически активному населению лишь частично (например, студенты дневных отделений вузов или пенсионеры относятся к этой категории не полностью, а в зависимости от

того, есть ли у гражданина потребность в работе, готовность приступить к работе и ищут ли они работу).

Поэтому, по статистическим данным, экономически активного населения на территории юга Тюменской области насчитывается меньше чем населения, находящегося в трудоспособном возрасте (см. рис. 3.6).

По представленным данным видно, что число безработных в общей численности экономически активного населения составляет примерно 7%. Это означает, что 93% экономически активного населения является потенциально платежеспособным и составляет на конец 2016 г. 676,7 тыс. человек.

Из них, по данным федерального органа государственной статистики Тюменской области, [189], 30,4 тыс. человек остро нуждаются в улучшении жилищных условий: это семьи, жилая площадь которых менее 18 м^2 в расчете на одного человека, а также в случае, если жилье попадает под категорию «ветхое», то есть, жилье не отвечает строительным требованиям (нарушены стандарты влажности, температуры воздуха, вентиляции помещения, не соответствующее состояние коммуникаций, риск разрушения).

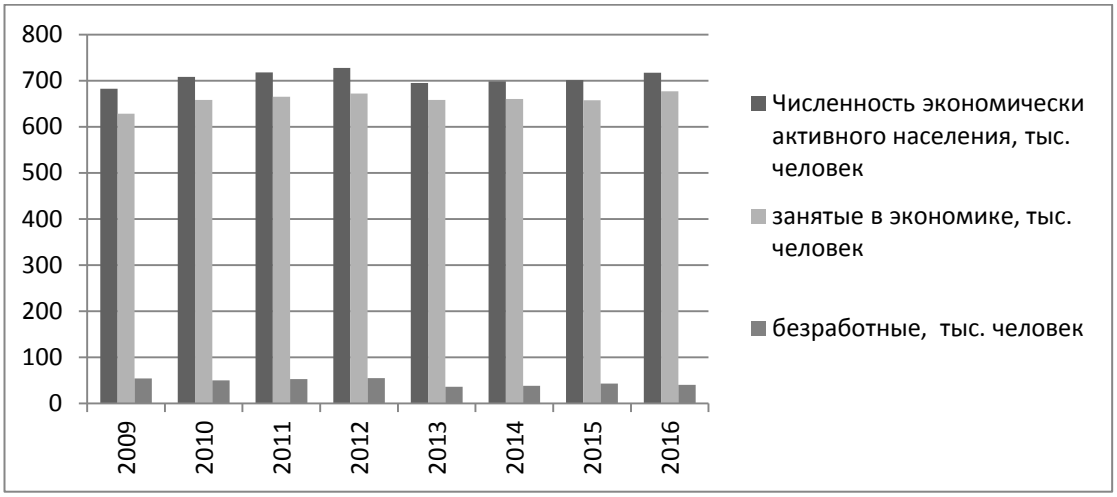


Рисунок 3.4 –Численность экономически активного населения (юг Тюменской области) (составлено автором)

Для расчёта предполагаемого объема строительства объектов ИЖС воспользуемся предложенной формулой 2.3 на основании проанализированных статистических данных юга Тюменской области (см. Приложение Г).

Полученные результаты представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Предполагаемый объем строительства индивидуального жилья

Показатель	Един. измер.	2013	2014	2015	2016	2017
Предполагаемый объем строительства индивидуального жилья	тыс. $м^2$	81655,8	75475,3	69037,4	81536,7	79164,7

В связи с чем, общий предполагаемый объем ввода индивидуального жилья выше реальной ситуации, в 2017 г. составил 79164,7 тыс.$м^2$, что практически 10 раз больше, чем было введено в эксплуатацию в действительности.

Однако следует отметить, что предполагаемый объем ввода объектов ИЖС необходимо скорректировать на предмет платежеспособности потенциальных потребителей.

В результате исследования установлено, что среднерыночная стоимость строительства дома «под ключ» (с чистовой отделкой) составляет от 3 до 5 млн руб. Данный ценовой диапазон был определен как компаниями, работающими на отдельного потребителя, так и более крупными застройщиками.

Получается, что при планировании строительства дома, исходя из предложения на рынке, минимальные затраты будут составлять 4 млн руб. на само строительство, а также при минимальной процентной ставке, предлагаемой ПАО «Сбербанк России» в 11,5 % и максимальном сроке кредитования 30 лет, ежемесячный платеж потребителя составит 51778,7 руб. с учетом оплаты страховых взносов, установленных банками как обязательное условия предоставления кредита.

Расчетные данные представлены в таблице 3.2.

Таким образом, из представленных данных коэффициента доступности следует, что для приобретения индивидуального жилья домохозяйствам (со средним душевым доходом более 35000,00 руб.) возможно только при аккумулировании

всех своих доходов в течение 5,8 лет, или 10,4 лет с учетом ежемесячных затрат на основные статьи потребления.

Таблица 3.2

Оценка суммы ежемесячного платежа по ипотечному кредиту

Наименование Банка	ед. изм	ОАО «Сбер-банк России»	ОАО «Ханты–Мансийский банк»	ОАО «Запсиб-комбанк»	ОАО «ВТБ–24»
1	2	3	4	5	6
Сумма кредита	руб.	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
% ставка	%	11,5**	12,75**	14,5**	14,6**
Срок кредито-вания	лет	30	30	30	30
Ежемесячный платеж	руб.	39612	43468	48 982	49 301
Вид страхового взноса	% от суммы креди-та	утраты и по-вреждения жилого по-мещения - 0,3%	утраты права соб-ственности на жилое помещение и земельный уча-сток -0,15%	риск строи-тельно-монтажных работ -0,2%	утраты жизни и трудоспо-собности - 0,3%
Страховой взнос в год	руб.	12000	6000	8000	120000
Страховой взнос в месяц	руб.	1000	500	666,7	10000
Итого страхо-вых взносов в месяц	руб.	12166,7	12166,7	12166,7	12166,7
Итого ежемесячно	руб.	51778,7	55634,7	61148,7	61467,7

Составлено автором на основе данных [126,127]

Примечание: Использована действующая процентная ставка по ипотечному кредиту соответствующего банка на сентябрь 2016 г.

Рассматривать категории домашних хозяйств, чей доход на члена семьи составляет менее 30000,00 руб. не целесообразно, так как срок накопления средств слишком велик. Индекс доступности жилья с использованием заемных средств показывает, что при значении индекса в 100 % домохозяйство имеет средние доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартного жилья с помощью ипотечного кредита на средних сложившихся условиях. Таким образом, только 17,1% потенциальных потребителей является

платежеспособным в существующих тенденциях ценовой ситуации на рынке индивидуального строительства.

Таблица 3.3

Расчет доступности индивидуального жилья (юг Тюменской области)

Все население,%	*100*	Кдс=(С*S)/(Д*N)	Кд = (СМ × S) / ((ДСДН – ПМ) × 3 × 12	HAI = ε R/ C *100%	
в том числе со среднедушевыми денежными доходами в месяц, руб.:				исходя из суммы расходов	исходя из суммы прожит.мин.
до 3500	1,1	57,7	**-16,8**	**-68,5**	**-18,9**
до 4250	2,0	47,5	**-17,9**	**-64,2**	**-14,6**
до 6000	6,1	33,7	**-21,2**	**-54,2**	**-4,6**
до 8500	12,7	23,8	**-28,8**	**-40,0**	9,6
до 12500	21,2	16,2	**-66,9**	**-17,2**	32,4
до 20000	28,2	10,1	45,1	25,5	75,1
до 30000	12,7	6,7	14	82,0	132,1
до 35000 и выше	17,1	5,8	10,4	111,0	160

Составлено автором на основе данных [195]

12,7 % населения может за счет собственных средств покрыть 82% процента ежемесячного платежа, а 28,2% населения имеет 25,5% дохода необходимого для обеспечения ипотечного кредита. Таким образом, 42,63 % населения не могут не только быть потребителями регионального рынка ИЖС, но даже не в состоянии покрыть среднестатистические расходы семьи.

Следует отметить, что ипотечный кредит облегчает и приближает покупку жилья. Но не повышает его доступность для населения с точки зрения его стоимости. Напротив, это приближение приобретения жилья оплачивается заемщиком в виде уплаты процентов за кредит. Кредит увеличивает текущую платежеспособность заемщика, за счет ее сокращения в будущем. [88, с. 27]

Главным недостатком в развитии индивидуального жилищного строительства является недостаточная поддержка со стороны органов государственной власти, в связи с этим происходит постоянное изменение действующего земельного и градостроительного законодательства, что влечет за собой развитие не менее важных проблем, таких как высокая стоимость земли (особенно в черте города) и

отсутствие инфраструктуры на месте строительства. Значительная стоимость земельного участка не предусматривает наличие необходимого инженерного обустройства территорий (инженерных сети, дороги, социальные объекты: больницы, школы, детские сады и др.), что влияет на покупательский спрос и на увеличение стоимость объекта малоэтажного строительства. [202] Доступность индивидуального жилья в зависимости от структуры домохозяйств по их размеру при условии среднемесячного дохода одного взрослого члена в размере 30887,1 руб., принятой за расчетный согласно данным органом государственной статистики по Тюменской области за 2015 г. представлена в таблице 3.4. [195]

Таблица 3.4

Доступность индивидуального жилья в зависимости от структуры домохозяйств по их размеру (юг Тюменская область, 2016 г.)

Численность домохозяйства	Год 2016			% изменения	При 2–х работающих взрослых		При 1–ом работающем взрослом	
	всего	в %			Доход на 1 члена семьи	Коэффициент доступности HAI, в %	Доход на 1 члена семьи	Коэффициент доступности HAI, в %
Число частных домохозяйств, за вычетом семей чей доход на 1 члена семьи составляет более 35 тыс. руб.	1029269	100	100					
В них численность членов домохозяйств	2789284,1							
Из общего числа частных домохозяйств – домохозяйства, состоящие из								
более 5 человек	200828,5	7,2	7,9	-0,7	12354,8	25,5	6177,4	–40
4 человека	407235,5	14,6	17,7	-3,1	15443,5	25,5	7721,8	–40
3 человека	649903,2	23,3	25,2	-1,9	20591,4	82	10295,7	–17
2 человека	800524,5	28,7	27,2	1,5	30887,1	82	15443,6	25,5
1 человек	730792,4	26,2	22	4,2	30887,1	82	30887,1	82

Составлено автором на основе данных [195]

Данный анализ показывает, что на территории исследования при сложившихся рыночных условиях обеспечить строительство индивидуального жилья с использованием кредитных средств на 82% могут только семьи с одним ребенком при условии 2–х работающих взрослых в семье или домохозяйство, состоя-

щее из одного–двух человек, что составляет 78,2% от общего количества домохозяйств (за вычетом семей, чей доход на 1 члена семьи составляет более 35 тыс. руб.), и 21,8 % не способны обеспечить приобретение индивидуального жилья более чем 25,5%.

3.2 Рекомендации по повышению эффективности механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье

Обращаясь к зарубежному опыту, а в частности к опыту США, где индивидуальное жилье стало доступно практически каждому благодаря масштабной застройки, можно сделать определенный вывод, что комплексная застройка является безусловной при достижении цели снижения стоимости объекта строительства.

Второе, что уже было отмечено ранее при анализе зарубежного опыта, это использование строительного материала: преимущественно деревянное домостроения; и каркасно-панельная технология домостроения, а также модульное домостроения. Как показывает мировая практика, в странах, в которых есть большое количество лесных ресурсов (США, Канада, Финляндия), деревянное домостроение превалирует над строительством из камня, кирпича и железобетона.

На территории юга Тюменской области более 60% выделенного для вырубки и дальнейшей переработки леса не используется, что считается экономически не эффективным использованием лесного ресурса. Таким образом, деревянное домостроение является перспективным для строительства жилья вида «Стандарт» и «Социальное». [195]

Снижение стоимости индивидуального жилья без потери его качественных характеристик возможно благодаря инновационным технологиям строительства и материалам. В настоящее время на российском строительном рынке появились различные зарубежные технологии индивидуального домостроения, в том числе быстровозводимые каркасно-модульные дома.

Строительство каркасно-модульных индивидуальных домов соответствует определенным типам домашних хозяйств, но претендовать на массовое примене-

ние не может. Так как характер продвижение данных технологий дает нечеткие, часто противоречивые, а иногда и ложные представления об эффективности применения в российских условиях тех или иных строительных систем, что делает нерациональными принимаемые решения по выбору технологии строительства в конкретном регионе.

Данный факт обосновывает необходимость в разработке российских технологий строительства индивидуального жилья, надлежащего качества и стоимостной ориентации на не платёжеспособных домашних хозяйств. Появление таких технологий даст возможность их тиражирования на всю территорию России, что могло бы способствовать решению не только проблемы обеспечения жильем, но и занятости населения.

Таким образом, при реализации механизма обеспечения населения индивидуальным жильем строительные организации для повышения функционирования и увеличения прибыли и потребительского спроса должны будут создавать конкурентоспособный продукт посредством создания таких типовых проектов домов, которые бы отвечали потребительским предпочтениям, всем строительным нормам, реализация которых была бы возможно благодаря использованию новых технологий строительства, без удорожания стоимости конечного продукта.

Также отметим, значимость различных форм государственной поддержки, реализуемой в рамках региональных программ развития инвестиционной деятельности в системе устойчивого развития рынка ИЖС.

Так на территории Тюменской области реализуются государственные программы поддержки инвестиционной деятельности посредством Фонда «Инвестиционное агентство Тюменской области и Фонда микрофинансирования Тюменской области». Представленным фондом реализуются программы: «Инвестиционные займы»; «Развитие»; «Гарантийный фонд», а также осуществляется поддержка и сопровождение инвестиционных проектов через оказание организационно–административного содействия (см. рис. 3.9).[123]



—— существующие направления взаимодействия;

----- предлагаемые направления взаимодействия.

Рисунок 3.9. - Схема государственной поддержки развития рынка ИЖС (составлено автором на основе[123])

Также с учетом реализации программы «Развитие жилищного строительства» до 2020 г. в лице государственного заказчика и координатора программы – главного управления строительства Тюменской области, в рамках которого предполагается выделение земель под строительство жилых помещений, в том числе индивидуальную застройку, а также возмещение затрат на обеспечение сетевой и социальной инфраструктуры.

В рамках данной программы, по состоянию на 2015 г. объемы финансирования составили 6043002,7 тыс. руб.

В системе индивидуального жилищного строительства определяются два классических сценария развития (таблица 3.8):

Таблица 3.8

Участие государства в развитии ИЖС

Задачи	Пессимистический сценарий	Оптимистический сценарий
	Деятельность гос-ва	Деятельность гос-ва
Нормативно-правовое обеспечение рынка индивидуального жилищного строительства	1. Введение сертификации, лицензирования или СРО для строительных организаций работающих на рынке ИЖС. 2. Создание технических регламентов и работы по их формированию, в замен отмененным ГОСТ и СНиП.	1. Создание терминологии, классификации, параметров качества и пр. 2.Формирование нормативного документа регламентирующего требования к готовой продукции. 3.Введение сертификации, лицензирования или СРО для строительных организаций работающих на рынке ИЖС. 4.Создание технических регламентов и работы по их формированию, в замен отмененным ГОСТ и СНиП.
Обеспечение контроля за соблюдением законодательства, норм и правил, касающихся приобретения/продажи, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства	1. Работа по контролю не соответствия объектов строительства нормам качества и безопасности. 2. Снижение бюрократических барьеров, не приводящих повышению качества строительства и законности правоотношений между продавцами и покупателями. 3. Работа по пресечению теневых отношений по поводу приобретения и владения земель с\х назначения.	1.Введение ответственности органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека на территориях застройки и смежных территориях. 2.Работа по контролю не соответствия объектов строительства нормам качества и безопасности. 3.Снижение бюрократических барьеров, не приводящих повышению качества строительства и законности правоотношений между продавцами и покупателями. Ведение текущего контроля за ходом строительства.

Окончание таблицы 3.8

Задачи	Пессимистический сценарий	Оптимистический сценарий
	Деятельность гос-ва	Деятельность гос-ва
Обеспечение инженерной, транспортно-дорожной и социальной инфраструктуры	Обеспечение транспортно-дорожной инфраструктурой. Обеспечение инженерными сетями. Обеспечение объектами социального значения	1. Обеспечение транспортно-дорожной инфраструктурой. 2.Обеспечение инженерными сетями. 3.Обеспечение объектами социального значения. обеспечение полной загрузки инфраструктуры
Зонирование территории, предназначенной для массовой застройки индивидуальным жильем;	Обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности	1. Обеспечение устойчивого развития территорий на основание территориального планирования и градостроительного зонирования. 2.Обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности. 3.Участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия 4. Законодательное закрепление зонирования в виде запрета строительства ИЖС вне установленной зоны.
Формированием государственной политики субурбанизации	Проведение мероприятий направленных на создание благоприятного инвестиционного климата	1.Проведение мероприятий направленных на создание благоприятного инвестиционного климата. 2.Ведение политики формирования благополучного образа владельца индивидуального жилья
Поддержка и развитие инноваций	Разработка программ поддержки предприятий использующих инновационные материалы и технологии	1.Разработка комплекса мероприятий, в целях получения адекватной оценки показателям экологичности и безопасности, заимствованных у других стран технологий строительства. 2.Доведение достоверной информации до потребителя. Устранение негативного влияния неквалифицированных мнений по отношению новых технологий. Устранение дезинформации населения. 3. Установка приоритетной технологии строительства индивидуальных домов, стимулирование развитие данной технологии.

Составлено автором на основе [13,75,81,83,155,156,206]

– Пессимистический сценарий развития. Данный сценарий характеризуется отсутствием мер, направленных на обеспечение эффективного функционирования

и развития ИЖС со стороны государства, рынок действует согласно закону спроса и предложения. То есть, государство не участвует в регулировании рынка, не производит дополнительных надзорных и контрольных операций за ходом строительства индивидуального жилья.

– Оптимистический сценарий развития рынка или сценарий государственного регулирования. В основе данного сценария лежит эффективное участие всех ветвей государственной власти, направленное на регулирование и создание благоприятного инвестиционного климата в сфере индивидуального жилищного строительства, а также разработку определенных правил, которые регулирует межъсубъектные правоотношения всех участников данного процесса, и создание системы прямого вмешательства и участия в развитии индивидуального строительства для не платёжеспособных домашних хозяйств.

На основе вышеизложенных предпосылок формирования факторов государственного регулирования и определений предложенных сценариев следует, что степень участия государства в процессах, напрямую или косвенно связанных с ИЖС, влияет на эффективную реализацию данных сценариев.

Основные мероприятия, необходимые для реализации социально-ориентированных и адресных механизмов доступности индивидуального жилья для населения, могут быть сформулированы следующим образом:

Обеспечение доступности жилья:

1.1 Определение порядка присвоения домашним хозяйствам статуса нуждающихся в улучшении своих жилищных условий через индивидуальное жилищное строительство;

1.2. Усовершенствование налоговых норм для организаций работающих в сфере индивидуального жилищного строительства, в том числе для кредитующих организаций, в целях стимулирования системы ипотечного кредитования данного вида жилья;

1.3 Создание органа надзора за строительными организациями и организациями, осуществляющими смежные работы в процессе возведения и эксплуатации индивидуального жилья;

1.4 Разработка правил, норм и условий ипотечно-строительного кредитования и свода требований к индивидуальному жилью в целях принятие его в залог;

1.5 Регламентирование и стимулирование деятельности страховых компаний, в целях минимизации рисков в процессе гражданско-правового оборота индивидуального жилья.

В рамках непосредственно процесса строительства индивидуального жилья необходимо отметить необходимость совершенствования в следующем:

2.1 Разработка упрощённой схемы предоставления разрешительной документации на строительство индивидуального жилья, в том числе проектной, и сокращение сроков предоставления данных документов соответствующими государственными органами

2.2 Проработка существующей нормативно-правовой базы регламентирующей жилищное строительство и адаптация ее норм для индивидуального жилищного строительства;

2.3 Разработка программ по приватизации земельных участков разрешенных для индивидуального жилищного строительства и системы их долгосрочной аренды;

2.4. Регламентация работы надзорных органов по качеству строительства индивидуального жилья, соответствию экологической и других видов безопасности;

2.5 Формирование системы научно-практической деятельности в сфере индивидуального жилищного строительства в целях создания платформы по разработке инновационных технологий строительства и производству новых строительных материалов, отвечающих требованиям энергоэффекивноти и экологичности;

2.9. Разработка рекомендаций основанных на зарубежном опыте и опыте индивидуального жилищного строительства в субъектах РФ (при необходимости нормативные акты) по планированию городских и пригородных территорий с выделением и подготовкой земельных участков под строительство индивидуального жилья.

2.10 Рассмотреть вопрос об организации в регионах Государственных центров продаж индивидуального жилья, в том числе для реализации части жилья, построенного при финансировании из бюджета по рыночным ценам.

В рамках усовершенствования нормативно-правовой базы необходимо:

3.1 Проведение социологических опросов жителей индивидуальных домов с целью получения информации об основных требованиях, предъявляемых населением к индивидуальному жилью и определения ключевых качественных факторов влияющих на спрос;

3.2. Необходим дифференцированный подход к строительству индивидуального жилья в различных регионах и районах городов в зависимости от структуры и потребности населения;

3.3. Необходимо создание новых структур, занимающихся проблемами развития процесса индивидуального жилищного строительства в городах и регионах, таких как маркетинговые службы и службы, координирующие деятельность всех участников строительного процесса.

Несомненно, что совершенствование механизма структурирования потребностей различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье позволит получить ожидаемые положительные последствия (рис. 3.10) на развитие различных отраслей экономики страны и общества в целом.

Таким образом, главной задачей является грамотное структурирование потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье, что позволит аккумулировать стратегический и управленческий потенциал в сфере строительства жилья и направить его на удовлетворение потребности в доступном индивидуальном жилье наиболее востребованного вида. В качестве эффективного инструмента ре-

ализации экономической и социальной политики используются региональные программы.



Рисунок 3.10 - Последствия формирования социально-ориентированного и адресного механизма обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье (составлено автором)

В качестве эффективного инструмента реализации экономической и социальной политики используются региональные программы. К настоящему времени уже сформировалась методологическая база подготовки и принятия к реализации инвестиционных решений. Достаточно успешно адаптированы к российским условиям принятые в международной практике подходы к решению задач инвестиционного менеджмента.

Однако эти подходы, основанные на коммерческих принципах, не могут в полной мере быть применимы к жилью с его социальной направленностью. В связи с чем, необходимо формировать региональные программы обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, основанные на разработанном механизме структурирования потребностей.

Мониторинг реализации механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье осуществляется через ряд показателей, который можно разделить на три группы (табл. 3.9):

- показатели экономической эффективности;
- показатели социальной эффективности;
- показатели доходности бюджета.

Таблица 3.9

Показатели мониторинга реализации механизма обеспечения потребности в индивидуальном жилье

Наименование показателя	Обозначение и формула для расчета	Пояснения	Уровень значения
1. Экономические показатели			
Объемы ввода индивидуального жилья, тыс. м^2	$V = \sum_{K=1}^{n} V_k$	V_k- Площадь индивидуального жилья	Увеличение на 25%
Снижение коэффициента доступности	$К_д = \frac{С_м * S}{Д_{сдн} - МН} * m_i * 12$	$С_м$ – стоимость 1 м^{2}жилья, руб.; Дсдн – среднедушевой ежемесячный доход, руб.; S – площадь условного жилья, м^2; 12 – количество месяцев в году; m_i - число членов домохозяйства	Снижение до 3-х лет
Индекс доступности приобретения жилья с кредитом	HAI = ε R/ C *100%	ε – предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита, R – среднемесячный доход семьи, C – ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жильё	Увеличение до 1,5
Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у подрядных организаций, руб.	$D_n = \sum_{t=0}^{T} \frac{D_{ct}}{(1+R)^t}$	D_{ct} - составляющая ВРП, обусловленная доходом строительной организации от реализации за расчетный период	Увеличение на 10%

Окончание таблицы 3.9

Наименование показателя	Обозначение и формула для расчета	Пояснения	Уровень значения
2. Показатели доходности бюджета			
Дисконтированная сумма бюджетных поступлений за срок реализации проекта, руб.	$Э_n = \sum_{t=0}^{T} \frac{D_{бt}}{(1+R)^t}$		Увеличение на 10%
Степень финансового участия государства в финансировании строительства жилья, %	ИБ=$\frac{\sum_{t=0}^{T} R_{бt}}{\sum_{t=0}^{T} I_t} * 100$	$R_{бt}$ - годовые суммы бюджетных расходов, направленных на реализацию проекта в t-м году	Увеличение на 10%
3. Показатели социальной эффективности			
Показатели увеличения обеспеченности жильем	Рост обеспеченности населения жильем в расчете на 1-го жителя, м^2; Количество домохозяйств, стоящих на очереди на улучшение жилищных условий; Уменьшение количества коммунальных квартир их площади и удельного веса в общем объеме жилищного фонда, %		Изменение >5%

Составлено автором на основе [169]

Расчет данных показателей ориентируется на ключевые индикаторы эффективности, заявленные в федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 гг. и ее подпрограммах в разрезе индивидуального жилищного стройтреста.

Благодаря оценке данных показателей реализуется четвертый этап социально-ориентированного механизма структурирования потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье, а именно осуществляется мониторинг.

При отсутствии положительной динамики показателей рекомендовано обратиться к первому блоку механизма в целях переоценки факторов потребительского спроса и внесения необходимых корректировок в объектно-продуктовую матрицу.

3.3. Реализация разработанного механизма обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье

Оценка факторов формирования потребительского спроса является основой при структурировании потребности различных видов домашних хозяйств в индивидуальном жилье. Согласно разработанному алгоритму проведен анализ микроэкономических и качественных факторов формирования спроса на юге Тюменской области.

Для анализа микроэкономических факторов была использована информация о продаже объектов ИЖС с сайта одной из крупнейших риэлтерских компаний Тюменской области «Федеральная риэлтерская компания «Этажи»» (Приложение Д).

В таблице представлены факторы, которые, по мнению автора, соответствуют предъявляемым принципам и на основании которых можно дать наиболее полную характеристику ситуации, существующей на рынке ИЖС, в связи с этим данные факторы имеет смысл рассматривать как необходимые для включения в исследование.

Первоначально проведена оценка на статистическую пригодность данных факторов. Для этого использован корреляционный анализ данных показателей в соответствии с предложенной методикой.

Таким образом, регрессионному анализу подлежат следующие показатели:

1. площадь индивидуального дома (X_1);
2. материал исполнения (X_2);
3. местоположение объекта (X_3);
4. площадь земельного участка (X_4);
5. средняя стоимость земельного участка на данной территории (X_5);

Протокол регрессионного анализа зависимости выбранных факторов X_n и результирующего показателя Y (средняя стоимость 1 м^2 индивидуального жилья) представлен в Приложении Е.

Полученное уравнение регрессии выглядит следующим образом:

$$Y = 1752{,}439 + 11{,}653X1 + 106{,}1898X2 - 47{,}1781X3 + 16{,}222X4 + 9{,}6934X5$$

Для определения тесноты совместного влияния факторов на результирующий показатель используется индекс множественной корреляции, который лежит в диапазоне от 0 до 1. Величина $R_{y\,(x_1,\ldots x_m)}$ зависит от фактического значения y_i и чем плотнее данные значения располагаются относительно линии регрессии, тем меньше остаточная дисперсия. Таким образом, при значении R близком к 1, уравнение регрессии лучше описывает фактические данные, и факторы сильнее влияют на результат. Чем ближе значение R к 0, тем хуже уравнение регрессии описывает фактические данные.

Полученное уравнение регрессии имеет коэффициент множественной корреляции R=0,9135, при этом коэффициент детерминации $R^2 = 0{,}9135^2 = 0{,}8344$

Данную модель можно считать надежной на 83%, что позволяет говорить о возможности применения ее в дальнейшем.

Гипотеза о равенстве нулю коэффициента детерминации через его расчет по данным генеральной совокупности: R^2 или $b_1 = b_2 = \ldots = b_m = 0$. осуществляется путем проверки по F-критерию Фишера.

При этом вычисляют фактическое (наблюдаемое) значение F-критерия, через коэффициент детерминации R^2, рассчитанный по данным конкретного наблюдения.

Критическое значение F-критерия (Fкр) определяется по таблицам распределения Фишера-Снедоккор), при уровне значимости α (обычно его берут равным 0,05) и двумя числами степеней свободы k_1= m и k_2= n-m-1.

Необходимо проверим данную гипотезу об одновременном равенстве нулю всех коэффициентов регрессии при переменных:

H_0: $R^2 = 0$; $b_1 = b_2 = \ldots = b_m = 0$.

H_1: $R^2 \neq 0$.

Проверка этой гипотезы осуществляется с помощью F-статистики распределения Фишера (правосторонняя проверка).

Если F < $F_{kp} = F_{\alpha}$; n-m-1, то нет оснований для отклонения гипотезы H_0.

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} * \frac{n-m-1}{m} = \frac{0{,}8344}{1-0{,}8344} * \frac{30-5-1}{5} = 24{,}19$$

Табличное значение при степенях свободы k_1 = 5 и k_2 = n-m-1 = 30 - 5 - 1 = 24, F_{kp} (5;24) = 2,62

Поскольку фактическое значение F > F_{kp} $(24{,}19 > 2{,}62)$, то коэффициент детерминации статистически значим и уравнение регрессии статистически надежно (т.е. коэффициенты b_i совместно значимы).

Таким образом, проведена оценка значимости дополнительного включения фактора (частный F-критерий), так как не все факторы, которые влачены в модель могут существенно влиять на вариацию результата.

Это может зависеть от порядка вводимых факторов, поскольку между ними есть корреляция.

Значимость улучшения качества модели после добавления нового фактора X_j может отражаться через динамику частного F-критерия – F_{X_j}. Если наблюдаемое значение F_{X_j} больше критического, то добавление данного фактора в модель оправдано статистически.

Так для построенного регрессионного уравнения критическим значением является: F_{kp} (k1=4;k2=24) = 2,78;

– $F_{X_1} = 32{,}052$ >2,78, следовательно, фактор X_1 целесообразно включать в модель после введения факторов X_j;

– $\mathrm{F}_{\mathrm{X}_2} = 32{,}052$ >-1,342, следовательно, фактор X_2 не целесообразно включать в модель после введения факторов X_j;

– $\mathrm{F}_{\mathrm{X}_3} = 32{,}052$ >46,378, следовательно, фактор X_3 целесообразно включать в модель после введения факторов X_j;

– $F_{X_4} = 32{,}052$ >-0,897, следовательно, фактор X_4 не целесообразно включать в модель после введения факторов X_j;

– $F_{X_5} = 32{,}052$ >44,419, следовательно, фактор X_5 целесообразно включать в модель после введения факторов X_j.

Значимыми являются фактор X_1, X_3, X_5, так как $F_{X_j} > F_{кр}$.

Не значимые факторы X_2 и X_4 были исключены из анализа, после чего повторно построено уравнение регрессии и проведена проверка значимости уравнения и целесообразность включения факторов влияния.

Таким образом, при уровне достоверности аппроксимации $R^2 = 0{,}96$ уравнение регрессии имеет окончательный вид:

$$Y = 19{,}3*X_1 - 13{,}002*X_3 + 13{,}43*X_5 \quad (3.1)$$

Экономическая интерпретация параметров модели: увеличение площади индивидуального дома на 1 м^2 приводит к увеличению его стоимости в среднем на 19,3 тыс. руб.; увеличение местоположения жилья на 1 км от центра города приводит к уменьшению его стоимости в среднем на 13,002 тыс. руб.; увеличение стоимости земельного участка на территории застройки на 1 тыс. руб. приводит к увеличению стоимости индивидуального дома в среднем на 13,43 тыс. руб. Данный анализ говорит, о большом влиянии на сформирование стоимости объекта ИЖС характеристик земельного участка.

Оценка факторов потребительского предпочтения осуществлялась на основе экспертных оценок потенциальных потребителей ИЖС, обратившихся в компанию ООО «Стройюнион», которая проводила данное анкетирования в рамках апробации диссертационной работы. Компанией было опрошено более 150 домохозяйств, различных по структуре, доходам и предъявляемым требованиям к индивидуальному жилью.

В результате проведенной экспертной оценки наблюдается снижение преобладания одного фактора и увеличение значимости других, при реализации строительных проектов для менее платежеспособных домашних хозяйств (таблица 3.4, рисунок 3.6.).

Таблица 3.4

Результаты экспертных оценок качественных факторов потребительского спроса, предполагаемого индивидуального

Факторы	Платежеспособные домохозяйства				Неплатежеспособные домохозяйства			
	Степень важности фактора	Критерии	Степень важности в группе	Степень важности нормированная	Степень важности фактора	Критерии	Степень важности в группе	Степень важности нормированная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Местоположение объекта	0,43	Район застройки / Удаленность от города	0,57	0,25	0,25	Район застройки / Удаленность от города	0,45	0,11
Объемно-планировочные характеристики объекта	0,28	Инженерно-коммуникационная обеспеченность	0,43	0,12	0,25	количество комнат на 1 чел.	0,29	0,07
Характеристики обустройства дома и прилегающей территории	0,13	Внутренняя отделка	0,31	0,04	0,21	Функциональное зонирование	0,16	0,03
Экологические факторы и факторы психологической комфортности	0,04	Безопасность территории	0,59	0,02	0,06	Безопасность территории	0,26	0,02
Социально-бытовая инфраструктура	0,12	Бытовые и досуговые объекты	0,45	0,05	0,22	Бытовые и досуговые объекты	0,32	0,07
Сумма	1,00		2,35	0,48	0,99		1,48	0,30

Так согласно оценке экспертов в категории платежеспособные, приоритетным фактором является местоположение объекта (рейтинг 0,43), вторым по значимости фактор - объемно-планировочные характеристики объекта (0,29), когда для менее платежеспособных и неплатёжеспособных домохозяйств распределение баллов носит более равновесный характер, что отражает потребительские предпочтения и уровень требований, которые они предъявляет к объектам индивидуального жилищного строительства.

Данное обстоятельство говорит о наличии большего количества потенциальных потребителей и необходимости их удовлетворения за счет организации на территории застройки инфраструктуры и повышения гарантий качества строительства.

Так для населения второй категории фактор местоположение и объемно-планировочные характеристики объекта имеют по 0,25 балла, характеристики обустройства дома и прилегающей территории – 0,21, экологические факторы и факторы психологической комфортности - 0,6, социально-бытовая инфраструктура -0,22 (рисунок 3.6).

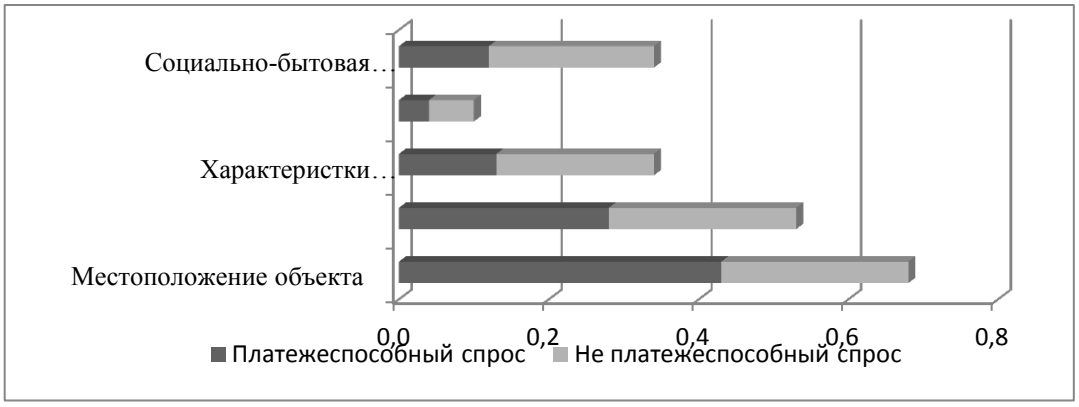


Рисунок 3.6 – Распределение баллов экспертной оценки между качественными факторами потребительского спроса на объект ИЖС

Также особый интерес представляет изменения подкритерия «Район застройки». Так платежеспособными домохозяйствами предпочтение отдается районам застройки, расположенным в непосредственной близости к центру города или находящимся в черте города, когда в случае слабой платежеспособности наблюдается преобладание не районов застройки, а направлений строительства.

Данный вывод сделан на основе вычисления среднего показателя рейтинга районов застройки, предложенных экспертам для оценки, сгруппированных относительно территориально-географического направления. Первые по рейтингу Московский тракт (рейтинг 0,071), Ялуторовский тракт (рейтинг 0,067), Ирбитский тракт (0,062) (Рисунок 3.7).

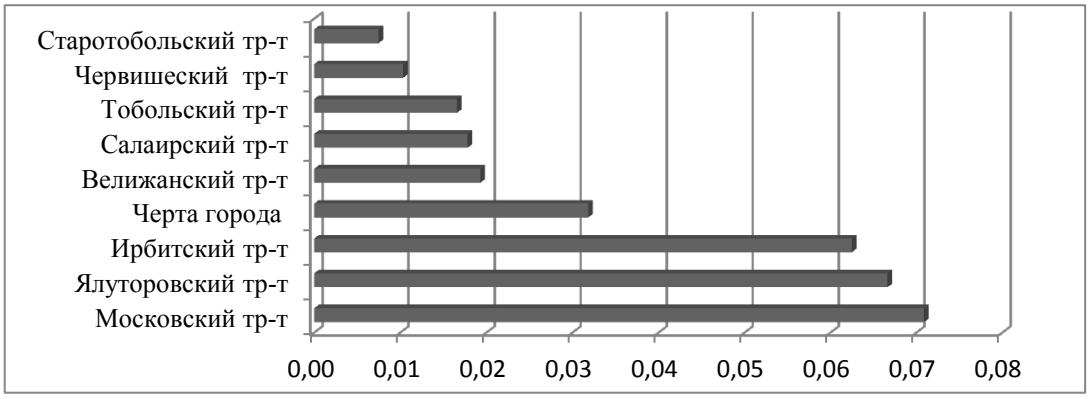


Рисунок 3.7 –Рейтинг территориально-географических направлений ИЖС (г. Тюмень)

Данное распределение баллов обусловлено обеспеченностью данных направлений дорожным сообщением, минимальной бытовой инфраструктурой и доступностью общественного транспорта, возникших в связи с соединением данных трактов с крупными соседними городами и федеральной автотрассой.

Так Московский тракт является федеральной дорогой на запад (Екатеринбург), Ялуторовский на восток (Омск). Однако Ирбитский тракт также имеет сообщение между Тюменью и Екатеринбургом, но данная трасса не имеет федерального значения, в связи с чем, она менее загружена, в том числе грузовым автотранспортом, и обладает большим числом свободных земельных участков, пригодных для ИЖС, а также, исходя из рейтинговой оценки, имеет высокий балл удовлетворения потребностей потенциальных потребителей. В связи с чем при формировании проектов ИЖС данное территориальное направление можно считать приоритетным.

В разрезе фактора объемно-планировочные характеристики объекта также наибольший интерес представляет критерий материал/технология строительства. Для платёжеспособного потребителя наибольшим баллом обладает материал строительства кирпич (рейтинг 0,48), для неплатежеспособного имеет место следующее распределение: деревянный каркасно-панельный – 0,12, сэндвич-панель - 0,13, клееный брус – 0,18, брус – 0,12, газо/пеноблок – 0,16, монолитный-каркас – 0,15, кирпич – 0,13. (рисунок 3.8).

В разрезе фактора «Характеристики обустройства дома и прилегающей территории» первой группой предпочтение отдавалось приобретению дома без внутренней отделки, что связано как с уровнем качества отделочных работ, так и характеристиками используемых материалов, их эстетическим факторами, а главное стоимости отделки в смете общей цены индивидуального жилья. При этом вторая группа респондентов склоняется к строительству индивидуального жилья со стандартной отделкой (рейтинг 0,46).

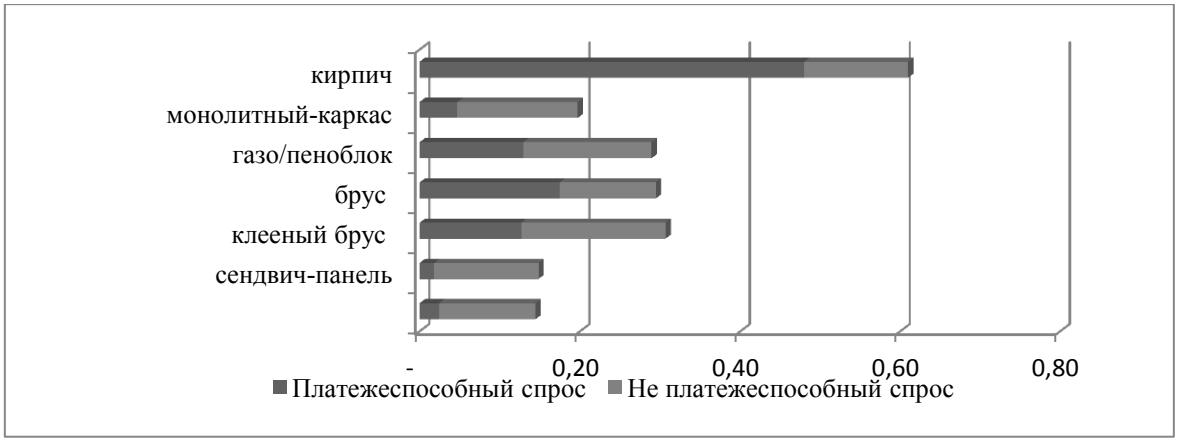


Рисунок 3.8 –Экспертная оценка по критерию материал/технология строительства индивидуального жилья

Однако независимо от уровня платежеспособности наибольшие значение при формировании цены имеют такие критерии как район застройки, наличие машиномест, удаленность объекта от центра города и материал/технология строительства. Наименее учитываемые факторы архитектура, наличие рабочего пространства, благоустройство территории и ландшафтные особенности.

Особый интерес представляет интегральный нормированный коэффициент качественных факторов формирования спроса $K_{I,J}$, который для платежеспособных домашних хозяйств равен 0,48, для неплатежеспособных 0,30. Таким образом, имея полученные данные о коэффициенте доступности домашних хозяйств исследуемой территории, значений качественных факторов и регрессионное уравнения формирования стоимости объекта строительства, можем получить расчетную стоимость 1 м^2 индивидуального жилья по авторской формуле 2.10, кото-

рая включается в расчет емкости строительства индивидуального жилья наиболее востребованного вида на данной территории.

Так, например, расчетная стоимость индивидуального жилья вида «Стандарт» площадью от 150-200 м^2 согласно предложенной типологии (см. табл. 2.3), удаленного от центра города на 15 км, на территории со средней стоимость земельного участка 100 тыс. руб./сот., согласно формуле 3.1, равняется:

$$Z_{p_1} = (19{,}22 * 150 - 13{,}002 * 15 + 13{,}43 * 100) * \frac{0{,}22}{0{,}30} = 19{,}7 \text{ тыс. руб./м}^2$$

$$Z_{p_2} = (19{,}22 * 200 - 13{,}002 * 15 + 13{,}43 * 100) * \frac{0{,}22}{0{,}30} = 18{,}3 \text{ тыс. руб./м}^2$$

Таким образом, ценовой диапазон индивидуального жилья вида «Стандарт», удаленностью от города и средней стоимостью 1 сотки земельного участка указанных выше, составляет 2955-3660 тыс. руб.:

19,7 тыс. руб./ м^2 * 150 м^2 = 2955 тыс. руб.;

18,3 тыс. руб./ м^2 * 200 м^2 = 3660 тыс. руб.

Однако рассчитанные данные являются общими и не показывают, какой вид индивидуального жилья является наиболее востребованным. Для этого воспользуемся разработанной методикой определения уровня соответствия индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств. Расчетные значения полученной по данной методики для домашних хозяйств юга Тюменской области представлены в таблице 3.5.

Для определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья построена объектно-потребительская матрица ИЖС юга Тюменской области (таблица 3.6).

Согласно матрице наименьший объем реализации в регионе приходится на жильё «Элит» класса – 0,84 %. Строительство «Элит» класса индивидуального жилья как отдельно стоящего, так и в комплексной застройке в виде коттеджных поселков способствует увеличению спроса платежеспособного населения, предпочитающего в настоящее время проживать в многоэтажном, многоквартирном жилье по причине высоких требований к качеству жилья и вследствие несоответствия предложения на рынке ИЖС на сегодняшний день их требованиям: плохое каче-

ство строительства, предоставление готовых строений по типовым проектам с однотипной планировкой, сроки строительства, недобросовестность застройщиков и т.д.

Таблица 3.5

Распределение типов домохозяйств различных по составу и платежеспособности относительно видов индивидуального жилья

Общее количество домашних хозяйств	Состав дом. хоз.	Количество дом. хоз.	Уровень дохода			
	1 человек	730792,4	Платежеспособные		Неплатёжеспособные	
			124966		605827	
			$Ф^{Э}$, в %	$Ф^{Б}$, в %	$Ф^{СТ}$, в %	$Ф^{С}$, в %
			2,3	97,7	73,8	26,2
	2 человека	400262	Платежеспособные		Неплатёжеспособные	
			68444,8		331817	
			$Ф^{Э}$, в %	$Ф^{Б}$, в %	$Ф^{СТ}$, в %	$Ф^{С}$, в %
			26,5	73,5	49,6	50,4
	3 человека	216634	Платежеспособные		Неплатёжеспособные	
			37044,5		179590	
			$Ф^{Э}$, в %	$Ф^{Б}$, в %	$Ф^{СТ}$, в %	$Ф^{С}$, в %
			17,3	82,7	34,3	65,7
	4 человека	101809	Платежеспособные		Неплатёжеспособные	
			17409,3		84399,6	
			$Ф^{Э}$, в %	$Ф^{Б}$, в %	$Ф^{СТ}$, в %	$Ф^{С}$, в %
			5,6	94,4	12,7	87,3
	5 человек	40165,7	Платежеспособные		Неплатёжеспособные	
			6868,3		33297,4	
			$Ф^{Э}$, в %	$Ф^{Б}$, в %	$Ф^{СТ}$, в %	$Ф^{С}$, в %
			5,1	94,1	11,2	88,8

Таблица 3.6

Объектно-потребительская матрица ИЖС

Клиент/ Продукт	**более 5 человек**		**4 человека**		**3 человека**		**2 человека**		**1 человек**		**Итого**
	Плат-ые	Неплат-ые	Плат-ые	Неплат-ые	Плат-ые	Неплат-ые	Плат-ые	Неплат-ые	Плат-ые	Не лат-ые	
«Элит»	0,07	0	0,11	0	0	0	0,08	0	0,05	0	0,84
«Бизнес»	1,16	0	2,38	0	3,45	0	4,83	0	4,43	0	16,26
«Стандарт»	0	2,70	0	5,97	0	14,29	0	19,56	0	11,60	**54,11**
«Социальное»	0	3,27	0	6,14	0	5,02	0	4,24	0	10,12	28,79
Итого	1,23	5,97	2,50	12,10	3,98	19,32	4,91	**23,79**	4,48	21,72	100,

Так как местоположение данного класса жилья должно иметь удобную транспортную развязку, непосредственную близость к городу и развитую сеть бытовых коммуникаций, наиболее перспективными районами для строительства данного класса жилья являются земельные участки в черте города, вследствие чего определяется высокая конкуренция.

Согласно матрице перспективный сегмент жилья «Бизнес» класса характеризуется объемом продаж в пределах 16,26% от общей емкости рынка. Данному сегменту относятся платежеспособные потребители, семьи, не имеющие детей, либо имеющие одного и более ребенка.

Поэтому для данных потребителей приоритетным является комфорт проживания, то есть, они также предъявляют высокие требования к качеству объекта строительства, предпочитают индивидуальные проекты индивидуального жилья, но в отличие от потребителей «Элит» класса жилья данному сегменту необходимо наличие социальной инфраструктуры на территории застройки, в частности, школ и детских садов и прочих детских учреждений, а также существует необходимость маршрутно-транспортного сообщения.

Наибольший процент реализации приходится на объекты строительства вида «Стандарт» – 54,11%. При этом, 23,79 % – это домохозяйства, состоящие из двух человек.

Для данного потребителя важнейшим фактором является снижение стоимости объекта строительства, при сохранении всех приоритетных характеристик индивидуального жилья: соответствие жилья строительным нормам, поддержание комфортно температуры помещения, надлежащего уровня влажности, вентиляция помещения, длительные сроки эксплуатации объекта строительства, наличие всех необходимых коммуникаций, наличие автодорог, приемлемое удаленность от города.

Используя формулу 2.13 определим емкость индивидуального жилья вида «Эконом» для домохозяйств, состоящих из двух человек, как наиболее востребованного согласно матрице.

$$E_2^{\text{Эк}} = P_2^{\text{Эк}} * \frac{V}{100} * Z_{\text{р}} = 19{,}56 * \frac{79164{,}7}{100} * 19{,}7 = 305046{,}9$$

Таким образом, прогнозируемая емкость строительства индивидуального жилья вида «Стандарт» для домохозяйств юга Тюменской области, состоящих из двух человек, в исследуемом регионе составляет 2033,65 тыс. м^2 или 305046,9 тыс. руб.

Финансирование строительства индивидуального жилья вида «Стандарт» для домашних хозяйств средней платёжеспособности согласно разработанной матрице финансовых механизмов доступности строительства жилья (таблица 2.6) предложено реализовывать по направлению, представленному на схеме финансовых потоков (рисунок 2.5).

Застройщик при этом на основании объектно-потребительской матрицы осуществляет строительство индивидуального жилья вида «Стандарт», домашнее хозяйство вносит минимальный допустимый взнос в ЗПИФН, ЗПИФН направляет денежные средства Застройщику, по окончанию строительства индивидуальный дом передается в ЗПИФН. ЗПИФН в свою очередь продает индивидуальное жилье Домашнему хозяйству по рыночной стоимости за вычетом суммы паев и процентов по нему, кредитование домашнего хозяйства осуществляется Банком стандартным образом. Результаты расчетов приведены в таблице 3.7.

При реализации данной схемы в отличие от классического ипотечного кредитования имеет место ряд преимуществ. Одним из них является минимальный входной барьер в размере 300 тыс. руб. Данная сумма не зависима от стоимости жилья, тогда как при ипотеке необходимо внесение первоначального взноса в размере 30% от общей суммы кредита.

При финансировании через ЗПИФН происходит возмещение процентов по потребительскому кредиту за счет получения дохода по паям, что приводит к снижению ежемесячной финансовой нагрузки для домашнего хозяйства и снижает общую сумму переплаты по ипотеке.

Таблица 3.7

Финансирование домашними хозяйствами строительства индивидуальных домов через ипотеку и ЗПИФН

<table>
<tr><td colspan="13">Строительство дома через ипотечный кредит</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Сумма строительства дома, тыс. руб.</td><td rowspan="2">Сумма ипотеки, тыс. руб.</td><td>Первоначальны взнос по ипотечному кредиту, тыс. руб.</td><td>Срок ипотеке, лет</td><td>Процентная ставка по ипотеке, %</td><td>Ежемесячная выплата по ипотеке, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат по ипотеке, тыс. руб.</td><td>Переплата по ипотеке, тыс. руб.</td><td>Общая ежемесячная выплата первые три года, тыс. руб.</td><td>Общая ежемесячная выплата последующие 12 лет, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат, тыс. руб.</td><td>Общая сумма переплаты, тыс. руб.</td></tr>
<tr><td>870</td><td>15</td><td>10</td><td>21,81</td><td>3 928,46</td><td>1 898,46</td><td rowspan="3">54,14</td><td rowspan="3">21,81</td><td rowspan="3">5 092,78</td><td rowspan="3">2 192,78</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2 900,00</td><td rowspan="2">2 900,00</td><td>Сумма потребительского кредита на первоначальный взнос, тыс. руб.</td><td>Срок кредита, лет</td><td>Процентная ставка по кредиту, %</td><td>Ежемесячная выплата по кредиту, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.</td><td>Переплата по кредиту, тыс. руб.</td></tr>
<tr><td>870</td><td>3</td><td>20</td><td>32,33</td><td>1164,32</td><td>294,32</td></tr>
<tr><td colspan="13">Строительство дома через ЗПИФН</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2 900,00</td><td rowspan="4">2 900,00</td><td>Сумма потребительского кредита на первоначальный взнос, тыс. руб.</td><td>Срок кредита, лет</td><td>Процентная ставка по кредиту, %</td><td>Ежемесячная выплата по кредиту, тыс. руб.</td><td>Проценты по паям/мес./руб.</td><td>Ежемесячная выплата с учетом паев, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат по кредиту при участии в ЗПИФН, тыс. руб.</td><td>Переплата по кредиту без учета паев, тыс. руб.</td><td>Экономия от участия в ЗПИФН, тыс. руб.</td><td rowspan="2">Финансовая выгода при участии в ЗПИФН, тыс. руб.</td></tr>
<tr><td>300</td><td>3</td><td>20</td><td>11,15</td><td>2 815,70</td><td>8,33</td><td>401,37</td><td>300</td><td>101,37</td><td>101,37</td></tr>
<tr><td>Первоначальный взнос по ипотечному кредиту, тыс. руб.</td><td>Срок кредита, лет</td><td>Процентная ставка по кредиту, %</td><td>Ежемесячная выплата по кредиту, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.</td><td>Переплата по кредиту, тыс. руб.</td><td colspan="2">Общая ежемесячная выплата, тыс. руб.</td><td>Общая сумма выплат, тыс. руб.</td><td>Общая сумма переплаты, тыс. руб.</td></tr>
<tr><td>401,37</td><td>15</td><td>10</td><td>26,85</td><td>4 834,24</td><td>2 335,64</td><td colspan="2">26,85</td><td>4 834,24</td><td>2 335,64</td><td>258,54</td></tr>
</table>

Так по представленным расчетам, в случае финансирования дома стоимостью 2900 млн руб. (нижняя граница ценового диапазона расчетной стоимости индивидуального жилья вида «Стандарт» на юге Тюменской области) через ЗПИФН ежемесячный платеж за первые годы можно сократить в 4,8 раза с 54,14 тыс. руб. до 11,15 тыс. руб., при этом сумма экономии по потребительскому кредиту составит 101,37 тыс. руб. Когда как при финансировании строительства через классическое ипотечное кредитование сумма переплаты за первые три года по потребительскому кредиту составит 294,32 тыс. руб.

Финансовая выгода при участии в ЗПИФН составляет 258,54 тыс. руб. Данные расчеты свидетельствует об эффективности вложения средств и возможности потенциального потребителя не только сохранить свои денежные средства и направить их на инвестирование строительства собственного жилья, но и получить доход.

Таким образом, очевидно, что предложенная схема финансирования строительных проектов через ЗПИФН обладает большей финансовой гибкостью. Использование паевых фондов недвижимости представляет собой качественно новую альтернативу традиционным финансовым институтам.

Согласно расчетам основных показателей финансовой эффективности строительства индивидуального жилья через ЗПИФН установлена экономическая выгода для частного инвестора в лице домашнего хозяйства с ограниченной и средней обеспеченностью, что приводит к увеличению количества потребителей индивидуального жилья вида «Бизнес» и «Стандарт» на 15-20%.

Выводы к третьей главе.

Проведена апробация разработанных в диссертации положений на примере решения жилищной проблемы на юге Тюменской области, по итогу которой можно сделать следующие выводы:

1. В результате анализа рынка индивидуального жилищного строительства юга Тюменской области установлен ряд проблем, препятствующий развитию данной сферы: хаотичность и неравномерность территориального расположения территорий застройки, несоответствие предложения различных типов индивиду-

альных домов стандартам качества, завышение цены жилых объектов по причине несоответствующего ценообразования и зависимости от застройщика и др. Однако анализ факторов формирования спроса на индивидуальное жилье различного уровня показал позитивный тренд, выраженный в росте данного вида жилья в общем объеме ввода жилой площади и в улучшении в целом социально-экономических характеристик региона, а также развитием материально-технической базы строительства, что соответствует зарубежным тенденциям позитивного опыта решения жилищной проблемы;

2. Проведена оценка доступности отдельных видов индивидуального жилья для разных типов домашних хозяйств по региону, в результате которой установлено, что обеспечить строительство индивидуального жилья с использованием кредитных средств могут только домашние хозяйства со средним доходом на одного члена более 35 тыс. руб., что составляет только 17,1 % от общей численности населения;

3. В результате апробации разработанного метода определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья, его качественных и количественных характеристик, основанного на методике определения социально ориентированного соответствия различных видов индивидуального жилья разным типам домашних хозяйств и на основе формирования объектно-потребительской матрицы, установлено, что наибольшая емкость приходится на объекты строительства вида «Стандарт» – 54,11%. При этом 23,79 % потребителей – это домохозяйства, состоящие из двух человек. Прогнозируемая емкость строительства данного вида индивидуального жилья в исследуемом регионе составляет 2033,65 тыс. кв. м или 305046,9 тыс. руб.

4. Обосновано, что предложенная схема межсубъектного взаимодействия в процессе финансирования строительных проектов обладает большей финансовой гибкостью. Использование фондов недвижимости представляет собой качественную альтернативу традиционным финансовым институтам. Согласно расчетам основных показателей инвестиционной эффективности для предполагаемого строительного объекта, финансируемого через ЗПИФН, установлена экономиче-

ская выгода для различных типов домашних хозяйств, что приводит к снижению ежемесячной финансовой нагрузки для домашнего хозяйства и снижает общую сумму переплаты в сравнении с ипотекой.

Реализация разработанного механизма обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье различного уровня способствует решению проблемы обеспечения жильем с учетом их структуры и платежеспособности, в соответствии с их потребительскими ожиданиями при условии реализации в регионе социальной ориентированной жилищной политики, эффективность которой возможно повысить, используя сформулированные в работе рекомендации.

Заключение

Значительные преобразования в российской экономике и социальной сфере коренным образом изменили взаимоотношения между участниками в системе жилищного строительства по решению проблем обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем. Решение данной проблемы позволит достигнуть ощутимых результатов в улучшении жилищных условий населения страны.

В ходе диссертационного исследования выявлено несоответствие жилищной политики потребностям различных типов домашних хозяйств в жилье, в том числе индивидуальном жилье. На лицо существующая недооценка роли и значения индивидуального жилищного строительства как способа решения жилищной проблемы. Это обстоятельство подтверждает актуальность выбранной темы.

В результате проведенного исследования разработан механизм социально–адресного структурирования и обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье различного уровня. Данный механизм реализуется через совокупность организационных форм, методов управления и нормативно–правовых норм, с помощью которых участники инвестиционно–строительного процесса взаимодействуют между собой при решении задачи обеспечения домохозяйств индивидуальным жильем.

При выполнении настоящего исследования автором получены следующие основные выводы и результаты:

1. В соответствии с поставленной задачей проведён ретроспективный анализ жилищной политики РФ, в результате которого выявлены основные проблемы обеспечения различных типов домашних хозяйств индивидуальным жильем, связанные с отсутствием адресного подхода и социальной ориентации политики обеспечения доступным жильем на федеральном и региональном уровнях в разрез с мировым опытом жилищного строительства. Выделены предпосылки для формирования востребованного направления строительства данного вида жилья и необходимость учета предпочтений отдельных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье.

2. Для решения задачи по оценке уровня доступности различных видов индивидуального жилья для разных типов домашних хозяйств, разработана соответствующая методика, которая отражает не только платежеспособность домашних хозяйств в зависимости от их численности и уровня дохода, но и учитывает их потребительские предпочтения и требования, которые они предъявляют к индивидуальному жилью и его инфраструктуре.

3. Для достижения поставленной задачи определения и систематизации факторов потребительского спроса на индивидуальное жилье, разработана методика, которая учитывает влияние социально-экономических факторов и факторов потребительского предпочтения на уровень востребованности на отдельные виды индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств и позволяет учесть влияние данных факторов на формирование стоимости жилья с конкретными характеристиками.

4. В целях определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств разработана методика определения соответствия отдельных типов домашних хозяйств видам индивидуального жилья различного уровня, согласно поставленной задаче, и предложен метод построения объектно-потребительской матрицы, благодаря которым возможно получить емкость рынка индивидуального жилищного строительства по отдельному виду индивидуального жилья и его уровень востребованности домохозяйствами различными по структуре и платежеспособности.

5. Решение задачи обеспечения населения доступным индивидуальным жильем реализовано через разработку организационно-экономического, социально ориентированного и адресного механизма структурирования и обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье различного уровня, который позволяет комплексно решать жилищную проблему, учитывать социально-экономический фон территории предполагаемой застройки, потребности различных типов домашних хозяйств и их платежеспособность, а также интересы ключевых участников индивидуального жилищного строительства.

6. Согласно поставленной задаче по разработке процедуры межсубъектного взаимодействия предложена организационно-экономическая схема реализации потоков финансовых средств, прав и обязательств в процессе обеспечения разных типов домашних хозяйств индивидуальным жильем различного уровня, которая предполагает финансирование проектов строительства индивидуального жилья через ЗПИФН. Апробация показывает положительный финансовый эффект и снижение входных барьеров для домашних хозяйств в случае строительства жилья за счет собственных и заемных средств через предложенную схему.

Очевидно, что внедрение разработанного в диссертационном исследовании механизма потребует консолидации усилий всех субъектов, принимающих участие в процессе индивидуального жилищного строительства и в обеспечении различных типов домашних хозяйств индивидуальным жильем различного вида.

Предложенный в диссертационном исследовании механизм основывается на практических данных и может быть использован, в первую очередь, для успешной реализации национальной программы «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» за счет внедрения основополагающего принципа соответствия индивидуального жилья потребительскому предпочтению различных типов домашних хозяйств, что позволит уже сейчас добиться конкретных практических целей по обеспечению домашних хозяйств тем жильем, в котором оно наиболее остро нуждается. Применение методики расчета потребности в индивидуальном жилье не потребует серьезного изменения каких-либо нормативно-правовых актов и регламентов. А сформулированные в диссертационной работе рекомендации, безусловно, имеют большую практическую значимость и позволят повысить эффективность внедрения разработанного механизма для всех участников индивидуального жилищного строительства.

Список литературы

1. Акимкин Н. А. Модели формирования структуры активов закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости: дис. … канд экон. наук: 08.00.13 / Акимкин Никита Александрович. – М., 2010. – 148с.

2. Акуней А. Где взять деньги на загородный дом? [Электронный ресурс] /А. Акуней // finance.bigmir.net: сайт. – Режим доступа: http://finance.bigmir.net/useful_articles/realty/42285/. (дата обращения 27.02.2015)

3. Анисимов А. П. Земельные участки для индивидуального жилищного; строительства: проблемы и парадоксы современного законодательства / А. П. Анисимов // Имущественные отношения в Российскою Федерации. – 2009. – №3. – С. 53–61.

4. Анисимов А. П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории / А. П. Анисимов // Гражданское право. – 2006. – № 4. – С. 32–35.

5. Ансоф. И. К. Новая корпоративная стратегия: сб. науч. трудов / И. К. Ансоф. – С–Пб.: Питер–Пресс, 1999. – 136 с.

6. Асаул А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. – СПб.: ГАСУ. – 2008. – 334с.

7. Асаул А. Н., Денисова И. В., Кокарев С. П., Худилайнен А. П. Развитие индивидуального жилищного строительства на селе (на примере Ленинградской области). – СПбГАСУ – СПб., 2002. – 114 с.

8. Астафьев С. А. Механизм государственно-общественного регулирования в жилищной сфере : дис. … д–ра экон. наук : 08.00.05 / Астафьев Сергей Александрович. – Иркутск, 2016. – 361 с.

9. Афонина Е. Н. Индивидуальное жилищное строительство на земельном участке в г. Старый Оскол [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mgrado.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=122:post-4&catid=15:staty&Itemid=15 (дата обращения 02.05.2013)

10. Бабашкина А. М. Государственное регулирования национальной экономики: учеб. пособие / А. М. Бабашкина. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 480 с.

11. Багирова А. П., Абилова М. Г. Концептуальные подходы к формированию репродуктивной политики в российской федерации / А. П Багирова, М. Г. Абилова // Национальные интересы: приоритеты и безопасность, – 2013. – № 3. – С. 2-6.

12. Бандурин А. В. Экономика России: основные направления совершенствования: сб. науч. трудов. / А. В. Бандурин. – М.: Консалтинг XXI век, 2003. – 196 с.

13. Баронин С. А. Развитие методов формирования территориальных рынков доступного жилья на основе ипотечно-инвестиционных систем на примере Пензенской области / С. А. Баронин, Е. В. Тарханова // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы II междунар. науч. конф. (г. Москва, октябрь 2013 г.). – М.: Буки-Веди, 2013. – С. 26-39.

14. Батчаев А. Р. Государственное регулирование региональной экономики / А. Р.Батчаев, С. М.Климов, А. М.Ходачек. - СПб.: ИВЭСЭП, Знание, 2005. - 238с.

15. Белых В.С. Предпринимательское право России: учебник / Э. Берсункаев, С.И. Винниченко. – М.: Проспект, 2009. – 656 с.

16. Бессонова О. Э. Жилье: рынок и раздача / О. Э. Бессонова; Отв. ред. Т. И. Заславская. – Новосибирск: Наука. Сиб. изд. Фирма, 1993. – 158 с.

17. Богданова Ю. А. Аналитический обзор: «Правовое регулирование малоэтажного строительства» [Электронный ресурс] / Ю. А. Богданова // Юридическая фирма CAPITAL.2011: сайт. – Режим доступа: http://lawcapital.ru/ru/2011-12-15-12-23-32/112--l-r (дата обращения 13.10.2013)

18. Бодягин Е. Земельные участки под ИЖС: обзор предложений [Электронный ресурс] / Е. Бодягин // 72box.ru: сайт. – Режим доступа: http://www.72box.ru/articles/251. (дата обращения 25.11. 2013)

19. Бойко В. Девелоперы и консультанты: кто есть кто? [Электронный ресурс] / В. Бойко // Деволопмент групп: сайт. – Режим доступа: http://www.construction-development.biz/resource.php?id_res=80. (дата обращения 15.09.2015)

20. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи // А. Борисенко // lawmix бизнес и власть: сайт. – Режим доступа: http://www.lawmix.ru/comm/3324 (дата обращения 02.11.2014)

21. Бочаров М.В Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 19 января 2010 г. № Д23-99 «Об отнесении жилых домов блокированной застройки к многоквартирным жилым домам» [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно–правовой портал. – Режим доступа: http://iv.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm (дата обращения 23.09.2013)

22. Бурлаченко О. В. Земельный участок в системе недвижимого имущества : автореф. дис. … канд. юрид. Наук : 12.00.03 / О. В Бурлаченко. – Екатеринбург, 2006. – 30 с.

23. Бурунсузян А. С. Анализ ценовой политики на рынке жилья Санкт-Петербурга / А. С. Бурунсузян, К. В. Козырев // По пути к возрождению: перспективы развития российской экономики: науч. тр. Российской научно-практической конференции – т. II. – СПб.: Наука, 2006. – 34 с.

24. Быстрякова А. Я. Стратегии и программы социально- экономического развития: федерация и регионы России: монография. / под общ. ред. А. Я. Быстрякова, Н. П. Гусакова, Е. В. Пономаренко. – М.: РУДН, 2009. – 225 с.

25. Ванюр Е. М. Каталог современных строительных технологий для малоэтажного строительства. – М.: «Союз МЖК России», 2011. – 25 с.

26. Викторов М. Ю. Инвестиционно-инновационная деятельность в строительстве / М. Ю. Викторов // По пути к возрождению: переход России на инновационный путь развития: науч. тр. Российской научно-практической конференции – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2007

27. Волкова Е. Виды жилых помещений [Электронный ресурс] / Персональная страница Е. Волковой. – Екатеринбург, 2010. – Режим доступа:

ttp://mega-e.su/info/zakonodatelstvo/isklyuchenie-zhilyih-pomeschenij-iz-zhilischnogo-fonda/ (дата обращения 05.03.2016)

28. Воробей И. Потолок в 50 тысяч рублей [Электронный ресурс] / И. Воробей // 72doma.ru: сайт. – Режим доступа: http://72doma.ru/news/352660.html

29. Говоренкова Т., Жуков А., Савин Д., Чуев А. Жилищный вопрос и логика его решения // Информационный аналитический портал SOCPOLITIKA.R [Электронный ресурс]. – режим доступа: http://www.socpolitika.ru/rus/social_policy_research/analytics/document4821.shtml (дата обращения 21.09.2014)

30. Головырских С. А. Оценка недвижимости и управление собственностью: учеб. пособие / С.А. Головырских. – Таганрог: Изд–во ТРТУ, 2003. – 70 с.

31. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. – Изд. 3–е изд. перераб и доп. – М.: Высшее образование, 2008. – 808с.

32. Городнова Н. В., Пешкова А. А. Механизм государственно-частного партнерства в инвестиционно-строительной сфере: анализ и пути совершенствования / Н. В. Городнова, А. А. Пешкова // Проблемы обеспечения безопасного развития современного общества: сборник трудов IV международной научно-практической конференции. Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина, Институт экономики Уральского отделения РАН, – 2014. – С. 88-93.

33. Государственная программа Тюменской области «Развитие жилищного строительства» до 2020 года [Электронный ресурс]. – Официальный сайт органов государственной власти Тюменской области. – Режим доступа: http://admtyumen.ru

34. Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 97 с.

35. Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости [Электронный ресурс]. –

М.: Фонд «Институт экономики города», – 2007. – 97 с. – Режим доступа: http://do.gendocs.ru/docs/index-324227.html?page=6

36. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 29. дек. 2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно–правовой портал. – Режим доступа: http://base.garant.ru/12138258/

37. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая: федеральный закон Российской Федерации от 30. нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.01.2006 №6-ФЗ) [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно–правовой портал. – Режим доступа: http://base.garant.ru/10164072/

38. Гранберг, А. Г. Основы региональной экономики. – М.: Издательский дом ГУ ВШЭ, 2006. – 16 с.

39. Григорьева А. Г. Перспективы развития ипотечного кредитования в российской федерации теория и практика общественного развития // А. Г. Григорьева // Теория и практика общественного развития, – 2013– №3. – Режим доступа: http://teoria-practica.ru

40. Гриненко С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций [Электронный ресурс] / С. В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 107с. / / Административно управленческий портал AUP.ru: сайт. – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m94/2_4.htm. (дата обращения 12.11.2016)

41. Гриненко С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций / С. В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 107с

42. Грушина О. В., Хомкалов Г. В. Формирование механизма обеспечения доступности жилья в РФ в условиях социально-ориентированной рыночной экономики // О. В. Грушина, Г. В. Хомкалов // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права), 2013. – №2. – 16 с.

43. Гудименко Г. В. Формирование финансовой стратегии софинансирования в жилищной политике: автореф. дис. … докт. эконом наук: 08.00.10 /. Гудименко Галина Валерьевна. – Орел, – 2010. – 52 с.

44. Дворядкина Е. Б. Факторы спроса на локальном потребительском рынке товаров и услуг / Е. Б. Дворядкина // Известия Уральского государственного экономического университета. – 2014. – № 1. – стр. 43–48.

45. Дворядкина Е. Б. Факторы спроса на локальном потребительском рынке товаров и услуг / Е. Б. Дворядкина // Известия Уральского государственного экономического университета. – 2014. –№ 1. – С. 43-48.

46. Денисова Ю. Э. Анализ и способы снижения влияния мультиколлинеарности на значимость модели [Электронный ресурс] / Ю. Э. Денисова // rusnauka.com: сайт. – Режим доступа: http://www.rusnauka.com/16_ADEN_2010/Matemathics/67781.doc.htm. (дата обращения 22.10.2015)

47. Дефлятор [Электронный ресурс] // Электронная библиотека: сайт. – Режим доступа: http://uchebnik-ekonomika.com/obschie-rabotyi_719/deflyator-28930.html (дата обращения 24.05.2013)

48. Джек Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : Пер. с англ. / Джек Фридман, Николас Ордуэй; [Авт. вступ. ст. В. Рутгайзер]. – М. : Дело, 1995. – XVIII, 461 с.

49. Доступность покупки семьями жилья в ипотеку в регионах России – 2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://riarating.ru/infografika/20171109/630076254.html (дата обращения 10.11.2016)

50. Евпланов А. Риэлторы хотят закон: рынок недвижимости нуждается в дополнительном регулировании [Электронный ресурс] / А. Евпланов // Российская Бизнес-газета: Электронная версия газеты. – 2010. – №773. – 40с. – Режим доступа: http://www.rg.ru/2010/10/26/poltorak.html. (дата обращения 24.09.2017)

51. Есипов В. Е. Оценка бизнеса: учебник / Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – СПб.: Питер, 2003. – 367с.

52. Жариков Ю. Г., Улюкаев В. Х., Чуркин В. Э. Земельное право: Учебник -М.: Юрайт-Издат, 2003. – 480 с.

53. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 29. дек. 2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно–правовой портал. – Режим доступа: http://base.garant.ru/12138291/

54. Загидуллина Г. М. , Мустафина Л. Р. Реализация антикризисной политики в жилищном строительстве / Г. М. Загидуллина // Известия КГАСУ. – 2015.- №2 (32). –320-329 с.

55. Зайков Д. Е., Звягинцев М. Г. 100 распространенных вопросов по оформлению земли: Юридическая консультация для граждан / Д. Е. Зайков. – М.: Издательский дом «Ра», 2008. – 48 с.

56. Занадворов, В. С., Ильина, И. П. Теория экономики города: учеб. пособие / В. С. Занадворов, И. П. Ильина. – М.: Изд. дом ВШЭ, 1999. - 415 с.

57. Зверева Н. Человеческий потенциал устойчивого развития России: возможен ли переход на новый этап модернизации при нынешнем уровне жизни населения / Н. Зверева. – Народонаселение, 2012. – № 1. – 25–34 с.

58. Земельный кодекс (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ» «ГАРАНТ»: информационно–правовой портал. – Режим доступа: http://base.garant.ru/12124624/

59. Золотарева Г. А., Подогригора И. В. Факторы формирования спроса домохозяйств на жилище в современной России / Г. А. Золотарева, И. П. Подогригора. – Вестник ТГАСУ, 2005. – №2. – С. 34–45.

60. Зубарев А. А. Формирование региональной инвестиционной политики в условиях экономической нестабильности : дисс. … док. эконом. наук : 08.00.05 / Зубарев Александр Андреевич. – Тюмень, 1999. – 357 с.

61. Зуйкова Л. Проблемы управления региональными рынками жилья в условиях переходной экономики России: Регионы: управление и развитие / Л. Зуйкова // Проблемы теории и практики управления: Международный журнал. – 2001. – №6. - С. 43 – 47.

62. Иваненкова Е. Д., Рыжкова М. В. Составление комплексного прогноза состояния рынка жилья в Российской Федерации [Электронный ресурс] / Е. Д.

Иваненкова, М. В. Рыжкова // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3. – Режим доступа: http://www.science-education.ru/117-13015 (дата обращения 15.03.2015)

63. Илышев А. М., Илышева Н. Н., Иванцов Г. Б. О национальной программе управления человеческой репродукцией / А. М. Илышев // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2007. – № 3. – С. 48-52.

64. Илышева Н. Н, Кузубов С. А. Интеллектуальные активы – главный ресурс посткризисной экономики / Н. Н. Илышева, С. А. Кузубов // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2009. – № 7. – С. 9-15.

65. Инновации в строительстве. Обзоры рынков строительства и строительных материалов, 2012 [Электронный ресурс] // Обзоры рынков строительства и строительных материалов «Стройка. ku»: сайт. – Режим доступа: http://www.stroyka.ru/Rynok/1524512/innovatsii-v-stroitelstve/ (дата обращения 11.10.2013)

66. Интернет журнал «MARKET JURNAL» [Электронный ресурс]: сайт. – Режим доступа: http://www.market-journal.com/naporoge/5.html

67. Информационный портал «Дизайн – Анвигатор» [Электронный ресурс]: сайт. – Режим доступа http://www.design-navigator.ru/articles/building/detail.php?spid=698/

68. Информационный портал «Недвижимость и Строительство» [Электронный ресурс]: сайт. – Режим доступа:http://www.yar-.ru/Ponjtie_nedvizhimosti_ponjtie_rynka_nedvizhimosti-3.html. (дата обращения 23.09.2013)

69. Информационный портал «Строительство и финансы» [Электронный ресурс]: сайт. – Режим доступа : http://www.sif.ru/novosti/preview/4739/ (дата обращения 23.09.2013)

70. Исаев Э. Взаимодействие Центра и регионов: антикризисная и посткризисная финансовая политика / Э.Исаев // Государственная служба. - 2009. - № 6. - С.108-110

71. Казанский Ю. Н. Строительство в США и России: экономика, организация и управление / Ю. Н. Казанский, А. М. Немчин, С. Н. Никешин // Науч. центр корпорации «Двадцатый трест». – СПб. Изд-во ТОО «ДваТри», 1995. – 473с.

72. Казейкин В. С. Баронин С. А., Черных А. Г., Андросов А. Н. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Под общей редакцией Академика МАИН В. С. Казейкина и проф.С. А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.

73. Казьмин П. П. Перспективы развития малоэтажного строительства в России / П. П. Казьмин // Жилищное строительство. – 2009. – № 1. – С. 20 – 22.

74. Кислых В. В. Основные проблемы малоэтажного домостроения в РФ / В. В. Кислых // ЛесПромИнформ. – 2013. – №2 (92). – С. 132-134.

75. Козловский А. С. Механизмы взаимодействия кредитных закрытых паевых инвестиционных фондов с банковскими и не кредитными организациями / А. С. Козловский // Рынок ценных бумаг. – 2011. –№23(455). – С.67–71.

76. Колесов В. П. Человеческое развитие: новое измерение социально-экономического прогресса: учебное пособие/ под ред. Колесова В. П. – 1-е изд. – М.: Права человека, 2000.– 423с.

77. Колесова В. П. Человеческое развитие: новое измерение социально-экономического прогресса: учеб. Пособие / В.П. Колесова. – Изд. 2-е, доп. и перераб. – М.: Права человека, 2008. – 636 с.

78. Колоскова Н. А. Индивидуальное жилищное строительство в России: общая характеристика правовых проблем / Н. А. Колосков // Правовые вопросы недвижимости. – 2010. –№ 1. – С. 16–17.

79. Колчин Ф. В. Перспективы малоэтажного строительства в Тюмени [Электронный ресурс] / Ф. В. Колчин, А. А. Ербактанов // инвестиционное агентство «Дельта-Профит»: сайт. – Режим доступа: http://www.deltaprofit.ru/upload/doklad.pdf. (дата обращения 27.11.2017)

80. Комкова А. В., Михайленко Н. Ф. Тенденции в стимулировании малоэтажного жилья экономкласса / А. В. Комкова, Н. Ф. Михайленко // Политика,

государство и право. - № 5. – 2012, – [Электронный ресурс]: http://politika.snauka.ru/2012/05/ (дата обращения 22.09.2017)

81. Концепция малоэтажной комплексной застройки при формировании городских агломераций (субурбанизация) [Электронный ресурс] / М.Г. Ерошенков. –2011. – 115 с. – Режим доступа: http://xn----7sbb6cn8a9b.xn--p1ai/search/detail.php?ID=14867 (27.09.2013)

82. Копейкин А. Б. Финансирование жилищного строительства / А.Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина, А. А. Туманов, М. О. Якубов. – М.: Фонд "Институт экономики города", 2007. – 168 с.

83. Королев О. Индивидуальное жилищное строительство- шаг к новому уровню жизни [Электронный ресурс] / О. Королев // realtypress.ru: сайт. – Режим доступа: http://www.realtypress.ru/article/article_238.html. (дата обращения 25.09.2013)

84. Корпоративное право: учебник для студентов ВУЗОВ МГУ им. М. В Ломоносов, 2007. – 312 с.

85. Кравченко Е. Г., Воронин А. В. Возможности и угрозы для развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области) / Е. Г. Кравченко, А. В. Воронин // Проблемы современной экономики. Евразийский международный научно-аналитический журнал, 2011. с №3 (39).-С. 253–256.

86. Красилова А. Н. Особенности функционирования и перспективы развития первичного рынка жилой недвижимости в городах с повышенным спросом на жилье : автореф. дис. … канд. эконом. Наук : 08.00.05 / Красилова. Анна Николаевна. – Москва, 2009. – 18с.

87. Кретинин, В. А. Управление региональной экономикой: механизмы перехода от антикризисного к устойчивому развитию / В. А. Кретинин, Т. Д. Омарова, Н. В. Чайковская. – Муром: Изд. полиграфический центр МИ ВлГУ, 2005. – 215 с.

88. Крутиков В. К. Управление программами развития региона / В. К. Крутиков, Т. В. Дорожкина, Ю. В. Зайцев, О. В. Федорова. – Калуга: Эйдос, 2013. – 122 с

89. Кудашев Е. А.Финансовое управление строительством загородных поселков / Е. А. Кудашев // Экономика строительства. – 2000. – № 10. – С. 62–65.

90. Кузнецова О. Теоретические основы государственного регулирования экономического развития регионов / О.Кузнецова // Вопр. экономики. – 2002. – № 4. – С.46-66.

91. Куликов А. Г. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы / А. Г. Куликов, В. С. Янин // Деньги и кредит. – 2011. – №12. – С.24-31.

92. Ларина Н. И. Региональная экономическая политика властей разного уровня: Цели, средства, результат / Н. И. Ларина – Новосибирск: Изд-во ИЭОПП, 2008. -351с.

93. Лимаренко В. И. Ипотечное кредитование жилищного строительства в России: состояние, проблемы, пути развития / В. И. Лимаренко // Экономика строительства. – 2000. – № 5. – С. 2–13.

94. Литовченко О. Загородный дом в собственность [Электронный ресурс] / О. Литовченко // Информационный портал 102metra.ru: сайт. – Режим доступа : http://102metra.ru/articles/32131.html.

95. Ломакин Г. В., Подсорин В. А. Экономика недвижимости: методические указания к практическим занятиям. – М.: ГУЗ, 2010. – 80 с.

96. Лочмеле Р. Р. Рынок недвижимости как объект системного управления : дис. ... кандидата экономических наук: 08.00.05. / Лочмеле Регина Робертовна.– Москва, 2006. - 185 с.

97. Луцкевич В. К. Жилище и климат / В.К. Луцкевич. – М.: Стройиздат, 1984. – 300 с.

98. Ляхнова А. Н. Финансирование девелоперских проектов в закрытом паевом инвестиционном фонде : дис. … канд. эконом. Наук : 08.00.10 / Ляхнова Анна Николаевн. – Спб., 2015. – 230 с.

99. Маленков Н. А. Индивидуальное жилищное и дачное строительство как виды использования земельных участков : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.06. / Маленков. Николай Андреевич. – Москва, 2010. – 32 с.

100. Манухина Л. А. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения : дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / Манухина Любовь Андреевна. – М., 2014. – 166 с

101. Манухина Л.А. Методика обоснования вариантов возведение жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения : автореф. дис. ... канд. эконом. наук : 08.00.05 / Манухина Любовь Андреевна. – М., 2014. – 24 с.

102. Маракулина И. А. Комфортное доступное жилье в малых и средних городах Урала [Электронный ресурс] / И. А. Маракулина // «Архитектон: известия вузов». – 2010 – № 30. – Режим доступа: http://archvuz.ru/2010_22/32 (дата обращения 14.12.2013)

103. Маренков Н. Прогнозирование и ценообразование на рынке недвижимости [Электронный ресурс]: –.Режим доступа: http://www.inventech.ru/lib/cost/cost-0025/ (дата обращения 26.11.2017)

104. Маренков Н. Л. Цены и ценообразование в рыночной экономике России: Курс лекций / Н. Л. Маренков. – Москва: Едиториал УРСС, 2000. – 216 с.

105. Медовый Е. А. Сценарный подход к стратегическому планированию в сельскохозяйственной отрасли / Е. А. Медовый // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2006. – № 21. – С. 205–211.

106. Мижуев П. Г. Образцовые рабочие поселки в Англии и Америке / П. Г. Мижуев. – П.: Изд–во «время», 1925. –101 с.

107. Министерство экономического развития Российской Федерации. Минэкономразвития России [Электронный ресурс]: сайт : – Режим доступа: http://economy.gov.ru

108. Митичев Г. А. Совершенствование государственной инвестиционной политики в сфере индивидуального жилищного строительства: дис. … канд. эконом. наук: 08.00.05 / Митичев. Глеб Анатольевич. – Москва, 2008. – 22с.

109. Мищенко В. В. Мировой опыт и российская практика развития рынка строительных услуг (на примере жилищного строительства): дис. … канд. эконом. наук: 08.00.14 / Мищенко Валерий Владимирович. – Москва, 2008. – 190 с.

110. Могилевский С. Д. Корпорации в России: Правовой статус и основы деятельности: учебное пособие / под ред. И.А. Самойлов. – 2-е изд. – М.: Дело, 2007. – 480 с.

111. Молчан, А. С. Формирование точек экономического роста как базовая экономическая стратегия развития и модернизации региональной экономики / А.С. Молчан // Научный журнал КубГАУ. –2011. – № 3 (067). – С.393-416.

112. Наназашвили И.Х., Прозоровский А. Г. Комплексное обустройство территории и строительство доступного и комфортного малоэтажного жилья / И.Х. Наназашвили, А. Г. Прозоровский // Природообустройство. – 2009. – 5. – стр.60-64

113. Неустроев Д. В. Пленкина В. В. Мониторинг регионального развития на основе системы индикаторов: Материалы Международной научно-технической конференции, посвященной 55-летию Тюменского государственного нефтегазового университета / Д. В. Неустроев, В. В. Пленкина. – Тюмень, 2011. – 224-228 с.

114. О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросам оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимости: [федеральный закон Российской Федерации от 13. мая 2008 № 66-ФЗ]. – 2008. – № 32 – Ст. 224

115. О защите прав потребителей: [федеральный закон Российской Федерации от 7. февр. 1992 г. № 2300-1-ФЗ]. – Собрание законодательства Российской Федерации . – 1996. - № 3. - Ст. 140.

116. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ] [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ» «ГАРАНТ»: информационно–правовой портал. – Режим доступа: http://base.garant.ru/12138154/(дата обращения 03.09.2015)

117. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: [Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47] [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ» : информационно-справочная система. – Режим доступа: http://base.garant.ru/12144695/ (дата обращения 03.09.2015)

118. О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной деятельности в российской федерации // Информационная база для оформления материалов государственного совета российской федерации [Электронный ресурс]: http://uaig.ru/uploads/e53669a63784f78370ec445a63f73726.pdf (дата обращения 09.11.2016)

119. О техническом регулировании: [федеральный закон Российской Федерации от 27. дек. 2002 № 184 – ФЗ]. – Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 52. - Ст. 5140.

120. Овсянников С. С. Социальные и экономические факторы развития человеческого потенциала : автореф. дис. … канд. эконом. Наук : 08.00.01 / Овсянников Сергей Сергеевич. – Орлов. гос. аграр. ун-т – Орел, 2007 – 199с.

121. Овсянников С.С. Социальные и экономические факторы развития человеческого потенциала : автореф. дис. … канд. экон. наук : 08.00.01 / Овсянников Сергей Сергеевич. – Орел, 2007 – 199с.

122. Официальные статистические показатели / ЕМИСС государственная статистика [Электронный ресурс] : https://www.fedstat.ru/(дата обращения 22.10.2015)

123. Официальный портал органов государственной власти Тюменской области [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://admtyumen.ru/ogv_ru/finance/lk/inf_forest.htm(дата обращения 22.10.2015)

124. Официальный сайт копании ООО «ТАТ ДОМ» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://karkas35.ru/sravnenie-tekhnologiy-domostroeniya/(дата обращения 22.10.2015)

125. Официальный сайт банка «Агропромкредит» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.bank-klient.ru/banks/a/agroprom/?template=27. (дата обращения 22.10.2015)

126. Официальный сайт банка «ЗапСибКомБанк» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://zapsibkombank.bank.ru. (дата обращения 22.10.2015)

127. Официальный сайт банка «Ханты-Мансийский банк» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.khmb.ru. (дата обращения 22.10.2015)

128. Официальный сайт группы компаний «Карсико» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : http://www.karsikko.ru/karsikkodom/about/.(дата обращения 22.10.2015)

129. Официальный сайт группы компаний «Теплый дом» [Электронный ресурс] :офиц сайт. – Режим доступа: http://xn---72-ndddynlrf5a5i.xn--p1ai/8-novosti/41-seminar-v-tekhnoparke-24-07-14(дата обращения 22.10.2015)

130. Официальный сайт компании «Кубанский Модульный Дом» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.modular-house.ru/business. (дата обращения 22.10.2015)

131. Официальный сайт компании «Сибинкор» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : http://www.sibinkor.ru/.(дата обращения 22.10.2015)

132. Официальный сайт компании «Терра» [Электронный ресурс] :офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.terra72.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=47&Itemid=29(дата обращения 22.10.2015)

133. Официальный сайт компании «ТМ-Капитал» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.capital72.ru/index.php?r=1(дата обращения 22.10.2015)

134. Официальный сайт компании «ТопДом» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.topdom.info/econsuborg35.php. (дата обращения 22.10.2015)

135. Официальный сайт компании «Тюменский завод железобетонных изделий №1» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : http://tzbi1.ru/production/jbi/pliti-perekritiya/61-73(дата обращения 22.10.2015)

136. Официальный сайт компании «Тюменский завод железобетонных изделий №1» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : http://tzbi1.ru/production/jbi/pliti-perekritiya/61-73. (дата обращения 22.10.2015)

137. Официальный сайт компании ООО «Вира АРТСТРОЙ» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.eremont.ru/enc/build/project/zanim_economica.html(дата обращения 22.10.2015)

138. Официальный сайт компании ООО «Загрос Строй» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : https://vk.com/club70644789(дата обращения 22.10.2015)

139. Официальный сайт компании ООО «ПроФ.мастер» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – Режим доступа: http://p1na.ru/penobetonnyy-dom(дата обращения 22.10.2015)

140. Официальный сайт компании ООО «Рико» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : http://ecopan-chita.ru/info/pochemu-ekopan/(дата обращения 22.10.2015)

141. Официальный сайт Торгового представительства компании VELOX-Werk субурбанизация [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.velox-build.ru/srav_tex/srav_pok/ (дата обращения 22.10.2015)

142. Паршина В. С. Экономические аспекты трудовой мотивации / В. С. Паршина // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2003. – № 9. – С. 28-35.

143. Паттури Я. В. Экономика недвижимости: учебное пособие / Я. В. Паттури. – Великий Новгород: НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2002. – 66 с.

144. Печатникова С. М. Модели организации системы ипотечного кредитования / С. М. Печатникова // Экономика строительства. – 2009. – №1. – С. 78 – 87.

145. Печатникова С. М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России / С. М. Печатникова // Экономика строительства. – 2006. – № 6. – С. 20 – 32.

146. Платонов А. М. Теоретические и методологические проблемы управления жилищной сферой как социально-производственным кластером : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Платонов Анатолий Михайлович. – Екатеринбург, 2004. – 508 с

147. Поляк Г. Б. Стройка: финансы и экономика / Г. Б. Поляк // Экономика строительства. – 2004. - № 9 – С. 115-117.

148. Портал общественных объединений «Диалог» [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: http://www.dialog-urfo.ru/news/?cat=8&id=16788. (дата обращения 15.09.2015)

149. Постановление Совета Министров - Правительства РФ от 20 июня 1993 г. № 595 «О Государственной целевой программе «Жилище» [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно – правовой портал. – Режим доступа: http://base.garant.ru/2306060/#ixzz4yftl7w4J (дата обращения 22.01.2018)

150. Приоритетные национальные проекты [Электронный ресурс]: сайт. – Режим доступа: http://national.invur.ruwww.national.invur.ru/?m=&id=2556. (Дата обращения 03.05.2017)

151. Проблемы жилья в России: Статья из сборника «Ориентиры» подготовленного выпускниками федерального проекта «Школа Молодого Лидера» [Электронный ресурс] // Взгляд из Экспо-2010: сайт. – Режим доступа: http://www.rusdb.ru/library/sbornik/

152. Прогноз развития лесного сектора российской федерации до 2030 г. [Электронный ресурс] // ФАО.: – 2017. – Режим доступа: http://www.fao.org/3/a-i3020r.pdf, стр 27 (дата обращения 03.05.2017)

153. Прогноз развития рынка недвижимости до 2013 [Электронный ресурс] // BusinessPartner: сайт. – Режим доступа: http://bp-g.ru/press_releases/2009/07/17/prognoz-razvitija-rynka-nedvizhimosti-do-2013-goda (дата обращения 23.01.2014)

154. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов (разработан Минэкономразвития России) [Электронный ресурс] / Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России): сайт. – Режим доступа: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/ (дата обращения 23.01.2014)

155. Пространственная конкуренция, концепция доступности, модели непрерывного типа. Морфология урбанизированных территорий [Электронный ресурс] // Федеральный образовательный портал ЭСМ. – Режим доступа: http://ecsocman.hse.ru/data/560/645/1219/glava_6.pdf (дата обращения 21.04.2014)

156. Развитие инновационной составляющей экономики России: перспективы и роль экономической политики: отчет о НИР [Электронный ресурс] // компания «Интерфакс–Центр Экономического Анализа» в партнерстве с концерном Royal Dutch Shell, – 2007, – 33 с. – Режим доступа: http://www.buzdalin.ru/text/innovation_rus.pdf (дата обращения 10.10.2013)

157. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АО «АИЖК» // Аналитический центр АО «АИЖК». – № 12. – 2015 – 21 с.

158. Родионова Н. В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости [Электронный ресурс] / Н. В. Родионова // аудит и финансовый анализ. – 2009. – №2. – Режим доступа: http://www.auditfin.com/fin/2009/2/Rodionova/Rodionova%20.pdf (дата обращения 22.03.2016)

159. Русские строительные инновации [Электронный ресурс] : сайт. – Режим доступа: http://www.rci-group.ru/analitika/ind_maloetag_domostroenie. (дата обращения 24.10.2016)

160. Руткаускас Т. К. Методика привлечения средств инвесторов для завершения объектов незавершенного строительства жилья / Т. К. Руткаускас, А. В. Сапегин // Известия Уральского государственного экономического университета. – 2010. – № 2 (28). – С. 57-64.

161. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий - М.: Радио и связь, 1993. - 278 с.

162. Самаруха В. И., Даваасурэн А. Механизмы региональной политики / В. И. Самаруха, А. Даваасурэн // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). – 2014 – № 6 – 8 с.

163. Самойленко Д. Б. Управление развитием рынка инвестиционного жилья : дис. … канд. эконом. наук :08.00.05 / Самойленко Дмитрий Борисович Самойленко. – Москва, 2008. – 26 с.

164. Самойленко Д.Б. Экономическая сущность рынка инвестиционного жилья / Д.Б. Самойленко // Российское предпринимательство. – 2007 – № 11 вып. 1 (101) . – С. 39-43.

165. Самый неудачный жилищный проект в США или почему в США не строят как в России [Электронный ресурс] // РБК Недвижимость: сайт. – Режим доступа: http://realty.rbc.ru/articles/23/05/2013/562949987048704.shtml (дата обращения 10.11.2013)

166. Сарнацкий С. С. Формирование стратегии развития инвестиционных инструментов коллективных сбережений населения: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Сарнацкий Сергей Сергеевич.– Брянск, 2014. – 234 с.

167. Свод правил по проектированию и строительству от 30. дек. 1999 г. №94 [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно-правовая система. – Режим доступа: http://base.garant.ru/3922121/

168. Сергеев А. В. Социально-экономическая устойчивость развития регионов / А. В. Сергеев // Вестник ТИСБИ. – 2008. – №4. – С.45-51

169. Силин А. Н. Социально–демографическая ситуация Тюменской области / А.Н. Силин // Известия высших учебных заведений. Социология, экономика, политика. – 2010, – №3. – С. 78–81.

170. Силин А. Н. Социально-экономическая ситуация в Тюменском регионе: проблемы и пути их решения / А. Н. Силин // «Проблемы формирования единого экономического пространства и социального развития в странах СНГ»

материалы Международной научно-практической конференции. – Тюмень, 2010. –7-12 с.

171. Силютина Л. Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства крупном городе в современных условиях/ Л. Г. Силютина. – Спб.: СПбГИЭУ, 2002. – 234 с.

172. Симионов Ю. Ф. Экономика города: учебное пособие для вузов / под ред. докт. экон. наук, проф. Ю.Ф. Симионова. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. – 160 с.

173. Синякова Е. В. Основные факторы формирования потребительского спроса на объекты ранка ИЖС и их характеристики / Е.В. Синякова // Сборник Международной научной конференции МКЭ-2014-014 «Менеджмент, маркетинг, логистика: теория и практика. – Киров, 2014. – 47–54 с.

174. Сколько стоит дом построить: себестоимость строительства [Электронный ресурс] // Электронный журнал «Всё о новостройках». – 2012. – №12 (103). – Режим доступа: http://www.vseon.com/realty/issues/2012/item/106-nomer.html (дата обращения 12.09.2013)

175. Смирнова О. П. Оценка эффективности исполнения жилищных программ / О.П. Смирнова // Известия высших учебных заведений, серия: экономика, финансы и управление. –2012. – №3. – 55-59 с.

176. Солдатова Л. А. Механизмы финансирования жилищного строительства в РФ / Л. А. Солдатова // ВЕСТНИК ОГУ. –2011. – №13 (132). – С.422–427

177. Солонцов С. Ю. Формирование государственной политики развития городского расселения в условиях реформирования социальной сферы : автореф. дис…канд. экон. наук : 08.00.05 / Солонцов Сергей Юрьевич. – Санкт-Петербург,2008. – 30с.

178. Старостин А. В. Основные направления устойчивого развития региона в условиях территориально-экономических противоречий /А.В. Старостин // Международная научно-практическая конференция «Стратегия инновационного развития». – Владимир, ВлГУ, 2008. – 220 – 226 с

179. Статистика цен на продажу недвижимости в Тюмени [Электронный ресурсы]. – Режим доступа: http://www.dom72.ru/price-statistic/?type=29&district=0&period=1year (дата обращения 23.04.2018)

180. Степанов И. Г., Матасова О. И. Количественная оценка комфортности и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости / И. Г. Степанов, О. И. Матасова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. – 2011– № 8 (225). – С. 131–139.

181. Степанова А. А. Экономика строительства: учебник. – 3-у изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Изд, 2007. – 560 с.

182. Стерник Г. М. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. – Изд. РГР, 1998. – 60 с.

183. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Рынок недвижимости: экономико-правовое содержание, закономерности развития в транзитивной экономике (учебное пособие). – Изд. ГУ-ВШЭ, 2009. – 180 с.

184. Стерник Г. М., Стерник С. Г., Муратова Е. В. Экономико-правовой анализ понятий «недвижимый объект» и «недвижимость» в целях рыночного классифицирования недвижимых объектов по юридическому статусу. / Г. М Стерник, С. Г. Стерник, Е. В. Муратова // Экономика. Налоги. Право, 2010. – № 2 – С. 36-44.

185. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Изд. «Экономика», 2009. – 601 с.

186. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) [Электронный ресурс]. – Москва, – 2012. – Режим доступа: http://flatinthecity.ru/wp-content/Docs/Edinaya_klassifikaciya.htm

187. СТО БДП-8-97 стандарт научно-технического общества бумажной и деревообрабатывающей промышленности жилища малоэтажные оценка качества [Электронный ресурс] : Библиотека гостов и нормативов: ohranatruda.ru. – Режим доступа: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/45/45000/ (дата обращения 05.05.2015)

188. Столярова Е. В. Вертикальная интеграция компании и теоретические подходы к ее объяснении / Е. В. Столярова // Журнал международного права и международных отношений. – 2007. – №1. – С. 20-21.

189. Строительные нормы и правила Российской Федерации от 17 мая 1994 г. № 18-38 [Электронный ресурс] // «ГАРАНТ»: информационно-правовая система. – Режим доступа: http://base.garant.ru/2305926/ (дата обращения 15.05.2016)

190. Строительство жилья в России в 2015 году снизилось на 0,5% // Информационное агентство REGNU [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://regnum.ru/news/2068978.html (дата обращения 05.01.2015)

191. Суворова Е. Лесопромышленный комплекс: перспективы развития [Электронный ресурс] / Е. Суворова // Тюменский информационно-деловой портал: сайт. – Режим доступа: http://www.tumentoday.ru/2010/12/07/лесопромышленный-комплекс-перспект/.(дата обращения 27.11.2015)

192. Султанова Л. Р. Развитие регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности: автореферат дис. … канд. наук: 08.00.05 / Султанова Лилия Рефкатовна. – Казань, 2010. – 27с.

193. Султанова Л. Р. Развитие регионального рынка недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности: дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Рафкатовна Султанова Лилия.– Казань, 2010. –187 с.

194. Суслова Е. Миграция: плюсы и минусы [Электронный ресурс] / Е. Суслова, Н. Тереб // Тюменские известия : Электронная версия газеты. – 2010. – №100. – Режим доступа: http://www.t-i.ru/article/15089/. (дата обращения 13.04.2015)

195. Территориальный орган службы государственной статистики Тюменской области [Электронный ресурс]: сайт. – Режим доступа: http://tumstat.ru (дата обращения 22.05.2018)

196. Токарская Н. М. Стратегические направления регулирования уровня жизни населения / Н. М. Токарская, А. А. Марасанова; ред. В. И. Самаруха. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2010. - 165 с.

197. Тонышева Л. Л. Стратегическая конкурентоспособность региона: определение пространственных приоритетов развития экономики / Л. Л. Тонышева // Государство и бизнес. Современные проблемы экономики. Материалы VII научно практической конференции. – Спб. – 2015. – С. 11–12.

198. Фадеева Е. В. Обеспечение жилищных прав граждан как предмет муниципальной деятельности / Е. В. Фадеева // Право и государство: теория и практика. – 2008. – №8. – С. 21-24.

199. Фадеева Е. В. Роль органов местного самоуправления в обеспечении жилищных прав граждан / Е. В. Фадеева // Аграрное и земельное право. – 2008. №6. – С. 74-84

200. Федорова М. А. Девелопмент недвижимости: монография / М. А. Федорова, Т. В. Тазихина, А. А. Бакунина. – М. : КНОРУС, 2010. – 264 с.

201. Феофанов К. А. О сценарном подходе к прогнозированию. / К.А. Феофанов // Социс. – 2008. - №5. – С. 67-74.

202. Филюшина К. Э., Минаев Н. Н., Гусакова Н. В., Добрынина О. И. Формирование концептуальной региональной модели управления интенсификацией процессов реализации проектов государственно-частного партнерства в малоэтажном строительстве / К. Э. Филюшина, Н. Н. Минаев, Н. В. Гусаков, О. И. Добрынина // В сборнике: Исследования молодых учёных: экономическая теория, социология, отраслевая и региональная экономика Сборник статей. Под редакцией О. В. Тарасовой, А. А. Горюшкина. – Новосибирск, 2017. – 287-294 с.

203. Филюшина К. Э., Минаев Н. Н., Гусакова Н. В., Добрынина О. И., Жарова Е. А., Рунькова А. С. Комплексная оценка состояния, закономерностей и ключевых тенденций развития строительного комплекса в россии, в том числе малоэтажного жилищного строительства / К. Э. Филюшина, Н. Н. Минаев, Н. В. Гусаков, О. И. Добрынина // В сборнике: Исследования молодых учёных: эконо-

мическая теория, социология, отраслевая и региональная экономика. – Новосибирск, 2016. – 88-96 с.

204. Фишер А. Как выбрать поставщика [Электронный ресурс] / Электронный журнал «ЛОГИСТИК&система». – Режим доступа: http://www.6pl.ru/Vlad_st/choice.htm (дата обращения 30.11.2014)

205. Фоменко А. Н. Вариант практического применения метода анализа иерархий при согласовании результатов расчета в процессе оценки [Электронный ресурс] / А. Н. Фоменко . – М.: ООО «АНФ-ОЦЕНКА». – С.2-4.- Режим доступа: http://anf-ocenka.narod.ru/35.pdf (дата обращения 24.10.2014)

206. Фонд Инвестиционное агентство Тюменской области [Электронный ресурс] официальный сайт. – Режим доступа: http://iato.ru/ (дата обращения 25.01.2017)

207. Хачатрян С. Р. Моделирование региональной жилищной политики и механизмов расширения доступности улучшения жилищных условий населения [Электронный ресурс] / С.Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. – 2001, – №4. – Режим доступа: http://www.cfin.ru/press/afa/2001-4/05.shtml (дата обращения 01.02.2017)

208. Хомкалов Г. В. Грушина О. В. Проблемы доступности жилья в контексте современных направлений развития методологии экономической науки / Г. В. Хомкалов, О. В. Грушина // Известия иркутской государственной экономической академии (байкальский государственный университет экономики и права). – 2011 – №5 – 29 с.

209. Цылина Г. А. Жилищное финансирование и ипотечное кредитование: учебное пособие. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2001. – 358 с.

210. Частно-государственное партнерство в России: финансирование проектов в условиях международной конкуренции: материалы международной конференции. – М.: ЗАО "КПМГ", 2007. – 98 с.

211. Чикина Е. В., Попова И. В. Оценка доступности жилья в Пензенской области с учетом ипотечного кредита / Е. В. Чикина, И. В. Попова // Материалы 3-й международной научно-практической конференции. – Брянс, 2013. – Режим

доступа: http://www.econf.rae.ru/pdf/2012/03/1098.pdf (дата обращения 21.09.2016)

212. Чичерова Л. Национальная единая риэлторская сеть [Электронный ресурс] / Л. Чичерова // Ипотека и кооперация: сайт. – Режим доступа: http://news.ners.ru/mortgage-and-cooperation/ipoteka-na-zagorodnom-rynke-chislo-sovmestnykh-programm-ankov-i-zastroyshchikov-rastet-stavki-upali-na-5-proc-pervonachalnye-vznosy-na-20-proc.html (дата обращения 12.03.2015)

213. Шемендюк Р. «ПИФ» закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости – инструмент для инвесторов и девелоперов / Р. Шемендюк // рынок ценных бумаг. Управление активами. – 2007, – №7. – С. 40–42.

214. Штопов Б. Корпоративное управление: особенности и тенденции развития / Б. Штопов // Проблемы теории и практики корпоративного управления. – 2000. – №1 – С. 16.

215. Шуваров Р. А. Управление инвестиционной деятельности на рынке жилой недвижимости: автореф. дис. … канд. экон. наук: 08.00.05 / Шуваров Рустам Айратови. – Уфа, 2008. –25 с.

216. Щербаков В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник / Н. А. Щербакова. – М.: Омега–Л, 2006. – 213с.

217. Щетинин Я., Баранов И. С. Анализ доступности жилья в Московском регионе / Я. Щетинин, И.С. Баранов // Еженедельник Демоскоп Weekly. – 2007. – 29 октября – 11 ноя- бря. – № 307-308. – Режим доступа: http://www.rusipoteka.ru/analytics/stk-3.htm

218. Экономика города: учеб пособие для вузов/под. ред. док. эк. наук.проф. Ю.Ф. Симинова. М.: ИКЦ «МарТ»: Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006 – 160с.

Приложение А

Таблица 1.1

Факторы	Критерии отнесения	Характеристики критериев (подкритерии)	Факторы	Критерии	Характеристики критериев (подкритерии)
1. Местоположение объекта	Удаленность объекта от центра города, в км.);	>50	3. Обустройство дома и прилегающей территории	Машино место	Навес для машины/открытое место для парковки, 1 Машино место
		20-50			Навес для машины/открытое место для парковки, 2 и более Машино мест
		<20			Неотапливаемый гараж, 1 Машино место
	Транспортная доступность	Наличие двух и более полосной дороги от города до территории застройки			Неотапливаемый гараж, 2 и более машино мест
		Наличие насыпных дорог в пределах территории застройки			Отапливаемый гараж. 1 машино место
		Наличие асфальтовых дорог в пределах территории застройки		Досуговая зона	Гостиная
		Наличие асфальтированных подъездных путей			Дополнительная комната: игровая/семейная/учебная/библиотека и пр.
		Количество маршрутов общественного транспорта			Дополнительные особенности с особенностями: баня/сауна/бассейн/спорт. площадки и пр.
		Расстояние до ближайшей остановки		Рабочее пространство	Кабинет студия/мастерская
2. Объемно-планировочные характеристики объекта	Материал/технология производства;	Деревянный каркасно-панельный			Комфортные тактильные или квазитактильные ощущения
		Сэндвич-панель		Внутренняя отделка	Без отделки или
					Стандартная отделка
					Улучшенная отделка
					Высококачественная отделка
		Клееный брус			Декоративная штукатурка,
					Керамическая плитка, искусственный
		Брус			камень и т.д.)

Продолжение таблицы 1.1

Факторы	Критерии отнесения	Характеристики критериев (подкритерии)	Факторы	Критерии	Характеристики критериев (подкритерии)
2. Объемно-планировочные характеристики объекта	Материал/технология производства;	Газо/пеноблок	3. Обустройство дома и прилегающей территории	Функциональное зонирование	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-
		Монолитный-каркас			проектом
		Кирпич			>3 функциональных зан в 1 помещении
	Инженерно-коммуникационная обеспеченность;	Система холодного водоснабжения			Совмещение 3 функций (кухня-столовая-гостиная и др.)
		Система холодного и горячего водоснабжения			Совмещение 2 функций (спальня-кабинет/столовая-гостиная и др.)
		Центральная газификация			Одно помещение - одна функция
		Центральное отопление			Деление на приватную и общественную зоны
		Центральная канализация		Размер участка (за вычетом площади дома, сот)	≤3
		Проводной интернет и телевидение			от 3 до 10
		Система кондиционирования			от 11 до 20
		Система приточно-вытяжной вентиляции			от 21 до 30
	Количество комнат на 1 чел.	n-1			>30
		n=n		Экологические и ландшафтные особенности	Наличие в зоне пешеходной доступности водоема\береговой зоны
		n+1			Наличие в пешеходной доступности окружения лесом\примыкания к лесу
		n+2			Отсутствие вредных веществ
		n+(≥3)	4. Экологические факторы и факторы психологической комфортности	Безопасность территории	Отсутствие вредных производств
	Общая жилая площадь (м кв)	<100			Отсутствие вредных источников загрязнения
		100-200			Уровень криминогенности
		>300			Уровень террористической угрозы
	Архитектура	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения			Уровень сейсмологической активности

Окончание таблицы 1.1

Факторы	**Критерии отнесения**	**Характеристики критериев (подкритерии)**	**Факторы**	**Критерии**	**Характеристики критериев (подкритерии)**
2. Объемно-планировочные характеристики объекта	Архитектура	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки),	4. Экологические факторы и факторы психологической комфортности	Безопасность территории	Уровень риска затопления
		Усовершенствованные серийные проекты, проекты			Экологический фон
		Повторного применения или индивидуальные проекты	5. Социально-бытовая инфраструктура (на территории застройки или в радиусе 1 км.от территории застройки);	Инфраструктура	Магазины, учреждения соцбыт услуг
					Школы, детские сады
					Объекты социально-развлекательного досуга
		Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика			Система безопасности (охрана, видео наблюдение и пр.)
					Благоустройство территории (ограждения, наличие парков, территорий для отдыха, детские площадки, тротуары и пр.)

Приложение Б

Лист экспертной оценки качественных факторов формирования цены на объекты индивидуального жилищного строительства

Уважаемый эксперт, просим Вас оценить качественные характеристики (факторы), присущие предполагаемому (желаемому) объекту строительства (индивидуальному дому), посредством присвоения оценок, значение которых представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Оценки и их значения

Оценка	Значения
1	сравниваемые факторы влияют на стоимость м2 одинаково
3	умеренное или слабое превосходство одного фактора над другим
5	существенное превосходство одного фактора над другим
7	значительное (сильное) превосходство одного фактора над другим.
9	абсолютное превосходство одного фактора над другим
2, 4, 6, 8	промежуточные оценки между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных выше чисел	если при сравнении одного фактора с другим получена одна из вышеприведенных оценок (например, 3), то при сравнении второго фактора с первым (т.е. 1/3).ему дается оценка, равная обратной величине

Таблица 2.2

Пример таблицы оценки фактора «характеристика обустройства дома и прилегающей территории»

№ п/п	Характеристик обустройства дома и прилегающей территории	1	2	3	4	5	6
1	Машиноместо	1					
2	Досуговая зона		1				
3	Рабочее пространство			1			
4	внутренняя отделка				1		
5	Функциональное зонирование					1	
6	Размер участка (за вычетом площади дома, сот)						1

Приложение В

Пример проекта индивидуального дома вида «Элит»

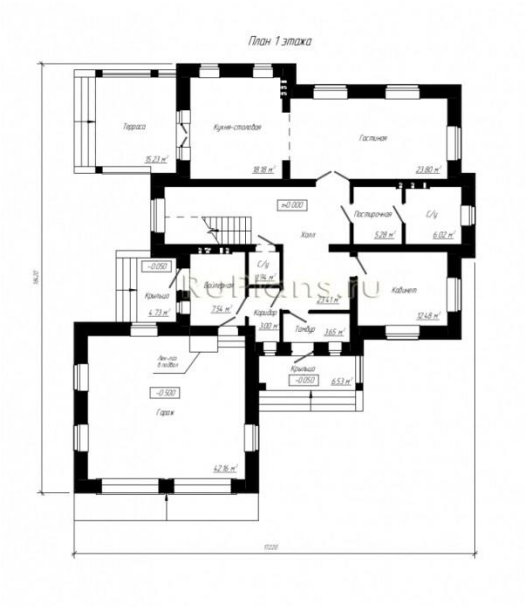






Пример проекта индивидуального дома вида «Бизнес»







Пример проекта индивидуального дома вида «Стандарт»





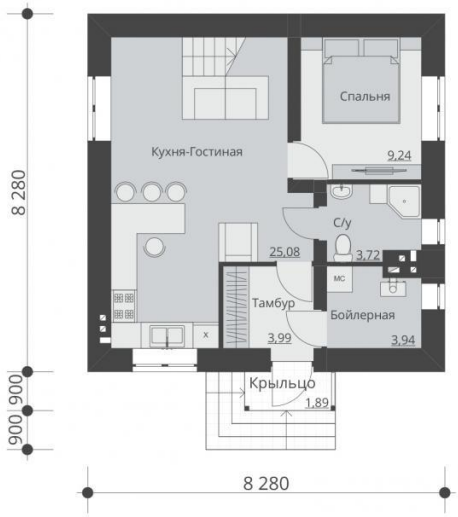




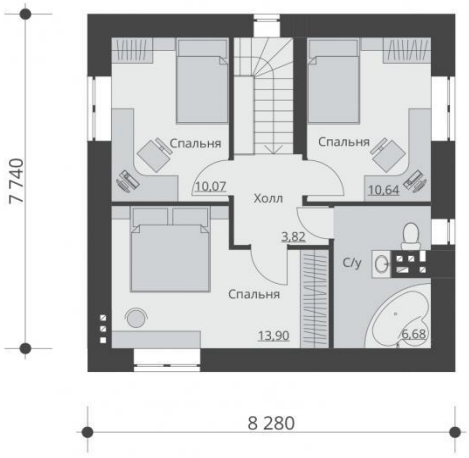
Пример проекта индивидуального дома вида «Социальное»



План 1 этажа



План 2 этажа



Каталог проектов домов и коттеджей RuPlans.ru. Сайт: https://ruplans.ru

Приложение Г

Входные данные для расчета предполагаемого объема строительства индивидуального жилья, юг Тюменской области

Показатель	Един. измер.	2013	2014	2015	2016	2017
Численность населения в период исследования	тыс. чел	1 352,40	1357,6	1362,8	1454,6	1477,9
Численность нетрудоспособного населения в период исследования	тыс. чел	431,5	434,7	432,3	429,8	427,3
Численность безработных в период исследования	тыс. чел	57,6	60,1	62,5	64,9	67,3
Число женщин родивших ребенка, находящихся в возрастной категории, не подлежащей исследованию	тыс. чел	27,9	29,0	29,6	30,3	30,9
Общее число родившихся в исследуемом периоде детей, во всех возрастных группах	тыс. чел	62,0	65,0	67,3	69,7	72,0
Средняя площадь индивидуального дома	$м^2$	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Число населения обеспеченного жильем тыс. человек	тыс. чел	639,9	672,1	706,8	733,5	766,9
Удовлетворено потребителей (на конец года)	тыс. чел	51,0	49,3	51,4	53,5	53,7
Предполагаемый объем строительства индивидуального жилья	тыс. $м^2$	81 656	75 475	69 037	81 537	79 165

Приложение Д

Таблица 4.1

Предложение объектов ИЖС на юге Тюменской области, январь 2018 г.

Объекты ИЖС	Стоимость продажи объекта, тыс. руб.	Цена за 1 кв.м./тыс. руб.	Материал исполнения	Площадь жилого дома (м2)	Материал исполнения (цифра)	Место положение (удаленность от центра города, км)	Площадь земельного участка(сот)	Ср. стоимость ЗУ на данной территории, тыс. руб./сот.	Ссылка на объявление
1	1350	25,0	кирпич	54	1	45	4	100	https://www.etagi.com/realty_out/1359184
2	6500	40,6	дерево	160	2	7	6,5	180	https://www.etagi.com/realty_out/967566
3	2550	31,9	дерево	80	2	27	4,25	160	https://www.etagi.com/realty_out/1098879
4	2500	44,6	дерево	56	2	26	10	110	https://www.etagi.com/realty_out/1370763
5	5500	64,7	кирпич	85	1	9	5,7	350	https://www.etagi.com/realty_out/745806
6	8000	47,1	кирпич	170	1	5	9	350	https://www.etagi.com/realty_out/1367007
7	3000	46,9	кирпич	64	1	25	10	120	https://www.etagi.com/realty_out/1206875
8	3150	40,5	кирпич	77,8	1	21	20	160	https://www.etagi.com/realty_out/882412
9	2550	44,0	кирпич	58	1	24	8	160	https://www.etagi.com/realty_out/1204869
10	4950	34,5	кирпич	143,4	1	12	14,43	175	https://www.etagi.com/realty_out/1105379
11	2000	31,3	дерево	64	2	45	8,4	110	https://www.etagi.com/realty_out/1369275
12	3500	19,4	кирпич	180	1	25	21	80	https://www.etagi.com/realty_out/784624
13	3450	31,0	кирпич	111,4	1	17	8,11	150	https://www.etagi.com/realty_out/315783
14	6000	44,1	дерево	136	2	6	15	210	https://www.etagi.com/realty_out/1369278
15	2000	50,0	дерево	40	2	45	25,3	70	https://www.etagi.com/realty_out/1318369
16	4450	54,3	кирпич	82	1	15	5	280	https://www.etagi.com/realty_out/1172563
17	5000	27,5	кирпич	181,6	1	9	3,5	140	https://www.etagi.com/realty_out/1178731
18	2800	20,0	дерево	140	2	25	15	80	https://www.etagi.com/realty_out/672513
19	3100	38,8	кирпич	80	1	22	8	160	https://www.etagi.com/realty_out/714685

Окончание таблица 4.1

Объекты ИЖС	Стоимость продажи объекта, тыс. руб.	Цена за 1 кв.м./тыс. руб.	Материал исполнения	Площадь жилого дома (м2)	Материал исполнения (цифра)	Место положение (удаленность от центра города, км)	Площадь земельного участка(сот)	Ср. стоимость ЗУ на данной территории, тыс. руб./сот.	Ссылка на объявление
20	3500	54,7	дерево	64	2	25	4,1	180	https://www.etagi.com/realty_out/1036275
21	3390	24,2	дерево	140	2	16	6,5	100	https://www.etagi.com/realty_out/882412
22	3500	54,7	дерево	64	2	25	4,1	190	https://www.etagi.com/realty_out/1128145
23	4800	20,9	дерево	230	2	15	14,5	90	https://www.etagi.com/realty_out/1183892
24	5000	62,5	кирпич	80	1	17	5,3	120	https://www.etagi.com/realty_out/1796342/
25	5300	37,1	дерево	143	2	3	5,08	86	https://www.etagi.com/realty_out/1996370/
26	2900	53,7	дерево	54	2	8	7,24	86	https://www.etagi.com/realty_out/1995165/
27	4900	54,4	кирпич	90	1	11	11	160	https://www.etagi.com/realty_out/1993891/
28	1100	26,0	дерево	42,32	2	63	12	30	https://www.etagi.com/realty_out/1994294/
29	2000	25,0	дерево	80	2	23	5	85	https://www.etagi.com/realty_out/1994092/
30	1800	18,0	дерево	100	2	28	10	84	https://www.etagi.com/realty_out/1993614/

Приложение Е

Протокол регрессионного анализа зависимости выбранных факторов X_n и результирующего показателя Y

ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика

Множественный R	0,982859
R-квадрат	0,966012
Нормированный R-квадрат	0,926458
Стандартная ошибка	780,8731
Наблюдения	30

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*
Регрессия	3	4,68E+08	1,56E+08	255,8022
Остаток	27	16463597	609762,8	
Итого	30	4,84E+08		

	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*
Y-пересечение	0	0	0	0
Переменная X 1	19,2275	2,332479	8,243372	7,52E-09
Переменная X 2	-13,002	7,516424	-1,72981	0,095082
Переменная X 3	13,435	1,596699	8,414239	5,02E-09