### Синякова Елена Викторовна

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

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

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Работа выполнена на кафедре «Экономика и управление строительством и рынком недвижимости» ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Научный руководитель:

### Платонов Анатолий Михайлович

доктор экономических наук, профессор, профессорконсультант кафедры экономики и управление строительством и рынком недвижимости ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина», г. Екатеринбург.

Официальные оппоненты:

Загидуллина Гульсина Мансуровна, доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой экономики и предпринимательства в строительстве ФГБОУ ВО Казанский государственный архитектурно-строительный университет, г. Казань.

Филюшина Кристина Эдуардовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, организации, управления строительством и жилищно-коммунальным комплексом ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», г. Томск.

Ведущая организация:

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза

Защита состоится 21.09.2018 в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.070.05 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Байкальский государственный университет» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 24, корпус 9, зал заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке БГУ по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, корпус 2, ауд. 101 и на сайте: http://dissovet.bgu.ru.

Автореферат диссертации и сведения о защите размещены 05 июля 2018 г. на сайте ВАК Минобрнауки РФ (http://vak.edgov.ru) и на официальном сайте ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (http://dissovet.bgu.ru).

Отзывы на автореферат присылать по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, БГУ, ученому секретарю диссертационного совета Д 212.070.05.

Автореферат разослан 2018 г.

Ученый секретарь диссертационного совета, доктор экономических наук, профессор

Alle

Т. В. Светник

### 1.ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Успешное решение жилищной проблемы имело и имеет большое значение для развития экономики, а обеспечение доступности жилья для населения всегда рассматривалось в качестве важнейшего показателя его благосостояния и социальной стабильности как региона, так и страны в целом. Дефицит жилья в РФ в настоящее время составляет около 60% от существующего жилищного фонда при темпах строительства около 80 млн м<sup>2</sup> жилья в год.

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

Большой интерес к теме индивидуального жилья вызван также позитивным зарубежным опытом. Так, например, 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., направленное на регламентацию процессов предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилых помещений или строительство индивидуального жилого дома. Внесены также соответствующие изменения в нормативные документы муниципалитетов области. Например, утвержден механизм подготовки территорий для жилищного строительства, который направлен на выполнение задач по увеличению объемов строительства индивидуального жилья 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 большинстве регионов страны (в Тюменской, Свердловской, Кировской, Владимирской, Омской, Новосибирской области и пр.) изданы постановления по предоставлению земельных участков, находящихся в собственности муниципальных образований, гражданам для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов.

В соответствии с разработанной стратегией социально-экономического развития России до 2030 г. в рамках осуществляемой жилищной политики сегодня необходим переход к дифференцированным социально-адресным подходам обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем, предполагающим изменение структуры жилищного строительства на уровне регионов и муниципалитетов. При этом структура востребованного индивидуального жилья должна соответствовать структуре, возможностям и предпочтениям домашних хозяйств.

Однако существующие механизмы обеспечения потребности в жилье и в том числе индивидуальном, определённые действующим законодательством РФ, направлены, прежде всего, на выявление отдельных категорий граждан, подпадающих под определенные критерии, которые могут обратиться в соответствующие органы государственной и муниципальные власти для получения льгот и субсидий. Данные механизмы не отражают объективную картину потребности в жилье в разрезе различных типов домашних хозяйств. Учитывая данное положение, для решения проблемы обеспечения домашних хозяйств индивидуальным доступным жильем необходимо формирование эффективного организационно-экономического, социально ориентированного и адресного механизма, учитывающего соответствие потребностей различных типов домашних хозяйств видам востребованного индивидуального жилья.

Степень научной разработанности проблемы. В основу диссертационного исследования включены положения теорий социально—экономического развития обособленных территорий, разработанные 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 отражены 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 современных условиях 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 в ней соответствующего спроса и предложения, значимости в экономике, а также барьеров, сдерживающих развитие данной сферы, остается по-прежнему недостаточно проработанным. Немаловажную роль в этой сфере играет государство по способам его взаимодействия с участниками рынка и по другим аспектам в области адресного обеспечения индивидуальным жильем различных типов домашних хозяйств с учетом социально—экономических особенностей формирования их 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:

- 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 сферы индивидуального жилищного строительства с учетом зарубежного опыта;
- разработать методику определения и систематизации социально-экономических факторов формирования спроса разных типов домашних хозяйств на доступное индивидуальное жилье различного уровня и предложить систему их оценки;
- разработать методику оценки уровня доступности индивидуального жилья различного вида для разных типов домашних хозяйств, отличных по своей структуре и платежеспособности;
- установить социально ориентированное соответствие видов индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств с учетом их структуры и потребительских предпочтений;
- разработать метод определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья и установить его количественные и качественные характеристики для различных типов домашних хозяйств;
- разработать организационно-экономический и социально ориентированный механизм обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств доступном индивидуальном жилье различного вида;
- разработать процедуру межсубъектного взаимодействия в процессе обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в определённых видах доступного индивидуального жилья;

– 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 рынка жилья по различным его категориям, эволюции рыночных отношений в данной сфере и роли государства в системе обеспечения домашних хозяйств жильем, в том числе индивидуальным.

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 научной специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» и по 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 действующей законодательной базы по регулированию жилищных отношений и исследованию сложившихся механизмов обеспечения населения доступным жильем были получены основные результаты, обладающие научной новизной, которые заключаются в следующем:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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 перспективы его развития;
- сформирован организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в наиболее востребованном доступном индивидуальном жилье различного 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;
- 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 учета факторной природы формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье. Практическое значение диссертационной работы состоит в разработке организационно—

экономического, социально ориентированного и адресного 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 при формировании городских и региональных 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 «Проблемы 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 автором отражены в 14 научных публикациях общим 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 и задачи, определены объект и предмет исследования, раскрыта степень разработанности изучаемой проблемы, показана научны 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 и ее регионов, а также опыт зарубежных стран в жилищной сфере, выделены основные тенденции и факторы её развития. Обозначена социальная значимость проблемы обеспечения населения страны и его домашних хозяйств индивидуальным жильем. Выявлены основные субъекты индивидуального жилищного строительства и определены их интересы, обозначены проблемы структурирования

и обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье на основе 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 спроса 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 соответствия определенных видов индивидуального жилья потребностям различных типов домашних хозяйств. Определена логика исследования проблем обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем. Разработан организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в различных видах доступного индивидуального жилья. Предложена схема межсубъектного взаимодействия в процессе обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем.

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 на региональном уровне организационно-экономический, 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 по данным Тюменской области. Произведен расчет потребности в индивидуальном жилье наиболее востребованного вида для отдельного типа домохозяйств. Предложены рекомендации социально-ориентированного характера по организационно-экономическому взаимодействию органов государственной власти и иных субъектов в процессе обеспечения различных типов домохозяйств индивидуальным жильем. Произведен расчет потока финансирования строительства индивидуального жилья вида «Стандарт» через закрытый паевой инвестиционный фонд.

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.

### 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

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 различных типов домашних хозяйств.

На основании проведенного в диссертационной работе анализа жилищной политики в России, объемов и структуры жилищного фонда сделан вывод о том, что в Тюменской области наряду с другими регионами Российской Федерации существует неудовлетворенный спрос на жилье и данная ситуация имеет тенденцию к обострению, что говорит об актуальности проблемы обеспечения населения доступным жильем на всей территории страны. При этом на индивидуальные жилые дома, построенные домашними хозяйствами за счет собственных и заемных средств, приходится около 40% общей вводимой жилой площади в России.

Данная тенденция является ожидаемой в связи с наличием ряда преимуществ индивидуального жилищного строительства (ИЖС) по сравнению с традиционным для России строительством многоэтажного жилья. На основе данных преимуществ выделены предпосылки развития строительства данного вида жилья, представленные на рисунке 1.

### ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### В СИЛУ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

- Слабая доступность многоэтажного жилья для населения
- Перезагрузка инженерных мощностей
- Высокий спрос на жилье в ситуации ограниченного предложения
- Высокий уровень ветхого жилищного фонда
- Демографический рост
- Автомобилизация и рост транспортной подвижности населения
- Высокая социально–психологическая напряженность в городах
- Монополизм на рынке строительных материалов

#### В СИЛУ ВНУТРЕННИХ ФАКТОРОВ

- Социально
   психологический комфорт проживания
- Относительная доступность строительства
- Энергоэффективность эксплуатации
- Динамичность и все сезонность строительства
- Прово собственности
- Частная ответственность за эксплуатацию
- Конвейерное производство
- Развитие альтернативных технологий домостроения

Рисунок 1. – Предпосылки формирования рынка ИЖС в России.

Определены также основные участники ИЖС и проанализированы их интересы в процессе реализации жилых строительных проектов.

В процессе исследования сформулирована основанная проблема достижения цели обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, которая заключается в ориентации на «абстрактного» человека, относящегося к определенной категории населения, а не на человека, обладающего такими конкретными

характеристиками, как, например, количество членов его семьи, уровень дохода семьи, занимаемая семьей жилая площадь и т.д. В этой связи в исследовании обоснована необходимость концентрации на потребности в жилье не отдельного человека, а на различных типах домашних хозяйств страны или региона с их основными характеристиками, и на разработке на этой базе типологии востребованного доступного индивидуального жилья, а также механизмах обеспечения различных типов домашних хозяйств данным видом жилья.

2. Разработана методика оценки доступности различных видов индивидуального жилья для домашних хозяйств, отличных по своему численному составу и платёжеспособности.

При прогнозировании объемов строительства востребованного индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств необходимо определить структуру их потенциального спроса, основные характеристики и степень их платежеспособности. Для решения указанной задачи автором предложена методика оценки доступности разных видов индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств, которая в общем виде представлена системой уравнения:

$$\begin{cases}
E_{i} = V_i * Z_i \\
Z_i = f(X_i) \\
Z_i \le K_i
\end{cases}$$
(1)

где  $E_{ii}$  – емкость рынка за исследуемый период;

i – период исследования (год);

 $Z_i$  – средняя стоимость жилья (м<sup>2</sup>) за исследуемый период;

 $V_i$  — предполагаемый объем реализации объектов строительства за исследуемый период;

 $X_i$  — значение фактора влияния на стоимость объектов строительства за исследуемый период;

 $K_i$  — денежные средства потенциальных потребителей, которые могут быть направлены на приобретение индивидуального жилья за период исследования, которые предложено оценивать через индекс возможности приобретения жилья с кредитом. Данный индекс рассчитывается следующим образом:

$$HAI = \varepsilon R/C *100\%, \qquad (2)$$

где НАІ – индекс возможности приобретения жилья с кредитом;

 $\epsilon$  — 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.

Таким образом уровень доступности индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств является мерой определения их предпочтений в этом и одним из показателей, характеризующих степень удовлетворенности присущими жилью характеристиками (см. рис. 2.).

Данная методика позволяет оценить доступность наиболее востребованного вида жилья для отдельных видов домашних хозяйств, что способствует формированию механизма доступности в процессе финансирования строительства данного вида жилья и разработке жилищных программ.

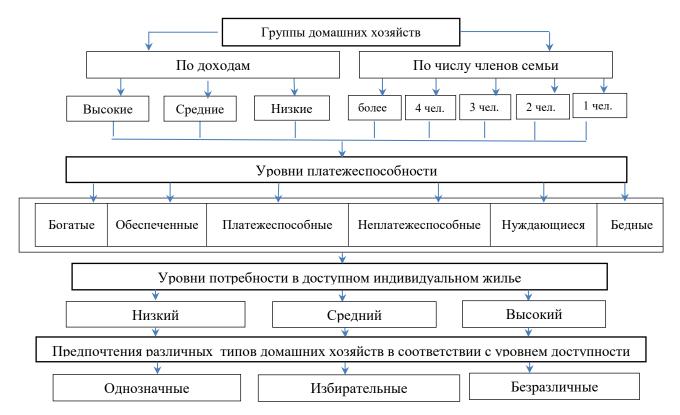


Рисунок 2. – Доступность как мера удовлетворения потребностей и предпочтений различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье

# 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.

Спрос на индивидуальное жилищное строительство формируется под действием различных факторов потребительского предпочтения домашних хозяйств, а также общего инвестиционного фона существующего в регионе. Наличие и различная комбинация факторов определяет стоимость объекта индивидуального жилищного строительства, которая в свою очередь является одним из критериев его выбора для потребителя. Факторы формирования спроса ИЖС представлены на рисунке 3.

Оценка влияния микроэкономических факторов потребительского спроса на стоимость индивидуального жилищного строительства (Y) определена с помощью анализа ряда факторов и выражается в виде следующих зависимостей: стоимости предложения жилья - от площади жилого дома  $(X_1)$ ; стоимости предложения жилья - от местоположения объекта  $(X_2)$ ; стоимости предложения жилья - стоимости земельного участка  $(X_3)$ .

Для определения влияния исследуемых факторов проведен регрессионный анализ, который показывает как изменяется стоимость индивидуального жилья (результирующий Y), при изменении выбранных факторов ( $X_i$ ). Построение анализа выполнено с помощью программного приложения Microsoft Excel 2013.

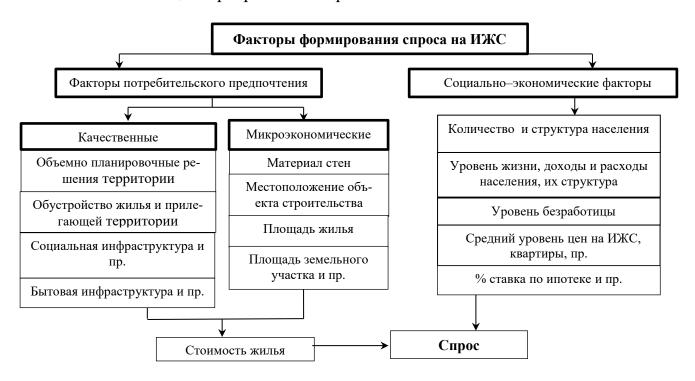


Рисунок 3. — Авторская классификация факторов формирования спроса на индивидуальное жилищное строительство

Уравнение регрессии имеет окончательный вид:

$$Y = 19,3*X_1-13,002*X_2 + 13,43*X_3$$
 (1)

Экономическая интерпретация параметров модели показывает: увеличение площади индивидуального дома на 1 м² приводит к увеличению его стоимости в среднем на 19,3 тыс. руб.; увеличение расстояния от жилья до центра города на 1 км 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 жилого дома в среднем на 13,43 тыс. руб.

Осуществить оценку второй группы факторов, а именно факторов потребительского предпочтения (качественные факторы), статистическими методами не представляется возможным в силу сложности оцифровки параметров данных факторов и их субъективности. В связи с чем адаптирован метод иерархий, основанный на получении экспертных оценок, посредством попарного сравнения предложенных факторов. Методика оценки факторов потребительского предпочтения представлена на рисунке 4.

Полученные результаты служат информационной базой в расчетах стоимости 1 м $^2$  индивидуального жилья ( $Z_p$ ) по предложенной автором формуле.

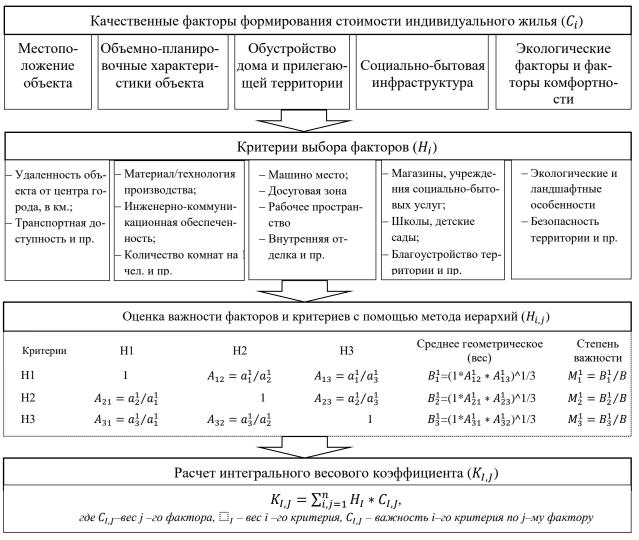


Рисунок 4. — Методика оценки факторов потребительского предпочтения индивидуального жилья

$$Z_{\rm p} = \frac{Y * K_{i,j}}{K_{\rm arr}} * HAI, \tag{2}$$

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

 $K_{i,i}$ - интегральный весовой коэффициент факторов потребительского спроса;

 $K_{\text{эт}}$  - эталонный коэффициент;

НАІ - коэффициент платежеспособности домашнего хозяйства.

Таким образом, благодаря оценке факторов потребительского спроса можно определить среднерыночную стоимость предполагаемого объекта индивидуального жилищного строительства, с учетом корректировки на потребительские предпочтения отдельных типов домохозяйств и на их платежеспособность.

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.

Различные группы факторов формирования потребительского спроса стимулируют домашние хозяйства к приобретению определенного вида индивидуального жилья. Для задачи определения соответствия между различными типами домашних хозяйств и предложенными видами индивидуального жилья разработан метод, учитывающий количество и структуру домашних хозяйств по числу их членов, доходам и потребительским предпочтениям (табл. 1).

Таблица 1 Структура домашних хозяйств по доходам и потребительским предпочтениям

|                   |                            |                              | Платежеспос   | обные  | Неплатежеспособные                          |   |  |  |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|---|--|---|---|--|--|
| домашних хозяйств |                            |                              | $\Pi c_K$   |  | $H\!\Pi c_{K_{	au_{i}}}$                    |   |  |  |
|                   | $T_{\scriptscriptstyle 1}$ | $K_{\scriptscriptstyle T_1}$ | $\varPhi_{\Pi c_{K_{\tau_{_{i}}}}}^{\mathfrak{I}}$              | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c_{ K_{	au_{_{1}}}}}$   | ${m \Phi}^{CT}_{\Pi c}{}_{K_{	au_{i}}}$     | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c_{K_{	au_{i}}}}^{C}$  |  |  |
|                   | $T_2$                      |                              | Платежеспос   |  | Неплатежеспособные                          |   |  |  |
|                   |                            | $K_{\scriptscriptstyle T_2}$ | $\Pi c_K$   |  | $H\!\Pi c_{K_{	au_{2}}}$                    |   |  |  |
|                   |                            |                              | $arPhi_{\Pi c_{K_{	au_{2}}}}^{artheta}$                         | $\Phi^{\scriptscriptstyle B}_{\Pi c_{K_{	au_2}}}$  | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c}^{CT}_{K_{	au_2}}$ | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c_{K_{	au_{2}}}}^{C}$  |  |  |
| ДОМ               | $T_3$                      | $K_{T_3}$                    | Платежеспо  |  | Неплатежеспособные                          |   |  |  |
|                   |                            |                              | $\Pi c_K$   | -  | $H\!\Pi c_{K_{	au_{3}}}$                    |   |  |  |
| личе              |                            |                              | $oldsymbol{\Phi}_{\Pi c_{K_{r_{\mathfrak{s}}}}}^{\mathfrak{I}}$ | $oldsymbol{\Phi}^{\scriptscriptstyle E}_{{\scriptscriptstyle \Pi}c_{{\scriptscriptstyle K_{r_{_3}}}}}$ | $\Phi^{CT}_{\Pi c}{}_{K_{r_{_{3}}}}$        | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c_{K_{r_{_{3}}}}}^{C}$ |  |  |
| е кс              | $T_4$                      |                              | Платежеспо  |  | Неплатежеспособные                          |   |  |  |
| Общее количество  |                            | $K_{\scriptscriptstyle T_4}$ | $\Pi c_K$   |  | $H\Pi c_{K_{	au_{4}}}$                      |   |  |  |
|                   |                            |                              | $arPhi_{\Pi c_{K_{	au_{4}}}}^{artheta}$                         | $\Phi^{\scriptscriptstyle E}_{\Pi c_{K_{	au_4}}}$  | ${\it \Phi}^{CT}_{\Pi c}{}_{K_{	au_4}}$     | $\Phi^{C}_{\Pi c_{K_{	au_{4}}}}$              |  |  |
|                   | $T_5$                      | $K_{T_s}$                    | Платежеспо  |  | Неплатежеспособные                          |   |  |  |
|                   |                            |                              | $\Pi c_K$   | T <sub>5</sub>   | $H\Pi c_{K_{	au_s}}$                        |   |  |  |
|                   |                            |                              | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c_{K_{	au_{s}}}}^{artheta}$              | $oldsymbol{\Phi}^E_{\Pi c _{K_{	au_s}}}$   | ${m \Phi}^{CT}_{\Pi c}{}_{K_{	au_{s}}}$     | $oldsymbol{arPhi}_{\Pi c_{K_{	au_{s}}}}^{C}$  |  |  |

где  $T_i$  - тип домохозяйств по количеству членов;

 $\mathsf{K}_{\mathsf{T}_i}$  - количество домохозяйств различных типов, ед. или %;

 $\Pi_{\mathsf{C}_{\mathsf{K}_{\mathsf{T}_i}}}$ - количество разных типов ( $\mathsf{T}_i$ ) домохозяйств ( $\mathsf{K}_{\mathsf{T}_i}$ ), для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI более 100%, в ед. или %;

 $\mathsf{H\Pic}_{\mathsf{K}_{\mathsf{T}_i}}$ - количество разных типов  $(\mathsf{T}_i)$  домохозяйств  $(\mathsf{K}_{\mathsf{T}_i})$ , для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI менее 100%, в ед. или %;

 $\Phi_{\Pi c_{K_{T_i}}}^{\Im}$  - количество разных типов ( $T_i$ ) домохозяйств ( $K_{T_i}$ ), для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI более 100% и оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0.85-1;

 $\Phi_{\Pi_{\mathsf{CK}_{\mathsf{T}_i}}}^{\mathsf{B}}$ - количество разных типов ( $\mathsf{T}_i$ ) домохозяйств ( $\mathsf{K}_{\mathsf{T}_i}$ ), для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI более 100% и оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,62–0,84;

 $\Phi_{\mathrm{H\Pi_{CK_{T_i}}}}^{3\kappa}$  - количество разных типов ( $T_i$ ) домохозяйств ( $K_{T_i}$ ), для которых расчетный коэффициент доступности жилья HAI менее 100%, и оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,39–0,61;

 $\Phi^{\text{C}}_{\text{НПСК}_{\text{T}_i}}$  - количество разных типов ( $\text{T}_i$ ) домохозяйств ( $\text{K}_{\text{T}_i}$ ), для которых расчетный коэффициент доступности жилья НАІ менее 100%, и оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,20–0,38.

В целях определения рыночных потребительских предпочтений относительно выделенных видов индивидуального жилья разработана объектно—потребительская матрица, благодаря которой можно определить наиболее востребованный вид индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств. Данная матрица представлена в таблице 2.

Таблица 2
Объектно-потребительская матрица в сфере индивидуального жилищного строительства

| Домашние хозяйства |   |  |   |   |   |   |  |  |   |  |   |
|--------------------|---|--|---|---|---|---|--|--|---|--|---|
|                    | более 5 чело-<br>век                              |  | 4 человека  |   | 3 человека  |   | 2 человека                             |  | 1 человек   |  | Итого                                       |
| Клиент             | Платеже-<br>способные                             | Неплатеже-<br>способные                              | Платеже-<br>способные                             | Неплатеже-<br>способные                           | Платеже-<br>способные                             | Неплатеже-<br>способные                           | Платеже-<br>способные                  | Неплатеже-<br>способные                            | Платеже-<br>способные                             | Неплатеже-<br>способные                            | Общее<br>количе-<br>ство                    |
| Элит               | $P_{\scriptscriptstyle 5}^{\scriptscriptstyle 9}$ | -  | $P_{\scriptscriptstyle 4}^{\scriptscriptstyle 9}$ | -   | $P_3^{\scriptscriptstyle 9}$                      | -   | $P_{\frac{9}{2}}$                      | -  | $P_1^{\scriptscriptstyle 9}$                      | -  | $\sum p_{1,2,3,4,5}^{\mathfrak{I}}$         |
| Бизнес             | $P_{5}^{\scriptscriptstyle B}$                    | 1  | $P_{\scriptscriptstyle 4}^{\scriptscriptstyle 5}$ | -   | $P_{\scriptscriptstyle 3}^{\scriptscriptstyle E}$ | -   | $P_{\frac{5}{2}}$                      | -  | $P_{\scriptscriptstyle 1}^{\scriptscriptstyle B}$ | -  | $\sum p_{1,2,3,4,5}^{B}$                    |
| Стандарт           | -   | $P_{\scriptscriptstyle{5}}^{\scriptscriptstyle{CT}}$ | 1   | $P_{_4}^{\scriptscriptstyle CT}$                  | -   | $P_{_3}^{\scriptscriptstyle CT}$                  | -                                      | $P_{\scriptscriptstyle 2}^{\scriptscriptstyle CT}$ | -   | $P_{\scriptscriptstyle 1}^{\scriptscriptstyle CT}$ | $\sum p_{1,2,3,4,5}^{CT}$                   |
| Социальное         | -   | $P_{\scriptscriptstyle 5}^{\scriptscriptstyle C}$    | -   | $P_{\scriptscriptstyle 4}^{\scriptscriptstyle C}$ | -   | $P_{\scriptscriptstyle 3}^{\scriptscriptstyle C}$ | -                                      | $P_{\frac{C}{2}}$                                  | -   | $P_1^c$  | $\sum p_{1,2,3,4,5}^C$                      |
| Итого              | $\Sigma p_5^{\mathcal{I},\mathcal{B}}$            | $\sum p_5^{CT,C}$                                    | $\Sigma p_4^{\mathcal{I},\mathcal{B}}$            | $\Sigma p_4^{\mathit{CT,C}}$                      | $\Sigma p_3^{\mathfrak{I},I}$                     | $\sum p_3^{CT,C}$                                 | $\Sigma p_2^{\mathcal{I},\mathcal{B}}$ | $\sum p_2^{CT,C}$                                  | $\Sigma p_1^{\mathcal{I},\mathcal{B}}$            | $\sum p_1^{CT,C}$                                  | $\sum p_{1,2,3,4,5,6}^{\mathcal{P},E,CT,C}$ |

Вычисления потребности в индивидуальном жилье определяется как произведение относительных величин, полученных ранее в таблице 1:

для платёжеспособных домохозяйств: 
$$P_i^j = K_{T_i} * \Pi c_{K_{T_i}} * \Phi_{\Pi c_{K_{T_i}}}^j$$
, (3)

для неплатёжеспособных домохозяйств: 
$$P_i^j = K_{T_i}^* + H\Pi c_{K_{T_i}} + \Phi^j_{H\Pi c_{K_{T_i}}}$$
. (4)

Так, например, в Тюменской области, наиболее востребованным является индивидуальное жилье вида «Стандарт», на которое приходится 54,11% от общей потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье, при этом наибольшая потребность отмечается у домашних хозяйств, состоящих из двух и трех человек (19,56% и 14,29% соответственно).

5.Сформирован организационно—экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности различных типов до-

машних хозяйств в доступном индивидуальном жилье, основанный на дифференциации факторов потребительского спроса домашних хозяйств на объекты индивидуального жилищного строительства в зависимости от их численности и платежеспособности.

В целях решения задачи обеспечения населения доступным индивидуальным жильем, осуществляется организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье, включающий в себя ряд алгоритмически построенных методик. Разработанный механизм представлен на рисунке 5.

В целях расчета предполагаемого объёма ввода в эксплуатацию индивидуального жилья в регионе с учетом качественных и количественных характеристик его потребителей предложена авторская формула, основанная на анализе макроэкономических показателей региона:

$$V_n = \mathcal{Y}_n - W_0 - \frac{(\mathcal{Y}_{\text{HeTpyd}_n} + \mathcal{Y}_{\text{6e3pa6}_n} + P_{\kappa_n} * 2 + \mathcal{Y}_{n-1})}{r} * S,$$
 (5)

$$P_{\kappa_n} = P_{\text{of}} - \frac{P_{\text{of}} * \sum \Pi_J}{100},$$

где п – период исследования (год);

 ${\bf E}_n$  - предполагаемый объем реализации индивидуального жилья (м²);

 $W_0$  – число населения, обеспеченного жильем в базовый период;

 $\mathsf{U}_n$  – численность населения в период исследования;

 $\mathbf{q}_{\text{нетруд}_n}$  – численность нетрудоспособного населения в период исследования;

 $\mathbf{\Psi}_{\mathtt{безраб}_n}$  – численность безработных в период исследования;

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

 $P_{00}$  – общее число родившихся в исследуемом периоде детей;

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

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

S – средняя площадь индивидуального дома ( $M^2$ );

r – количество работающих членов домохозяйства.

Расчет прогнозируемой емкости строительства индивидуального жилья определенного вида (в м<sup>2</sup> или тыс. руб.) предлагается произвести по авторской формуле 6 с использованием общего предполагаемого объема реализации объектов ИЖС на исследуемой территории.

$$E_i^j = P_i^j * V/100 * Z_p , (6)$$

где  $E_i^j$  – емкость рынка индивидуального жилья вида j для потребителя типа i, кв.м.;

 $P_{i}^{j}$  – потребность в жилье j у потребителя типа i, в %;

V – общий предполагаемый объем реализации объектов ИЖС в регионе;

Z<sub>p</sub>- расчетная стоимость 1 кв.м. индивидуального жилья.

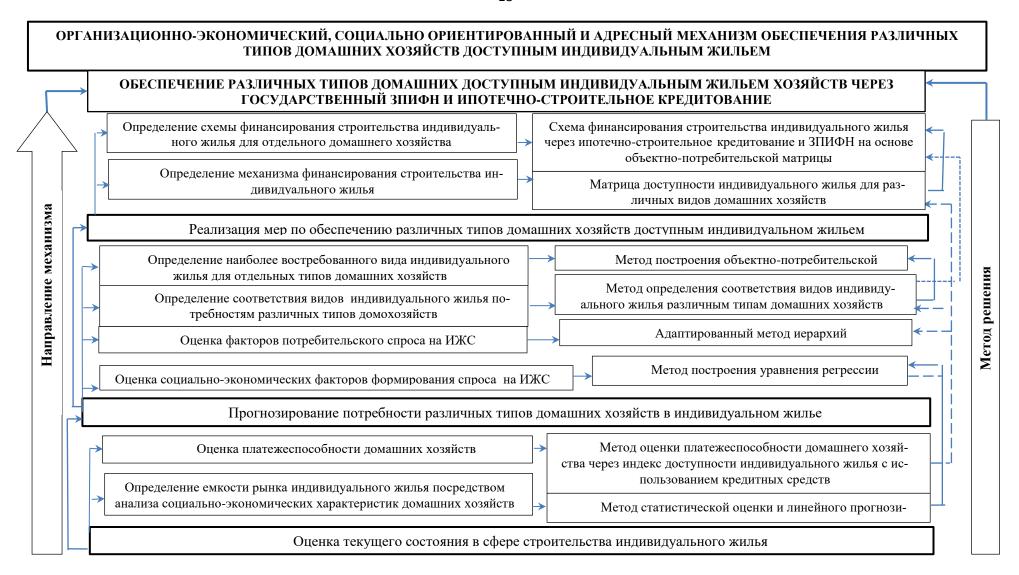


Рисунок 5. - Организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения различных типов домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем

Данный механизм обеспечивает социально-адресный характер реализации жилищной политики, способствует формированию адекватного прогноза необходимых объемов строительства наиболее востребованного вида индивидуального жилья на краткосрочную и долгосрочную перспективу.

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.

Существующие схемы финансирования строительства жилья не позволяют включить в процесс обеспечения жильем механизм рефинансирования с использованием средств финансового рынка и рынка частных инвестиций.

Для решения этой проблемы предложены схемы межсубъектного взаимодействия в процессе строительства индивидуального жилья через систему ипотечностроительного кредитования и создания государственного закрытого паевого инвестиционного фонда (ЗПИФН), как способа аккумулирования сбережений домашних хозяйств, в рамках государственно-частного партнерства при реализации проектов индивидуального жилищного строительства в регионах страны.

Основным преимуществом ЗПИФН является то, что данный фонд - это инструмент вложения прямых инвестиций в конкретные строительные проекты. Внутренний контроль деятельности ЗПИФН осуществляет управляющая компания (УК) в рамках установленных полномочий. В результате разницы в цене приобретения и реализации имущественных прав или готовых объектов жилой недвижимости формируется доход пайщиков фонда. В случае возникновения прецедента рефинансирование ипотечного кредита предложено осуществлять через ЗИПИФ (закрытый ипотечный паевой инвестиционный фонд). Данный фонд не регулируется Банком России, поэтому условия рефинансирования более гибкие и универсальные по сравнению с кредитными учреждениями.

Формирование потоков взаимодействия субъектов ИЖС, при финансировании строительства индивидуального жилья вида «Бизнес», «Стандарт», «Социальное» осуществляется по следующим направлениям (см. рис. 6):

- ЗПИФН осуществляет финансирование строительных проектов; Застройщики строят и передают готовые объекты недвижимости, наиболее востребованные домашними хозяйствами, ЗПИФН;
- домашние хозяйства передают денежные средства в ЗПИФН, ЗПИФН предоставляет объекты недвижимости Домашним хозяйствам;

Потоки взаимодействия субъектов ИЖС, 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;
- при заключении предварительного договора купли–продажи между Застройщиком и Домашними хозяйствами Банк предоставляет им строительный и ипотечный кредит соответственно;

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

При финансировании строительства индивидуального жилья вида «Социальное» потоки взаимодействия субъектов ИЖС могут быть следующими:

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

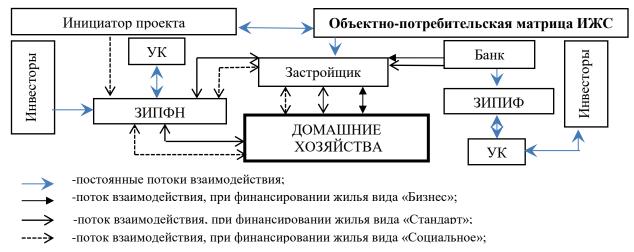


Рисунок 6. — Схема финансирования объектов индивидуального жилищного строительства через ипотечно-строительное кредитование и ЗПИФН, в соответствии с объектно—потребительской матрицей

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

Предложенная схема финансирования строительства индивидуального жилья обладает большей финансовой гибкостью. Использование ЗПИФН представляет собой качественную альтернативу традиционному ипотечному кредитованию. По расчетам в случае финансирования строительства индивидуального дома через ЗПИФН ежемесячный платеж за первые годы можно сократить в 4,8 раза. Расчеты свидетельствуют об эффективности вложения средств и возможности потенциального потребителя жилья не только сохранить свои денежные средства и направить их на инвестирование строительства собственного жилья, но и получить доход.

## 3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Значительные преобразования в строительной отрасли российской экономики коренным образом изменили взаимоотношения между участниками строительной сферы, в том числе за счет внесения определенных корректировок в существующую систему обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, что может привести к ощутимым результатам и значительному улучшению жилищных условий населения страны. В результате проведенного исследова-

ния разработан эффективный организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье различного вида. Данный механизм включает в себя составляющие экономического, организационного, социального и институционального взаимодействия участников в сфере строительства индивидуального жилья.

При выполнении настоящего исследования автором получены научно-практические результаты и сформулированы основные выводы:

- 1. Выявлен ряд проблем обеспечения домашних хозяйств доступным жильем в результате проведённого анализа жилищной политики РФ и зарубежных стран, связанных с отсутствием адресного подхода и социальной ориентированности в процессе обеспечения доступным жильем на федеральном и региональном уровнях, и установлена тенденция индивидуализации жилья и необходимости учета структуры домашних хозяйств и их предпочтений.
- 2. Разработана методика оценки уровня доступности различных видов индивидуального жилья для разных типов домашних хозяйств, которая представляет собой решение системы уравнений, благодаря которой возможно определить уровень платежеспособности домохозяйств с учетом их структуры и потребительских предпочтений относительно ключевых характеристик индивидуального жилья.
- 3. Определены и систематизированы факторы потребительского спроса на индивидуальное жилье, предложена классификация факторов, согласно которой проведена по авторской методике оценка их влияния на стоимость жилья. Данная методика отличается комплексным подходом, сочетающим оценку социально-экономических факторов, имеющих количественные параметры, и факторов потребительского предпочтения домашних хозяйств, несущих субъективный характер.
- 4. Установлено социально ориентированное соответствие видов индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств. Предложены четыре вида индивидуального жилья, имеющие различные объемно-планировочные характеристики и инфраструктуру прилегающей территории и пять типов домашних хозяйств отличных по численному составу и платежеспособности, соответствие которых определяется на основе проведенного анализа факторов потребительского спроса и определения уровня доступности индивидуального жилья для отдельного типа домашних хозяйств.
- 5. Апробирована разработанная методика определения наиболее востребованных видов индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств, основанная на их соответствии и благодаря которой возможно определение необходимых объемов строительства по отдельным видам индивидуального жилья.
- 6. Разработан организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм структурирования и обеспечения потребности разных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье различного уровня, через алгоритмически выстроенный комплекс методик, который позволяет, в соответствии с емкостью рынка индивидуального жилищного строительства по отдельным

видам индивидуального жилья и по уровням их востребованности различными типами домохозяйств, сформировать региональную стратегию обеспечения населения жильем.

7. Разработана схема межсубъектного взаимодействия в процессе обеспечения разных типов домохозяйств социально ориентированным индивидуальным жильем различного уровня, которая предполагает финансирование проектов строительства индивидуального жилья через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости в комплексе с другими существующими механизмами обеспечения доступности данного вида жилья для наименее платёжеспособных домашних хозяйств, что представляет альтернативу классическим формам кредитования. Апробация данной схемы показывает положительный финансовый эффект и снижение входных барьеров для домашних хозяйств в случае строительства жилья за счет собственных и заемных средств.

Подтверждение поставленной гипотезы, а также практическая апробация показали необходимость повышения роли индивидуального жилищного строительства в решении проблем обеспечения домашних хозяйств доступным жильем и возможности достижения необходимого и социально справедливого соответствия между структурой домохозяйств и структурой индивидуального жилья.

Перспективным направлением дальнейших исследований по проблеме обеспечения доступным индивидуальным жильем различных типов домашних хозяйств является концептуально-регламентное программирование эффективной организационно-экономической деятельности и результативного взаимодействия и сотрудничества в данной сфере.

### 4. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

# Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ

- 1. Синякова Е. В. Обеспечение населения индивидуальным жильем как фактор развития человеческого потенциала [Текст] / Е.В. Синякова // Вопросы новой экономики, №2 (26) 2013. С. 97-100. (авт. 0,25 п.л.).
- 2. Синякова Е. В. Земля как основной фактор потребительского спроса на объекты индивидуального жилищного строительства [Текст] / Е.В. Синякова // Журнал экономической теории, №3, 2013. С. 281-284. (авт. 0,12 п.л.).
- 3. Синякова Е. В. Подходы к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства [Текст] / Е.В. Синякова // Вестник УМО: экономика, статистика и информатика, №3, 2013. С. 81-84. (авт. 0,17 п.л.).
- 4. Синякова Е. В. Инновационный сценарий развития рынка индивидуального жилищного строительства [Текст] / Е.В. Синякова // Вестник Кемеровского государственного университета, №1(61) Т.2, 2015. С. 229–233. (авт. 0,21 п.л.).

# Статьи и материалы в прочих изданиях

1. Синякова Е. В. Обеспечение населения индивидуальным жильем как способ улучшения демографической ситуации в стране и сохранения генофонда нации [Текст] / Е. В. Синякова // Сборник статей Международной научно-практической

- конференции «Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе (федеральные и региональные аспекты)», февраль 2014 / Под ред. Л.И. Крутовой Пенза: Приволжский Дом знаний, 2014. С.59-63. (авт. 0,20 п.л.).
- 2. Синякова Е. В. Государство как ключевой участник рынка индивидуального жилищного строительства в условиях современной экономики [Текст] / Е.В. Синякова // Сборник научных трудов VIII региональной научно-практической конференции «Проблемы управления социально-экономическими системами в условиях инновационного развития», Челябинск, 2014. С. 297-305. (авт. 0,41 п.л.).
- 3. Синякова Е. В. Основные факторы формирования потребительского спроса на объекты ранка ИЖС и их характеристики [Текст] / Е.В. Синякова // Сборник Международной научной конференции МКЭ-2014-014 «Менеджмент, маркетинг, логистика: теория и практика, Киров, 2014. С. 47—54. (авт. 0,35 п.л.).
- 4. Синякова Е. В. Сценарии развития рынка индивидуального жилищного строительства и роль государства в их реализации [Текст] / Е.В. Синякова // Сборник XXIX Международной научно-практической конференции "Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд", Новосибирск, 2014. С.190—194. (авт. 0,15 п.л.).
- 5. Синякова Е. В. Исключительные свойства земли как объекта рыночных отношений в сфере индивидуального жилищного строительства [Текст] / Е.В. Синякова // Сборник II Международной научно-практической конференции "Общество, наука, инновации", Москва, 2014. С. 95-98. (авт. 0,44 п.л.).
- 6. Синякова Е. В. Оценка качественных факторов потребительского спроса на объекты рынка индивидуального жилищного строительства [Текст] / Е.В. Синякова // Сборник международной научно-практической конференции «Развитие экономики и менеджмента в современном мире», Воронеж, 2014, С. 87-90. (авт. 0,12 п.л.).
- 7. Синякова Е. В. Оценка доступности объектов рынка индивидуального жилищного строительства для населения юга Тюменской области [Текст] / Е.В. Синякова // Сборник XIX Международной научно–практической конференции «Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития», г. Новосибирск, 2015, С. 53–58. (авт. 0,25 п.л.).
- 8. Синякова Е. В. Классификация локальных факторов ценообразования на рынке индивидуального жилищного строительства и их основные характеристики [Текст] / Е.В. Синякова // Евразийский союз ученых (ЕСУ) № 3 (12), 2015, С. 94—96. (авт. 0,15 п.л.).
- 9. Синякова Е. В. Прогнозирование емкости рынка индивидуального жилищного строительства при реализации пессимистического сценария развития рынка (на примере юга Тюменской области) [Текст] / Е.В. Синякова // Проблемы экономики и менеджмента  $N_{2}$  (45), -2015, -C. 54–57. (авт. 0,12 п.л.).

### Синякова Елена Викторовна

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

### АВТОРЕФЕРАТ

Подписано в печать 27.06.2018. Формат 60х90. 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная. Усл. печ.л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ №\_\_\_\_\_

Издательство Байкальского государственного университета. 664003, ул. Ленина, 11 Отпечатано в ИПО БГУ