

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования**

НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

На правах рукописи

Сидоренко Ольга Андреевна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА
ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Диссертация на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук, профессор
Литвинцева Галина Павловна

Новосибирск – 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ОСОБЕННОСТИ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ	12
1.1 Рынок жилой недвижимости: понятие, структура и направления развития	12
1.2 Подходы к определению сущности государственного регулирования рынка жилья	29
1.3 Оценка существующих подходов к совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилья	46
2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ ...	60
2.1 Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилья	60
2.2 Система государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области	71
2.3 Обоснование факторной модели рынка жилой недвижимости Новосибирской области	90
3. МОДЕЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВОЗМОЖНОСТИ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГУЛИРОВАНИИ РЫНКА ЖИЛЬЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ	106
3.1 Современное состояние рынка жилья в Новосибирской области	106
3.2 Моделирование рынка жилья на примере Новосибирской области	138
3.3 Методические рекомендации по перераспределению бюджетных средств на поддержку строительной отрасли в регионе и повышение ее результативности	147
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	164
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	170
Приложение 1	188
Приложение 2	195
Приложение 3	196
Приложение 4	198

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. В период рыночных реформ рынок жилой недвижимости и механизмы его государственного регулирования претерпели значительные изменения. Нельзя не признать, что, в определенной мере, в период с 1991 г. по начало 2000-х гг. был достигнут весьма важный результат – рынок был либерализован, однако государство в период становления рыночных отношений фактически самоустранилось от участия в регулировании рынка жилья. Начало активного роста в российской экономике с 2000 г. потребовало соответствующего механизма государственного регулирования данного рынка. Актуальными оказались вопросы обеспечения жильем мало защищенных слоев населения, кроме того, возникла и необходимость в обеспечении активно развивавшейся строительной отрасли ресурсами – трудовыми, земельными, технологическими, финансовыми, техническими и другими.

Результатом усилий государства стало создание ряда федеральных целевых программ, которые были направлены на решение проблем обеспечения населения жильем и повышения его доступности. Важным достижением можно признать применение механизма управления спросом в отрасли, прежде всего, за счет ипотечного жилищного кредитования и создания в 1997 г. Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Тем не менее, несмотря на решение части проблем, единый механизм государственного регулирования (ГР) рынка жилой недвижимости (РЖН) так и не был выработан. Это выражается в тех структурных диспропорциях, которые характерны для рынка, а также в недостаточной эффективности решений, существующих в строительной отрасли. Недостатки государственного регулирования РЖН не исчерпываются только федеральным уровнем, для регионов также характерен достаточно широкий перечень проблем: от модернизации инженерных коммуникаций до научно-обоснованного распределения бюджетных ресурсов между различными программами.

В настоящее время, несмотря на многочисленность исследований, обнаруживается отсутствие системного осмысления опыта регулирования РЖН и

сохраняющееся несовершенство существующего механизма его государственного регулирования на федеральном и региональном уровнях. Этим обуславливается выбор темы и актуальность представленной диссертационной работы.

Степень научной разработанности проблемы. Проблема механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, ввиду ее комплексности, разрабатывается в различных аспектах. При изучении регионального аспекта рынка жилой недвижимости использовались труды А. Н. Асаула, О. Э. Бессоновой, В. К. Гуртова, А. Б. Гусева, М. Н. Дмитриева, И. В. Довдиенко, А. В. Ереги́на, К. Н. Золотухиной, Н. Я. Калюжной, Ю. П. Панибратова, С. М. Печатниковой, Е. К. Сайгака, С. Г. Стерника, Т. В. Светник, Дж. Р. Страйка, С. Р. Хачатряна, Б. В. Щурова и др.

Изучение институционального аспекта рынка жилой недвижимости основывалось на работах С. Б. Авдашевой, Е. А. Апевалова, В. С. Боголюбова, С. М. Дробышевского, В. Б. Зацепина, П. А. Кадочникова, Т. Р. Киблицкой, С. Г. Крапчана, М. Г. Кузык, А. Н. Ларионова, Г. П. Литвинцевой, Г. Н. Мальгинова, В. А. Мау, Т. Н. Неровни, В. П. Носко, И. В. Подопригоровой, В. Н. Пономарева, С. С. Пономаренко, А. Д. Радыгина, С. Б. Сиваева, Ю. В. Симачева, Г. М. Стерника, И. В. Стародубровской, И. В. Толмачева, М. Ю. Турунцевой, А. Е. Шаститко, Р. М. Энтова, А. Д. Юдина др.

Анализ государственного регулирования экономики и рынка жилой недвижимости основан на исследованиях С. А. Астафьева, С. Б. Баренса, Б. С. Бушуева, В. В. Бузырева, О. В. Грушиной, Дж. Дэниелла, Н. Д. Елецкого, М. И. Каменецкого, Н. Б. Косаревой, В. В. Мельникова, С. Н. Новоселова, Н. Ордуэй, О. С. Причиной, М. В. Россинской, Дж. Р. Страйка, А. А. Татуева, Л. Н. Тэпмана, Т. С. Хачатурова, Г. В. Хомкалова, Дж. К. Шимаи др.

Идеи программно-целевого подхода адаптировались применительно к рынку жилья на основе работ А. И. Амосова, А. М. Алексеева, В. В. Алексеева, Г. Г. Балаяна, А. В. Дмитриевского, В. А. Ирикова, Н. И. Комкова, В. Н. Круглова, С. В. Лещева, М. А. Митерева, И. В. Осинской, Г. С. Поспелова, А. В.

Пошатаева, З. Р. Цимдиной, В. Ф. Витковского, В. И. Сенченко и др.

Моделирование и прогнозирование развития рынка жилой недвижимости основано на трудах И. Н. Анисимовой, Н. П. Баринова, В. Т. Белоликова, А. М. Бондаря, С. В. Грибовского, Т. А. Ивашенцевой, Т. С. Заводовой, В. И. Ипанова, Ю. Н. Казакова, В. А. Кошечева, А. Г. Кузьминского, Л. С. Мининой, Л. Ф. Манакова, И. С. Птухиной, Н. И. Пасяда, А. В. Печенкиной, М. К. Старовойтова, Л. И. Цапу, А. И. Щербакова и др.

В ходе разработки теоретических аспектов жилищной экономики рассматривались исследования следующих авторов: В. М. Агапкина, Т. Б. Бердникова, М. А. Горенбургова, П. Г. Грабова, В. А. Горемыкина, Д. А. Еделева, Т. А. Ивашенцевой, Н. В. Климова, А. Б. Крутика, Ю. В. Пашкуса, А. И. Полянскиого, В. Э. Ресина, Н. В. Родионова, И. А. Саенко, А. В. Телякова, Дж. Фридмана, Г. С. Харрисона, Р. Н. Холта и др.

Тем не менее, недостаточная теоретическая разработанность вопросов государственного регулирования РЖН и проблемы его практической реализации позволили сформулировать **рабочую гипотезу**, согласно которой достижение целей государственного регулирования рынка жилья возможно при условии приоритетной поддержки предложения на рынке с учетом совместной выработки решений в области регулирования рынка представителями бизнеса и государства.

Цели и задачи исследования.

Целью настоящей работы является разработка методических рекомендаций по совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости для поддержания рыночного предложения и его последующего увеличения с учетом региональных особенностей.

Исходя из цели поставлены и решены задачи, следующие из логики диссертационного исследования:

- оценить существующие подходы к определению понятия рынка жилья и обосновать его модифицированную структуру;
- представить механизм государственного регулирования рынка жилья и

его инструменты;

– выявить особенности государственного регулирования рынка жилой недвижимости на основе изучения зарубежного и российского опыта;

– разработать факторную модель рынка жилой недвижимости региона, позволяющую систематизировать проблемы функционирования рынка жилья в Новосибирской области;

– выделить наиболее важные для Новосибирской области факторы, определяющие предложение на рынке жилья, и разработать эконометрическую модель предложения на рынке жилья региона с учетом спроса;

– сформировать методические рекомендации по перераспределению бюджетных средств на поддержку строительной отрасли на региональном уровне и повышению ее результативности.

Область исследования. Исследование соответствует пунктам 1.3.53. Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве; 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

Объект исследования – рынок жилой недвижимости, представляющий собой совокупность трансакций в сфере обращения жилья, а также соответствующих правил их осуществления и контроля.

Предмет исследования – механизм государственного регулирования регионального рынка жилья.

Теоретической базой диссертационной работы являются исследования отечественных и зарубежных ученых по проблемам жилищной экономики, ее

региональных и институциональных аспектов, государственного регулирования экономики, включая регулирование рынка жилья, программно-целевого подхода, а также вопросам математического моделирования экономических систем и их частей.

Методологической основой исследования послужили как общенаучные методы, включающие в себя анализ и синтез, так и аналитические методы исследования – экономический анализ, в частности, метод сравнения; абсолютных разниц; относительных величин; индексный метод и др., а также методы эконометрического моделирования, включающие методы корреляционного и регрессионного анализа.

Информационную базу исследования составили данные официальной статистики России, аналитические материалы, подготовленные рейтинговым агентством Эксперт РА, Институтом экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), исследования НИУ ГУ ВШЭ, публикации в специализированных периодических изданиях, информационные ресурсы сети Интернет, нормативно-правовые документы Российской Федерации и Новосибирской области, программы и планы развития Новосибирской области, расчеты автора.

Результаты исследования, полученные автором и обладающие научной новизной:

1. Предложена авторская модификация структуры рынка жилья, развивающая методологические подходы российских и зарубежных ученых-экономистов – А. Н. Асаула, Л. С. Валинуровой, Е. В. Носкова, Я. В. Паттури, Н. Ордуэя, Дж. Фридмана и других. Отличительными особенностями модифицированной структуры рынка жилой недвижимости являются: 1) акцент на участников, формирующих предложение на первичном рынке жилья, ввиду долгосрочного характера возведения недвижимости; 2) выделение области совместного осуществления трансакций государством и бизнесом; 3) учет возможности комплексной застройки, включая создание объектов бытовых услуг и социальной инфраструктуры (раздел 1.1, С. 12–29 диссертации).

2. Проведена классификация инструментов государственного регулиро-

вания рынка жилья в зависимости от областей воздействия (спроса или предложения) и типа инструментов (прямые или косвенные), позволившая среди косвенных инструментов выделить инструменты опосредованного воздействия (государственный заказ, государственную закупку и др.) (раздел 1.2, С. 30–46 диссертации).

3. Разработан механизм государственного регулирования рынка жилья на основе обобщения идей Я. Л. Богомолова, Л. А. Полякова, Л. И. Цапу и других исследователей. Используя теорию программно-целевого подхода и институциональную теорию выделены следующие блоки механизма: обеспечения взаимодействия между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий; взаимосвязи между целями государственного регулирования и его инструментами; согласования действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспекте (раздел 1.3, С. 47–59 диссертации).

4. Построена факторная модель рынка жилой недвижимости региона, в которой, в отличие от других подходов, более подробно представлены технологическо-экономические и институциональные факторы, влияющие на предложение, а также учтены факторы не только краткосрочного воздействия, но и средне- и долгосрочного (раздел 2.3, С. 90–105). Основываясь на факторной модели определены технологическо-экономические и институциональные проблемы рынка жилья Новосибирской области, сдерживающие его развитие (раздел 3.1, С. 106–137 диссертации).

5. Разработана эконометрическая модель предложения на рынке жилья региона (с учетом спроса), позволяющая оценивать его объемы, сформированная на основе выделения наиболее важных факторов, свойственных для рынка жилья Новосибирской области – финансирование спроса в отрасли, конкуренция, трудовые ресурсы, производственные мощности и их износ, наличие инфраструктуры (электрические сети) (раздел 3.2, С. 138–147 диссертации; приложение 2).

6. Определены инструменты регулирования рынка жилья Новосибирской области (ипотека, субсидии малому бизнесу, обучение работников, льготные

кредиты на оборудование, налоговые льготы по амортизации, инвестиции в инфраструктуру), учитывающие специфику государственного регулирования рынка жилья в регионе, зарубежный опыт регулирования рынка жилой недвижимости и результаты эконометрического моделирования предложения жилья, учитывающего спрос (раздел 2.1–2.2, С. 60–89 диссертации, раздел 3.3, С. 148–153).

7. Выработан авторский подход к перераспределению бюджетных средств региональных программ, связанных с поддержкой строительной отрасли, с целью повышения их результативности (раздел 3.3, С. 154–163; приложение 4 диссертации).

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена анализом обширного перечня литературных источников по теме исследования, значительным объемом проведенного статистического анализа данных, а также последовательной разработкой эконометрической модели предложения на рынке жилья, а именно: 1) анализом 20 показателей, характеризующих факторы предложения на рынке жилья, из которых отбирались данные для составления эконометрической модели; 2) значительным временным периодом анализа отобранных показателей за 12 лет (2003–2014 гг.); 3) анализом взаимосвязи показателей с разными вариантами эконометрической модели на протяжении 2013–2015 гг.

Теоретическая и практическая значимость исследования определяется приращением научного знания в области совершенствования механизма государственного регулирования регионального рынка жилой недвижимости, применением предложенной модели органами государственной власти Новосибирской области для научно-обоснованного регулирования рынка жилья, а также коммерческими структурами, чьи деловые интересы связаны с комплексной застройкой территории.

Основные результаты диссертационного исследования использованы:

– в учебном процессе ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный

технический университет» (НГТУ), при проведении занятий по дисциплинам «Государственное регулирование экономики», «Государственное и муниципальное управление», «Региональные рынки», что подтверждается справкой об использовании результатов диссертационной работы;

– **в практической деятельности:** Министерства строительства Новосибирской области, строительной компании ООО «Энергомонтаж», г. Новосибирск.

Получены справки о внедрении результатов исследования.

Апробация результатов исследования.

Основные результаты и выводы исследования обсуждались на научных конференциях и семинарах: методологических семинарах кафедры экономической теории и прикладной экономики НГТУ (2012–2015 гг.); Всероссийской научной конференции молодых ученых «Наука. Технологии. Инновации» (НТИ-2012 и НТИ-2013); III Международной научной конференции «Институциональная трансформация экономики: условия инновационного развития» (Новосибирск, 2013); Всероссийской конференции «Экономические и организационно-управленческие проблемы развития строительного комплекса России» (Новосибирск, 2014); Всероссийской X осенней конференции молодых ученых в новосибирском Академгородке: «Актуальные вопросы экономики и социологии» (Новосибирск, 2014); IV Всероссийском Конкурсе молодых аналитиков в номинации «Аналитическое обеспечение строительства в России» (Москва, 2014).

Публикации. Основные положения и результаты диссертации опубликованы в 15 статьях общим объемом 7,61 п.л. (авторских 6,98 п.л.), в том числе 4 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ, 3 статьи в зарубежных изданиях.

Объем и структура работы. Структура, содержание и объем диссертации определены поставленной целью, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 172 источника, и 4 приложения; содержит 187 страниц основного текста, 35 рисунков, 45 таблиц.

Во **введении** дана актуальность и степень научной разработанности проблемы, сформулированы цель, задачи, предмет и объект исследования, охарактеризованы теоретическая и практическая значимость результатов работы, элементы научной новизны и описана апробация результатов исследования.

В **первой главе** исследуются понятие, структура и направления развития рынка жилья, анализируются подходы к определению сущности государственного регулирования рынка жилья, проводится оценка существующих подходов к совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилья.

Во **второй главе** рассматривается зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилья, система государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области, проводится обоснование факторной модели рынка жилой недвижимости Новосибирской области.

В **третьей главе** анализируется современное состояние рынка жилья в Новосибирской области, проводится эконометрическое моделирование рынка жилья на примере Новосибирской области и разрабатываются методические рекомендации по совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости региона.

В **заключении** сделаны выводы и сформулированы наиболее значимые результаты диссертационного исследования.

В **приложении** представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы.

1. ОСОБЕННОСТИ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

1.1 Рынок жилой недвижимости: понятие, структура и направления развития

Жилье является важнейшим и основополагающим объектом общественных отношений, что связано напрямую с его жизнеобеспечивающей функцией – оно является местом проживания любого человека, кроме того, жилье является и значительным по стоимости активом. Вполне объяснимо, почему рынок жилья является столь значимым для любой экономики, и, как показывают события мирового финансового кризиса 2008–2009 гг. в отдельных случаях и основополагающим для всех других рынков.

Именно сущность жилья определяет его как рыночную категорию. Жилье может покупаться и продаваться, однако, в отличие от других активов, приобретением жилья ставятся специфические цели, а отличительным признаком жилой недвижимости от товаров долгосрочного пользования является характер покупки.

Все указанные особенности жилья даже в первом приближении позволяют выделить рыночные отношения, связанные с куплей-продажей жилья, равно как и операции по обслуживанию указанных отношений, в отдельный рынок. При этом следует учитывать, что для жилья характерно не только длительное использование, но также и длительный характер создания блага. Как следствие, категория рынка жилья расширяется и, хотя в базовом понимании рассматриваемой экономической категории и лежат спрос и предложение, именно долгосрочный характер данного актива и особенности его потребления определяют сложность структуры рынка, что, в свою очередь определяет и наличие множества трудов по экономике жилой недвижимости и разноплановость взглядов разных авторов.

Говоря о различных подходах к пониманию рынка жилья, следует, прежде-

де всего, отметить, что указанные подходы начали формироваться еще задолго до того, как жилье приобрело облик и характеристики в современном понимании. Анализ современных подходов к определению рынка жилой недвижимости представлен в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Современные подходы к определению рынка жилой недвижимости
(составлено автором)

Автор	Определение
1. Е. В. Носкова, И. В. Моисеенко [102, с. 101]	Занимает центральное место в любой экономической системе, выступая в качестве существенной составляющей национальной экономики. Его определяет совокупное количество объектов жилой недвижимости, которое в течение определенного периода времени обеспечено (или будет обеспечено) текущим спросом, необходимой структурой предложения и соответствующим уровнем цен в условиях конкуренции
2. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов [18, с. 89]	Комплекс отношений, обусловленных созданием новых и управлением существующими объектами недвижимости. Включает в себя материальную, правовую и экономическую составляющие
3. Е. И. Тарасевич [153, с. 218]	Система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как жилая недвижимость
4. Д. Л. Волков [35, с. 47]	Экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие спроса и предложения всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов жилой недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней
5. Н. Г. Волочков [36, с. 512]	Институт осуществления контакта между покупателями, или предъявителями спроса, и продавцами, или поставщиками жилой недвижимости. Предпочтение и результаты решений продавцов и покупателей образуют систему цен на жилье
6. И. Т. Балабанов [21, с. 139]	Представляет собой сферу вложения капитала в объекты жилой недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с ней. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже жилой недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, внаем
7. Дж. Фридман, Н. Ордуэй [159, с. 288]	Представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами
8. И. В. Смирнова [140, с. 82]	Локализован, поскольку его объекты недвижимы, уникальны и их ценность в большой степени зависит от внешней окружающей среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе), и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом
9. Я. В. Паттури [110, с. 29]	Система экономических отношений, посредством которых через спрос и предложение в определенном «месте» осуществляется передача прав

	собственности и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, формируются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов жилой недвижимости в границах определенного замкнутого территориального образования
10. И. А. Зайцева [57, с. 148]	Его объектом выступает не инвестиционный, а потребительский товар. Жилье предназначено не для получения прибыли от вложений в него
11. Н. М. Бурханова [30, с. 18]	Совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами жилой недвижимости
12. Л. С. Валинурова [32, с. 188]	Один из наиболее значимых в инвестиционном плане рынков, на котором проводятся инвестиционные операции по продаже жилья. Предложение определяет имеющийся жилой фонд
13. О. Ю. Ульянова [156, с. 215]	Включает в себя рынок строящегося жилья и рынок, на котором обращаются квартиры с уже оформленными правами собственности.
14. Н. В. Родионова [122, с. 25]	Механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде жилой недвижимости на основе спроса и предложения
15. И. В. Соколов [141, с. 19]	Сложная регулируемая социально-экономическая система, которая одновременно функционирует как самостоятельная сфера хозяйственной деятельности, объединяющая совокупность организаций на всех стадиях создания объекта жилой недвижимости, как иерархическая пространственно-организованная система и как элемент системы территориальных рынков, включающей в себя рынки труда и капитала, потребительский и финансовый рынки, рынок средств производства
16. А. С. Орехова [106, с. 15]	Совокупность и взаимодействие трех основных субъектов – институционально-неорганизованных (домохозяйства и фирмы, самостоятельно осуществляющие операции на рынке недвижимости), институционально-организованных (профессиональные участники, выполняющие специализированные функции) и институционально-государственных (органы и учреждения государственного или местного управления, регулирующие определенные стороны поведения всех экономических агентов в данном сегменте рынка)
17. М. А. Стоянова [148, с. 12]	Совокупность региональных и локальных рынков, отличающихся между собой уровнем экономического развития, уровнем доходов населения, ценами, продуманностью вложения капитала и прочими параметрами
18. Г. М. Стерник, А. В. Свиридов [145, с. 45]	Сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т. е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка)
19. М. Ю. Малкина, Е. А. Шулепникова [90, с. 9]	Система экономических отношений между его участниками по вопросам приобретения, продажи, сдачи в аренду объектов недвижимости
20. Е. С. Селяхина [133, с. 23]	Экономические отношения, складывающиеся между его собственниками (владельцами, пользователями) по поводу и при передаче, аренде, найме, залоге и иных рыночных отношениях в жилищной сфере

Представленный перечень определений позволяет выявить следующие значимые признаки рынка жилой недвижимости:

- характеризуется неэластичным предложением, что связано с длительным характером создания объектов жилой недвижимости;
- характеризуется материальными, правовыми и экономическими отношениями, которые неразрывны в своей совокупности;
- взаимодействие происходит по поводу специфического товара;
- для рынка характерны определенные вспомогательные субъекты, которые обеспечивают взаимодействие продавца и покупателя, а именно контролирующие органы, прежде всего Росреестр, риэлтерские фирмы и т.д.;
- включает в себя все возможные отношения – куплю-продажу, аренду, финансовую аренду, залог и т.д.;
- цены устанавливаются исходя из рыночных отношений, то есть спроса и предложения;
- всегда существует конкуренция, но при этом каждый объект жилой недвижимости уникален;
- для рынка характерна сегментация, то есть выделение определенных потребителей с конкретными запросами;
- имеет локальный характер, то есть рынок складывается в определенном городе или регионе, поскольку недвижимость не может быть перемещена в другое место;
- включает в себя первичный и вторичный рынки;
- включает в себя определенную часть процесса создания конкретного объекта жилой недвижимости.

Понятие рынка жилья исследовали и другие ученые [34, 48, 52, 56, 90, 92, 97, 103].

Можно выделить ряд спорных вопросов:

- инвестиционный характер рынка – согласно мнению одних исследователей, данный рынок удовлетворяет и личные, и инвестиционные потребности, другие же рассматривают рынок жилой недвижимости только как специфиче-

скую сферу потребления [141, 153, 166, 167];

- альтернативный характер рынка – одни исследователи рассматривают рынок как конкурентный, на котором происходит выбор между различными сравнимыми между собой вариантами [31, 37, 50, 98, 121, 140], другие рассматривают каждый объект жилой недвижимости как уникальный [44, 54, 57];

- конкретный уровень производства – одна группа исследователей рассматривает рынок только как жилой фонд, то есть как совокупность объектов завершенного жилья [80, 89, 151, 168], другая – анализирует рассматриваемый рынок с точки зрения всех этапов создания объекта жилой недвижимости или, по меньшей мере, завершающих этапов [62, 71, 72, 105, 108].

Относительно характера рынка, то есть назначения жилой недвижимости, можно отметить, что, безусловно, объект жилой недвижимости, как и любой другой объект прав собственности имеет стоимостную оценку и, как следствие, может рассматриваться как актив. Однако, также следует отметить и целевой характер жилой недвижимости. Жилье предназначено, изначально, не для последующей сдачи, а для проживания. Иначе говоря, оно имеет вполне конкретное назначение, как следствие, первичным в рассматриваемой категории является именно способность жилья удовлетворять потребность в важнейшем из благ – защищенности, возможности проживания с комфортом. Иначе говоря, жилье, хотя и является объектом капитальных вложений, тем не менее, характеризуется иным, по сравнению с коммерческой недвижимостью целевым назначением, что позволяет выделить рынок жилья в отдельный вид рынков. При этом, однако, возникает вопрос, являются ли экономические отношения, связанные с приобретением жилья для его последующей сдачи частью рынка жилой недвижимости, ведь если рынок ориентирован на удовлетворение определенной потребности, потребности в жилье, то инвестиционная потребность предполагает отнесение инвестиционных покупок к сфере коммерческого обращения. В подобном случае возникает логическое противоречие, ведь, применительно к одному и тому же объекту – жилой недвижимости – задаются прямо противоположные свойства.

Данное противоречие вполне объяснимо в том случае, если вспомнить, что рынок жилой недвижимости не ограничивается только куплей-продажей жилья. Данный рынок включает в себя и различные формы аренды. В этом случае инвестор, предъявляющий спрос на жилье, выступает, по существу, посредником между продавцом и конечным потребителем, желающим приобрести жилье. Поскольку объект жилой недвижимости, пусть и через отношения аренды, тем не менее, удовлетворяет именно целевую потребность, вполне правильно говорить о том, что рынок жилой недвижимости существует отдельно от рынка коммерческой недвижимости, а инвестиционный спрос формирует в дальнейшем предложение на данном рынке, которое связано уже с арендными отношениями. Следует отметить, что данное утверждение соотносится и с еще одной специфической особенностью рынка жилья. Если доходность любого объекта коммерческой недвижимости формируется из арендных платежей и реверсии, причем последняя, иногда занимает значительную часть поступлений инвестора, поскольку растет рыночная стоимость коммерческой недвижимости, то инвестиции в жилую недвижимость осуществляются чаще всего с целью получения арендной платы, а возможностью получения реверсии инвесторы пользуются сравнительно редко, за исключением вложений в объекты строящейся недвижимости.

Иначе говоря, жилая недвижимость как объект инвестирования характеризуется не меньшей ликвидностью, чем коммерческая, как следствие, если для инвестора на рынке коммерческой недвижимости доступны аналогичные с точки зрения формирования прибыли альтернативы, то рынок жилья не предполагает возможности быстрого перетока инвестиций из одного объекта в другой.

Другой спорный вопрос – насколько схож рынок жилья с рынком товаров, где все продукты гомогенны и способны удовлетворять идентичные потребности.

Вопрос является весьма важным, поскольку само понятие рынка предполагает определенную конкуренцию, конкуренция же, в свою очередь, предполагает возможность выбора между альтернативными вариантами. Ряд же уче-

ных совершенно справедливо отмечает, что каждый объект жилой недвижимости уникален.

С подобным отношением к вопросу нельзя не согласиться, однако, следует помнить, что жилье предназначено для удовлетворения определенных потребностей. Более того, большинство ученых, на сегодняшний день, сходятся во мнении, о наличии определенных сегментов рынка жилья. Иначе говоря, жилье может не просто удовлетворять определенные потребности, но делать это с учетом той или иной специфики запросов покупателей. Следовательно, спрос, в зависимости от характера удовлетворяемых потребностей, дифференцирован. Если существуют однородные группы потребностей, которые могут удовлетворяться за счет объектов жилой недвижимости, следовательно, закономерно говорить и о возможностях замены одного объекта жилой недвижимости другим. Здесь, однако, следует подчеркнуть, что речь идет об этапе выбора потребителем жилья, когда он выбирает из равнозначных для него альтернатив. Альтернативы же эти описываются характеристикой сегментов рынка.

Следовательно, до тех пор, пока покупка не совершена, существует возможность выбора, как следствие, существует и определенная совокупность альтернатив, различия между которыми приемлемы для потребителя.

Иначе говоря, в пределах определенного сегмента объекты жилой недвижимости сравнительно однородны, хотя и дифференцированы между собой. Дифференциация между ними имеет конкретное количественное выражение через цену. Использование сравнительного подхода к оценке объекта жилой недвижимости позволяет обоснованно выделить для покупателя некий определенный объект, который в наибольшей степени ему подходит, причем, что важно, покупатель точно знает стоимость отказа от другого варианта или альтернативную стоимость.

Таким образом, объекты купли-продажи на рынке жилья дифференцированы, но сравнимы между собой, различия имеют количественную оценку.

Кратко следует отметить, что, на сегодняшний день, в большинстве крупных городов, с развитием жилищного строительства жилье однородно только в

пределах определенного сегмента, в малых городах оно может быть однородно в пределах всего рынка, в том случае, если рынок недостаточно развит.

Наконец, важным является вопрос, что же включается в понятие рынка жилья – только лишь готовый объект жилой недвижимости или же определенная совокупность отношений, связанных с возведением и экспозицией объектов недвижимости.

Очевидно, что разночтения в понимании различными авторами объектов рынка определяются разными подходами к фактору времени. Данный фактор является важнейшим, поскольку в краткосрочном периоде предложение на рынке жилья неэластично, может удовлетворяться только за счет вторичного рынка жилья, который и обеспечивает более быструю адаптацию предложения на рынке к спросу. В долгосрочном же периоде, как следует из курса экономической теории, рынок недвижимости характеризуется эластичным предложением. Тем не менее, следует отметить, что для рынка жилой недвижимости даже в долгосрочном периоде характерно предложение, которое не может обладать абсолютной эластичностью, что напрямую связано с таким фактором как земля. Если рассматривать рынок жилой недвижимости на определенный момент времени, то справедливым будет утверждение о том, что предложение на нем определяется только тем количеством объектов жилья, которые предложены на данный момент времени. Если же рассматривать рынок как динамическую структуру, то вполне очевидным является вывод о том, что на рынке предлагается некая совокупность факторов производства, которые при их объединении позволяют возводить жилье, тем самым удовлетворяя меняющийся спрос. Если спрос на рынке формируется за счет конечного потребления и аренды, то на уровне предложения речь должна идти обо всем процессе создания жилья – начиная от выделения земельного участка и заканчивая продажей объекта жилой недвижимости, в совокупности с сопутствующими услугами.

Поскольку, прежде всего, предложение определяет долгосрочный характер развития рынка, оно должно рассматриваться как вся совокупность производственных и экономических отношений, обеспечивающих возведение жилья.

Следовательно, на основе анализа и обобщения подходов различных исследователей к пониманию рынка жилой недвижимости, можно предложить следующее понимание рассматриваемой категории.

Рынок жилой недвижимости представляет собой совокупность транзакций в сфере обращения жилья, а также соответствующих правил их осуществления и контроля.

Выделяется три основных типа транзакций. Торговые транзакции связаны с куплей-продажей (арендой, залогом и т.д.) жилья при его первичном и вторичном обращении. Транзакции управления включают регулирование взаимодействия участников рынка недвижимости, которые могут находиться в других регионах по отношению к локализации объектов жилой недвижимости. Транзакции рационализации являются самыми стратегическими и налагают ограничения на осуществление торговых транзакций и транзакций управления (например, формирование бюджетов разных уровней, земельная политика и другие типы государственной политики). На рынке формируется прямой и опосредованный спрос на жилье, а предложение обуславливается совокупностью производственно-экономических отношений, обеспечивающих возведение и доведение жилья до потребителя, с учетом его долгосрочного характера.

В основе предложенного определения лежат представления о создании ценности. Государство, в данном случае региональные органы власти и управления, должны заботиться о гражданах в той мере, в какой это способствует созданию благополучия каждого конкретного жителя региона. Как следствие, гражданам должна быть предложена именно определенная ценность, имеющая конкретное воплощение в жилье, отвечающем запросам жителей. Власти регионального уровня располагают достаточным перечнем самых разнообразных возможностей для регулирования создания подобной ценности – начиная от мер административного воздействия и заканчивая проведением переговоров с застройщиками. Как следствие, регулировать следует именно создание ценности, а не только непосредственно возведение жилья. Отсюда и определение рынка жилой недвижимости формулируется исходя из необходимости создания

определенной ценности для потребителей в лице жителей региона.

Подобные рассуждения имеют и вполне понятное экономическое обоснование. В частности, для Новосибирской области (НСО) весьма актуальны вопросы снабжения компаний строительными материалами, например, для заливки опалубки под современное возведение жилья экономического класса не хватает бетонов нужных марок. В результате используется бетон, который не соответствует технологическим требованиям. В совокупности с высокой изношенностью самой опалубки результатом становится несоответствие возводимого жилья запросам потребителей. Вследствие неровностей стен затраты потребителей только на выравнивание уже после приобретения жилья составляют порядка 45 тыс. руб. на 10 кв.м., что, вполне очевидно, не отвечает представлениям о жилье экономического класса [124]. Подобным же образом можно отметить и наличие проблем риэлтерской деятельности. Когда создается жилье, в целом, приемлемое по цене для потребителей, но впоследствии цена при продаже потребителю возрастает весьма значительно вследствие дополнительной прибыли посредников, очевидно, что для конечного потребителя блага в виде жилья, отвечающего его запросам и возможностям, не создается.

Вопросы обеспеченности жильем и его доступности рассматривались рядом исследователей [33, 39, 43, 55, 91, 130, 164].

Данные рассуждения можно продолжить, тем не менее, вполне очевидно, что государству, для реального решения проблем жилищной отрасли необходимо регулировать не только возведение жилья, но управлять созданием ценности в целом. Отсюда и предложенное понимание рынка жилой недвижимости, охватывающее, помимо чисто возведения жилья, также и основные области создания затрат и трансакций, формирующих ценность жилья для потребителей.

Предложенное определение не является абсолютно полным с точки зрения выявления всех особенностей рынка жилой недвижимости, тем не менее, оно, с одной стороны, дает ответы на некоторые спорные вопросы, связанные с особенностями рынка, с другой стороны, включает различные аспекты рынка. Полное же определение может быть дано только описательно, как было пред-

ставлено в результате систематизации различных подходов к определению рынка жилой недвижимости.

Предложенное определение позволяет также выделить принципиальный аспект, а именно, рынок жилья – это не только транзакции, связанные с куплей-продажей, но также и все множество транзакций, которые связаны с доведением до потребителя конкретного объекта жилой недвижимости. Жилье требуется не только возвести, его требуется продать через агентство недвижимости, которому, в свою очередь, необходима реклама, переход права собственности должен быть надлежащим образом зарегистрирован, рынок должен обеспечивать обмен информацией между его участниками, причем не только в форме рекламы, и т.д. Иначе говоря, как было уже отмечено, рынок неоднороден по составу участников, причем, что важно, не только на уровне доведения объекта жилой недвижимости до потребителя, но и на уровне создания данного объекта. Данное утверждение позволяет перейти к обсуждению вопросов, связанных со структурой рынка жилой недвижимости.

Обобщение различных подходов к структуре рынка жилой недвижимости представлено в табл. 1.2.

Таблица 1.2

Подходы к определению структуры рынка жилой недвижимости
(составлено автором)

Автор	Подход
1. А. Н. Асаул [16, с. 189]	Три сектора: - возведение объектов жилой недвижимости; - управление жильем; - оборота прав на жилую недвижимость
2. Л. С. Валинурова [32, с. 188]	Элементы: - объекты недвижимости; - взаимодействие между продавцами и покупателями
3. О. Ю. Григорьева [41, с. 47]	Выделяет такой специфический фактор как сбережения домашних хозяйств. Структуру анализирует с позиций возможности домашнего хозяйства приобрести объект недвижимости
4. Е. В. Носкова, И. В. Моисеенко [102, с. 101]	Структуру рынка жилья определяют спрос и предложение. Авторы выделяют факторы макроуровня, а также микроуровня
5. Е. С. Матвеева [92, с. 49]	Рассматривается структура взаимодействия между застройщиком и населением при продажах на первичном рынке. Выделяются отдельные аспекты правовых отношений, определяющие структуру рынка

6. С. И. Нестерова [98, с. 122]	Структура рынка рассматривается с точки зрения совокупности факторов, определяющих рынок
7. Я. В. Паттури [110, с. 87]	Продавцы, покупатели, профессиональные участники и органы государственной власти
8. И. В. Соколов [141, с. 19]	Рассматриваются уровни создания жилой недвижимости, выделяются дополнительные группы участников
9. А. С. Орехова [106, с. 15]	Создание, развитие, продажа и управление объектами жилой недвижимости
10. А. Г. Королев [69, с. 81]	Наибольшее внимание уделяет спросу на рынке жилой недвижимости, выстраивая сложную систему классификации факторов, на него влияющих

Представленный в табл. 1.2 перечень различных подходов к определению структуры рынка жилой недвижимости показывает, что основания для структурирования весьма различны – одни авторы исходят из спроса и предложения, другие основываются на этапах создания жилья, третьи концентрируют свое внимание непосредственно на сфере купли-продажи жилой недвижимости. Ряд авторов уделяет внимание только отдельным аспектам рынка жилой недвижимости, не предлагая единой концепции, однако, внося определенные новые элементы в существующие подходы к структуре рассматриваемого рынка.

Существующие подходы к определению структуры рынка жилья можно рассмотреть более подробно. Прежде всего, следует остановиться на мнении А. Н. Асаула, которое в сжатой форме может быть представлено в виде рис. А.1, приложение 1 [16, с. 189].

В целом соглашаясь с мнением А. Н. Асаула [17, 64, 120, 157], следует, тем не менее, отметить, что органы государственной власти, в отличие от любых других участников рынка, обладают особыми, властными полномочиями. Как следствие, они имеют определенные специфические признаки, которые не свойственны другим участникам рынка. Данные признаки определяются юридическим содержанием самой власти. Поскольку А. Н. Асаул рассматривал рынок жилой недвижимости с позиций его самоорганизации, он вполне справедливо отнес органы власти к перечню институциональных участников рынка. Однако, для исследования рынка жилой недвижимости с точки зрения его государственного регулирования подобная схема, при всей ее полноте не может

быть использована [16, с. 189].

Следующий подход к определению структуры рынка жилья предложила Л. С. Валинурова [32]. Структура рынка представлена на рис. А.2, приложение 1 [32, с. 188]. Поскольку данный автор является сторонником инвестиционного подхода к рынку жилой недвижимости, в одну структуру включены и коммерческие, и жилые недвижимые активы, тем не менее, на схеме четко видны специфические для рынка жилья участники, выделены две стороны рынка – объекты жилой недвижимости и взаимодействие между продавцами и покупателями. При этом дано развернутое описание инфраструктуры, обслуживающей рынок жилой недвижимости. С предложенной автором структурой рынка жилья можно, в целом, согласиться, однако, нельзя не отметить, что строительная инфраструктура выделена обособленно от предложения на рынке жилья, что верно, однако, только в краткосрочном периоде. Как было показано выше, в долгосрочном периоде инфраструктура, обеспечивающая возведение жилой недвижимости, становится частью предложения. В целом, предложенная структура рынка жилья является наиболее подробной среди рассматриваемых с точки зрения выявления перечня участников рынка, которые обеспечивают создание и доведение до потребителя объектов жилой недвижимости.

Несколько иного подхода к определению структуры рынка жилья придерживается И. В. Соколов, предложенная им структура рынка представлена на рис. А.3, приложение 1 [141, с. 19]. Данная структура рассматривает рынок жилья в трех различных аспектах – с точки зрения его территориальной организации, факторов производства и организаций, формирующих предложение на рынке. С точки зрения создания объектов жилой недвижимости автор, вслед за А. Н. Асаулом, придерживается мнения о том, что рынок жилья представляет собой не только возведение объектов недвижимости и их оборот, но и управление ими, то есть эксплуатацию [16, с. 189]. Кроме того, следует согласиться с автором и в отношении рассмотрения возведения жилой недвижимости как части предложения на рынке. Можно, однако, отметить, что иерархия рынков с точки зрения их территориальной организации, хотя и важна, но, вероятно, в

большей степени определяет рынок ресурсов для возведения объектов жилой недвижимости – строительный материалов, труда и капитала, чем непосредственно рынок жилья, поскольку рынок жилой недвижимости является локальным.

Структура рынка жилой недвижимости, предложенная А. С. Ореховой, представлена на рис. А.4, приложение 1 [110, с. 15]. Как и в предыдущей структуре, в данной системе прослеживается, хотя и не столь четко, создание, обращение и управление недвижимостью. В данной схеме отсутствуют органы государственной власти как участники рынка. Тем не менее, предложенная система может рассматриваться как один из вариантов организации рынка жилья. Ее несомненное преимущество – детальное описание функций всех участников, обслуживающих рынок.

Также следует отметить ряд исследований, посвященных вопросам соотношения спроса и предложения на рынке жилья [56, 70, 96, 103, 151].

Исходя из рассмотренных вариантов организации рынка жилой недвижимости, можно предложить собственный подход к определению структуры рынка жилья. Предлагается исходить в определении базовой структуры рынка жилья из положения о том, что он определяется спросом и предложением. Как следствие, выделяются две ключевых группы субъектов. Кроме того, как отмечали все рассмотренные авторы, функционирование рынка жилья обеспечивается совокупностью участников, которые обозначаются как обслуживающие организации. Наконец, в структуру рынка входят и органы государственной власти. Перечень их функций весьма широк, однако, в целом, он определяется как государственное регулирование рынка жилья. Учитывая значительное количество органов власти, они определяются только с точки зрения непосредственного регулирования и выполняемых ими функций. Предлагаемая автором структура рынка жилой недвижимости представлена на рис. 1.1. В данной модели рынок представлен как единое целое, несмотря на наличие в нем двух основных сегментов – рынков первичного и вторичного жилья.

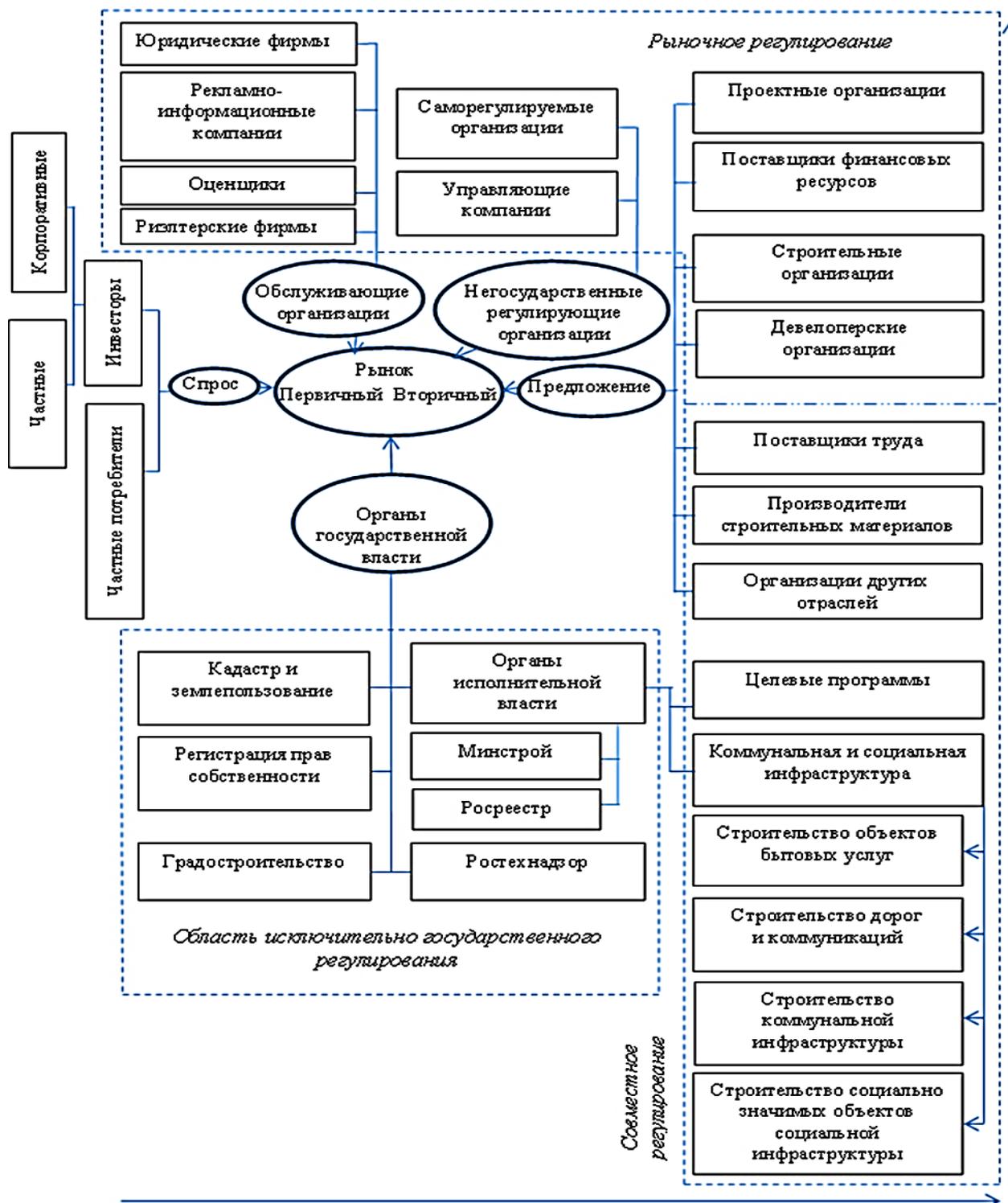


Рис. 1.1. Структура рынка жилой недвижимости (разработано автором)

Каждый из данных рынков способен удовлетворять базовую потребность в жилье. В то же время, следует отметить, что более перспективно регулирование государством первичного рынка жилья, поскольку целью государственного регулирования рынка жилья является не только административно-техническое

регулирование. Безусловно, подобные меры реализуются, например, регистрация сделок способствует защите экономических интересов при переходе прав собственности; установление требований к устранению недостатков в строительной продукции способствует повышению качества жилья и др. Тем не менее регулирующие воздействия в форме административных требований только обслуживают экономические отношения.

Государственное регулирование рынка жилья должно быть ориентировано, в первую очередь, на создание такого предложения, которое способно удовлетворить запросы потребителей, предусматривает повышение обеспеченности и доступности жилья. Подобная цель достижима только за счет создания нового жилья, поскольку на вторичном рынке обращается уже ранее возведенное. Иначе говоря, увеличивать обеспеченность жильем можно только за счет первичного рынка. Хотя вторичный рынок больше по объему, но он обслуживает переход права собственности как нормальный экономический обмен между участниками, но решению жилищной проблемы в полной мере не способствует. По существу, объем вторичного рынка ограничен существующими объемами возведенного жилья. При недостатке жилья для удовлетворения жилищных потребностей всех граждан предложить жилье может только первичный рынок. Воздействовать государство должно, прежде всего, на первичный рынок жилья, причем на его предложение. В современных условиях сформирован достаточный опыт управления рынком за счет спроса, в то время как механизмы регулирования предложения требуют совершенствования.

Следует отметить, что регулирование рынка жилой недвижимости возможно и за счет вторичного рынка, но только в рамках спроса. Основным инструментом в данном случае выступает льготное финансирование приобретения жилья, например, ипотека. Тем не менее, следует принимать во внимание, что ФЦП «Жилище» устанавливает, как приоритет государственной политики в данном направлении, не просто возведение объемов жилья, которые смогут удовлетворить существующий спрос в размере 54 кв.м. в расчете на семью из трех человек, но предполагает, прежде всего, доступность жилья [2]. В то же

время, ипотека ведет, главным образом, к необоснованному увеличению стоимости жилья, в результате чего строительный бизнес имеет возможность не концентрироваться на управления затратами. В результате стоимость жилья, вследствие увеличения спроса возрастает, в то время как характеристики возводимого жилья существенно не улучшаются, а эффективность управления затратами в строительном бизнесе не возрастает. Таким образом, с позиций государственного регулирования возможности воздействия на вторичный рынок ограничены регулированием спроса, что не позволяет достичь требуемых результатов.

Также следует принимать во внимание и необходимость регулирования, прежде всего, предложения на рынке жилья, что возможно только за счет первичного рынка, где имеется ограниченное количество строительных компаний. Спрос должен учитываться, тем не менее, предложение должно рассматриваться как объект приоритетного рыночного регулирования со стороны государства, поскольку именно бизнес является институтом, причем как например в Новосибирской области, институтом достаточно консолидированным. В результате государство может воздействовать на строительный бизнес региона и сотрудничать с ним. Именно на уровне предложения возможно управление, которое приведет к достижению требуемых результатов, которые определяются возможностью предложить жилье в требуемых объемах и по требуемой рыночной цене. Иными словами, вторичный рынок жилья является составляющей жилищного рынка, но как объект государственного регулирования представляет меньший интерес. Именно за счет предложения на первичном рынке достигается увеличение объемов жилья на рынке в целом, при этом именно регулирование предложения на рынке, с учетом существующего спроса на жилье, позволяет как достигать требуемых объемов ввода жилой недвижимости, так и управлять стоимостью возводимого жилья.

Таким образом, на основе анализа и обобщения подходов различных исследователей к пониманию рынка жилой недвижимости и его структуры, предложено авторское определение рынка жилой недвижимости и структура РЖН.

Особенностями структуры являются: 1) акцент на участников, формирующих предложение на первичном рынке жилья, ввиду долгосрочного характера транзакций возведения жилья; 2) выделение области совместного осуществления транзакций государством и бизнесом; 3) учет возможности комплексной застройки, включая создание объектов социальной инфраструктуры.

1.2 Подходы к определению сущности государственного регулирования рынка жилья

Государственное регулирование (ГР) как один из способов воздействия на экономическую жизнь общества имеет весьма длительную историю. Проведенный ранее обзор становления экономической мысли о рынке жилья позволяет убедительно доказать, что государственное регулирование экономики, в том числе и рынка жилой недвижимости, возникло вместе с первыми централизованными государствами.

Несмотря на столь длительный период существования государственного регулирования рынка жилой недвижимости как явления, рассматриваемая категория как научное понятие имеет значительно меньший период существования и относится, главным образом, к экономической мысли XX в.

Подобная особенность вполне объяснима, поскольку именно в XX в. от государства потребовалось приложить особенных усилий по восстановлению и модернизации экономики, по решению масштабных задач, направленных на массовую реконструкцию жилого фонда, что было связано с двумя мировыми войнами, для государства стали актуальными программы, направленные на достижение долгосрочных целей, причем с минимальными отклонениями фактического результата от предполагаемого. Вполне объяснимо, что именно в XX в. ответом экономической мысли на общественные потребности стала выработка целого ряда концепций государственного регулирования, касавшихся, в частности, и рынка жилья.

Безусловно, еще А. Смит, рассуждая о «невидимой руке», пришел к вы-

воду о *laissez faire*, тем не менее, первым ученым, предложившим единую концепцию воздействия государства на экономику, был В. В. Леонтьев, среди западных экономистов – Дж. М. Кейнс. В общей сложности можно выделить всего две концепции государственного регулирования экономики, краткая характеристика которых представлена в табл. 1.3.

Таблица 1.3

Базовые концепции государственного регулирования экономики

Концепция	Цели	Инструменты	Примеры влияния на РЖН
Кейнсианство	Рынок не способен самостоятельно себя регулировать, поэтому задача государства – обеспечить его стабильность и долгосрочный рост экономики	<ul style="list-style-type: none"> - регулирование спроса - государственные расходы и бюджетная политика; - процентная ставка; - варьирование занятости населения на государственных работах; - инфляционный рост экономики 	Создание ФэниМэй для регулирования спроса на жилье через ипотечное жилищное кредитование
Монетаризм	Государство должно обеспечить предложение денег, создающее условия для роста экономики	<ul style="list-style-type: none"> - таргетирование инфляции; - варьирование процентных ставок; - варьирование валютных курсов; - варьирование предложения денег в экономике 	Создание системы ипотечных пулов и формирование биржевого механизма ипотеки

В принципе, можно выделить и третью концепцию – марксизм, однако, она не дает четкого представления о распределении полномочий между государством и обществом. Как следствие, в рамках рассматриваемой проблемы марксизм не может применяться ввиду невозможности отделить государство от общества.

В целом же, можно отметить, что в экономической науке сформировалось два подхода к государственному регулированию экономики. Первый вариант предполагает активное государственное вмешательство, поскольку рынок, в том числе и рынок жилья, не способен самостоятельно регулироваться. Второй, классический вариант, исходит из того, что рынок способен регулировать себя сам, а от государства требуется лишь обеспечить условия для такого регулиро-

вания.

Оба подхода допускают возможность государственного вмешательства в экономику, причем даже классическая теория в современном варианте не исключает необходимости подобного вмешательства. При этом государственное регулирование применимо не только к собственно экономике в целом, но и к отраслевым рынкам. Вопрос заключается лишь в том, каким именно образом государство при каждом из рассмотренных подходов способно решать проблемы РЖН, ведь оба подхода не лишены недостатков.

В научной литературе, посвященной собственно рынку жилья, можно найти несколько вариантов ответа на данный вопрос. Анализ различных подходов к определению сущности государственного регулирования рынка жилья представлен в табл. 1.4.

Таблица 1.4

**Подходы к определению сущности
государственного регулирования рынка жилья**
(составлено автором)

Автор	Цель регулирования	Механизмы
1. К. В. Тарануха [152, с. 82]	- стимулирование предложения на рынке жилья; - стимулирование спроса на рынке жилья; - административное ограничение цен на коммунальные услуги	- строительство частного жилья; - субсидирование частного строительства; - пособия, сертификаты и т.д.; - административное установление нормативов цен
2. Л. Зуйкова [60, с. 45]	Поощрение развития сегмента жилищного строительства	- ипотека; - налогообложение объекта недвижимости; - регистрация прав на недвижимое имущество; - правовое зонирование вместе с градостроительным регламентом, развитие рынка земли; - инвестиции; - градостроительство; - информационная поддержка
3. И. И. Иваницкая [61, с. 18]	Дифференциация форм и методов создания жилищного фонда социального назначения, а также форм управления им и форм собственности	- правовое регулирование создания социального жилья и управления им; - создание некоммерческих организаций по регулированию рынка жилья; - создание преференций для некоммерческих организаций на рынке жилья;

Продолжение таблицы 1.4

		<ul style="list-style-type: none"> - создание национальной системы управления некоммерческим жильем; - создание специальных сервисных служб по обслуживанию жилья; - система депозитно-кредитных жилищных банков; - налоговое снижение привлекательности инвестирования в жилье; - запрет владения объектами жилой недвижимости для юридических лиц
4. Е. Б. Денисенко [46, с. 15]	<ul style="list-style-type: none"> - расширение платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости; - стимулирование сектора развития жилья; - повышение жилищной мобильности населения 	<ul style="list-style-type: none"> - исключение контроля над ценами; - косвенные методы регулирования рынка; - создание организационных структур, обеспечивающих реализацию инвестиционно-строительного цикла; - правовое регулирование предоставления социального жилья; - расширение негосударственного управления за счет некоммерческих организаций; - учет региональных особенностей и стимулирование бизнеса в конкретных областях и этапах жилищного строительства; - повышение продуманного контроля реализации государственных программ развития жилищного строительства
5. Е. С. Селяхина [133, с. 23]	Создание условий для улучшения жилищных условий населения Российской Федерации	<p>Инструменты прямого регулирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правовое регулирование; - государственные расходы; - бюджетное строительство жилья; - государственный жилищный сектор; - предоставление жилья из государственного жилищного фонда; - прямое установление цен на жилье. <p>Косвенные инструменты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - налоговое регулирование; - косвенное регулирование цен; - регулирование спроса; - увеличение доходов потребителей и уровня сбережений; - снижение стоимости жилья; - субсидирование; - ценные бумаги; - льготное кредитование организациями сотрудников; - регулирование предложения на рынке жилья; - стимулирование инвестиционной активности;

Продолжение таблицы 1.4

		<ul style="list-style-type: none"> - экономические стимулы повышения качества строительных работ; - противозатратные рычаги управления
6. И. В. Подопригора [114, с. 123]	Повышение уровня жизни и предоставление субъектам рынка возможности свободного участия в нем	<p>Прямое воздействие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - бюджетные расходы; - субсидирование государственных строительных предприятий; - правовое регулирование рынка; - жилищная политика <p>Косвенное воздействие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - политика ссудного процента; - кредитная, налоговая и амортизационная политика; - антимонопольная политика; - участие населения в управлении строительством и эксплуатацией жилья
7. С. В. Гриненко [42, с. 94]	<ul style="list-style-type: none"> - реализация конституционных прав граждан и обязанностей, связанных с владением жилой недвижимостью; - установление на рынке порядка и условий работы всем; - защита участников; - обеспечение свободного ценообразования; - создание условий для инвестиций; - оздоровление окружающей среды, снижение безработицы, другие вторичные социальные цели; - справедливое налогообложение недвижимого имущества и участников рынка жилья; - благоприятные условия для решения жилищной проблемы в стране и регионах. 	<p>Прямое административное управление:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нормативная база; - регулирование деятельности профессиональных участников рынка; - установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке жилья; - контроль за соблюдением участниками рынка установленных норм и правил; - поддержание правопорядка на рынке; - выкуп в государственную собственность объектов жилой недвижимости для общественных нужд. <p>Экономические методы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - налогообложение жилой недвижимости; - учетная ставка Банка России; - выпуск и обращение жилищных сертификатов; - субсидирование на социальной основе; - государственные целевые программы; - амортизационная политика; - внешнеэкономическая деятельность
8. А. Н. Асаул, В. А. Кощеев [19, с. 186]	Существование устойчивого интереса к предпринимательской деятельности, осуществляемой законными методами	<p>Подход на основе свободы предпринимательства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методы стимулирования спроса на отдельные виды продукции (работ, услуг); - методы стимулирования предложения на отдельных видах рынка; - государственная собственность на факторы производства.

Продолжение таблицы 1.4

		<p>Экономико-правовой подход:</p> <ul style="list-style-type: none"> - государственное вмешательство; - прямое государственное регулирование 	
9. О. И. Лебедева [79, с. 18]	<ul style="list-style-type: none"> - использование жилой недвижимости в качестве инвестиционного ресурса и стимула для привлечения средств институциональных и частных инвесторов в экономику, - повышение рациональности использования жилой недвижимости, - повышение ликвидности жилой недвижимости на вторичном рынке, - формирование системы контроля текущей хозяйственной деятельности органов местного самоуправления. 	<ul style="list-style-type: none"> - правовое регулирование; - экономическое регулирование – налогообложение, льготы и стимулы и т.д.; - инфраструктурное обеспечение – учет недвижимого имущества, регистрация прав собственности, нотариат, лицензирование и регулирование профессиональной деятельности, судебный контроль и арбитраж, антимонопольные меры, функциональное и правовое зонирование территории 	
10. С. В. Лещев [80, с. 15]	<ul style="list-style-type: none"> - нормативное регулирование рынка жилья, разработка и внедрение программных методов стимулирования инвестиционной деятельности в жилищной сфере; - разработка программ субсидирования жилья. 	<p>Программно-целевое планирование на основе учета специфики различных хозяйственных уровней</p>	
11. В. А. Кошелев [74, с. 114]	<p>Упорядоченность составляющих инвестиционного процесса, на которые не всегда могут продуманно влиять отдельные экономические или административные регуляторы</p>	Прямые	Косвенные
		1. Участие в собственности компаний	1. Налоговая система
		2. Сертификация продукции и стройматериалов	2. Методика оценки приемлемости проектов
		3. Государственный контроль цен	3. Амортизационная политика
		4. Антимонопольное законодательство	4. Финансово-кредитная политика
		5. Тарификация работ	5. Создание рынка инновационных проектов
		6. Государственные заказы	
		7. Субсидирование малого бизнеса	6. Страхование рисков
		8. Целевые комплексные программы	7. Институт поручительства
9. Отмена лицензирования			
12. Ю. В. Сажин, Т. И. Инчина [127, с. 81]	<p>Целенаправленное воздействие на отдельные области рынка для обеспечения его функционирования</p>	<ul style="list-style-type: none"> - экономические методы; - административные методы 	

13. К. Н. Золотухина [58, с. 15]	Создание рынка доступного жилья в регионе	- льготное налогообложение и субсидирование; - организационная поддержка и стимулирование со стороны государства участников рынка ипотечного кредитования.
14. Л. И. Цапу [161, с. 39]	- улучшение жилищных условий горожан путем установления государственных гарантий предоставления бесплатно или за доступную плату жилья малоимущим семьям; - создание системы государственной поддержки различных жилищных отношений; - обеспечение объективной защиты прав собственников жилья.	Обосновывается комплексная методология выбора конкретных инструментов государственного регулирования рынка жилья с учетом специфики конкретного города
15. Н. В. Родионова [123, с. 272]	- улучшение жилищных условий населения; - повышение обеспеченности жильём; - реализация принципа – каждой семье отдельную квартиру	- регулирование; - прямая и косвенная финансовая помощь; - государственное строительство жилья
16. Г. Ю. Чистяков [163, с. 94]	Создание экономико-правовых условий для субъектов рынка жилья в сфере предложения, для повышения рациональности ценообразования и достижения баланса интересов участников рынка и государства	- административные; - экономические

Представленный обзор подходов к государственному регулированию рынка жилья позволяет выделить наличие в рассмотренных целях и механизмах государственного регулирования всех рассмотренных выше подходов, включая и марксистский подход. В частности, И. И. Иваницкая рассматривает государственное регулирование рынка жилья именно с позиций его социальной направленности, отрицает возможность инвестиционного использования жилой недвижимости. Причем право на существование подобного мнения отрицать нельзя, ведь предлагаемые автором меры обеспечивают, по меньшей мере, об-

ществленную рациональность функционирования рынка [61, с. 18]. Тем не менее, и согласиться с подобным подходом сложно в силу того, что автор не предлагает никаких механизмов, которые обеспечивали бы предложение на рынке жилья. Если же исключить из системы участников рынка юридические лица, очевидно, что и для многих строительных компаний работа в данном сегменте станет несовершенной. Вполне ожидаемый результат – укрупнение, в отдельных регионах и монополизация рынка жилищного строительства. При снижении уровня затрат за счет экономии на масштабе производства, для материальной составляющей рынка, о которой говорилось ранее, подобное решение станет критическим, ведь известно, что именно конкуренция обеспечивает надлежащий уровень вложений в надежность жилой недвижимости.

Следует отметить, что даже в трудах таких последовательных сторонников классической экономической теории как Е. Б. Денисенко, однозначно отстаивающих необходимость снижения административных барьеров и уровня прямого государственного регулирования в строительной отрасли, в любом случае представлены определенные цели и механизмы социальной направленности [46, с. 15]. Вполне очевидно, что такой подход оправдан с учетом специфики российской экономики, которая во многих отношениях сохраняет черты плановой. Еще более он оправдан и с позиций российских реалий. Однако, среди всего перечня сторонников свободы предпринимательства только А. Н. Асаул предложил рациональное сочетание концепции свободной торговли и выполнения социальных обязательств. По его мнению, социальные обязательства государства должны выполняться на основе механизма государственного предпринимательства в строительстве. В целом, пожалуй, именно предлагаемые А. Н. Асаулом идеи наиболее целостно и реалистично сочетают в себя классический подход к государственному регулированию экономики и решение актуальных для России задач [19, с. 186]. Среди сторонников прямого государственного вмешательства в рынок жилья можно отметить определенные элементы политики свободного рынка – большинство авторов [10, 19, 20, 66, 77, 78, 93, 94] выделяет прямые и косвенные методы государственного регулиро-

вания рынка жилья, при этом многие из них подчеркивают приоритетность косвенных методов, несмотря на признание объективной необходимости в прямом государственном воздействии на взаимоотношения между продавцами и покупателями. При этом следует отметить, что, как и в случае со сторонниками свободного рынка, приверженцы концепции регулируемого рынка жилья исходят из необходимости решения социальных проблем [47, 88, 99, 112, 129, 133].

Иначе говоря, обобщение различных подходов к регулированию РЖН позволяет отметить определенное сближение сторонников регулируемого и свободного рынка, что вполне закономерно, учитывая, что и в практической деятельности органов государственной власти любой страны с рыночной экономикой, на сегодняшний день, присутствуют в определенном соотношении обе группы методов. Также следует отметить, что большинство авторов, даже и сторонников либеральной экономики, признает, что государственное регулирование рынка жилой недвижимости призвано обеспечивать решение проблем общества. Подобный подход также закономерен, поскольку именно на государство возложено решение общественных проблем. Тем не менее, следует учитывать, что государство, решая проблемы общества, может действовать всего двумя путями, как совершенно справедливо отмечал А. Н. Асаул – либо самостоятельно возводить жилье, либо использовать механизм государственного заказа [19, с. 186]. И в том, и в другом случае государство выступает не как регулятор рынка, а как один из его участников. При этом следует согласиться с вполне обоснованным утверждением ряда исследователей [24, 27, 109, 128, 131, 152], которые не ограничивают деятельность государства по решению социальных проблем только приобретением жилья – данная деятельность может касаться и регулирования тарифов, что, как показывает практика [15, 149], также весьма значительно влияет на деятельность участников рынка. Также следует согласиться с рядом исследователей, которые рассматривали факторы формирования рынка жилья [67, 87, 111, 126, 132, 160, 164].

Следовательно, государство, воздействуя на рынок жилья косвенными методами, может выступать в двух ролях – как участник рынка и как регули-

рующий орган. Здесь принципиально, что государство не воздействует целенаправленно на рынок жилья, а формирует вторичные эффекты, о которых упоминали Ю. В. Сажин и Т. И. Инчина [127]. Подобное вторичное воздействие на рынок отдельно рассматривалось А. Н. Асаулом [19], В. А. Кошелевым [74], С. В. Гриненко [42] и Л. И. Цапу [161, 162]. Необходимо отметить ряд исследований, посвященным общим проблемам методологии государственного регулирования рынков [25, 115, 147, 165].

Следовательно, подводя краткий обзор различным подходам к определению государственного регулирования рынка жилья, можно констатировать не только постепенное сближение взглядов сторонников некогда антагонистичных подходов к регулированию рынка, но и постепенное, пока только на уровне отдельных авторов понимание того, что государство должно решать проблемы рынка и удовлетворять потребности общества. Данные цели его деятельности одинаково важны, однако объединение указанных целей не может рассматриваться как долгосрочная основа для государственной жилищной политики. Более верным является утверждение о том, что государство, решая определенные цели социального характера, может оказывать вторичное воздействие на рынок жилья. Данное воздействие может оказываться и на спрос, когда государство выступает как покупатель или заказчик объектов жилой недвижимости, и на предложение, когда застройщиков стимулируют к созданию социального жилья. Причем, как показывает практика, государственное воздействие может, при использовании одинаковых инструментов, быть ориентировано на решение проблем общества либо проблем строительной отрасли. Однако, продуманное воздействие осуществляется только при условии постановки конкретных целей. В самом общем виде деятельность государства по формированию государственного заказа на жилье направлена на поддержание рынка в период рецессии и на решение конкретных социальных проблем в период экономического роста. При одинаковых инструментах цели различны.

Итак, можно обоснованно говорить о том, что государство использует два вида косвенных инструментов воздействия на рынок жилья – непосредственно-

го воздействия и опосредованного воздействия. При всей простоте данного утверждения оно позволяет более точно определить место социальной политики государства в системе государственного регулирования рынка жилой недвижимости, на практическом уровне подобное разделение актуально в силу возможности более продуманной постановки целей в зависимости от состояния экономики и строительной отрасли. Поскольку решение общественно значимых проблем и государственное регулирование отрасли хотя и влияют друг на друга, но не являются единым целым, можно сделать вывод, что целью государственного регулирования рынка жилья является создание для его участников таких условий, при которых рынок функционирует с меньшими проблемами.

При этом предлагается само *государственное регулирование рынка жилой недвижимости* рассматривать как целенаправленное воздействие государства на деятельность всех субъектов рынка, которое осуществляется с использованием специфических инструментов, характерных для государственного регулирования экономики, и преследует общую цель, достигаемую через частные цели, которые должны быть адаптированы к специфике конкретного региона. При этом государственное регулирование регионального рынка жилья может рассматриваться как подобное воздействие, осуществляемое в пределах одного региона. Тем не менее, в силу современной специфики управления экономикой со стороны органов власти, подобное регулирование ограничивается географически, но не с позиций регулирующих органов, поскольку, в частности, финансирование по значительной части жилищных целевых программ относится к федеральному уровню. Как следствие, и в механизм государственного регулирования регионального рынка жилья включаются не только целенаправленные воздействия на данный рынок региональных властей, но и воздействие со стороны федеральных органов власти. Подобному пониманию способствует и структура ФЦП «Жилище», имеющая федеральный уровень и предполагающая участие органов региональной власти [2]. Необходимость учета региональной специфики целей государственного регулирования рынка жилья особенно важ-

на с учетом ранее выявленных особенностей рассматриваемого рынка – между регионами ограничено перемещение факторов производства и невозможно перемещение самих объектов жилой недвижимости.

Говоря о системе частных целей регулирования рынка жилья, можно отметить, что среди рассмотренных позиций авторов имеются две точки зрения. Согласно первой, частной целью государственного регулирования рынка жилья является стимулирование спроса на рынке, согласно второй, деятельность государства должна быть направлена на решение социальных проблем в той или иной их форме. Здесь, как и было отмечено ранее, находит свое отражение разделение взглядов ученых в зависимости от приверженности теории свободной торговли, либо же целенаправленного вмешательства государства в рыночные механизмы. Поскольку в данной работе рынок исследуется с позиций именно рыночных механизмов, а в структуре рынка спрос и предложение являются основополагающими, в качестве цели государственного воздействия на рынок жилья рассматривается стимулирование спроса, а не социальная составляющая.

Основываясь на взглядах различных ученых на систему частных целей государственного регулирования рынка жилья, можно предложить систему целей, представленную на рис. А.5. приложения 1. К сожалению, в большинстве рассмотренных исследований отсутствует системное представление механизма государственного регулирования рынка жилья, тем не менее, можно привести обзор конкретных механизмов, предлагаемых различными учеными.

Механизм государственного регулирования рынка жилья, предлагаемый Л. Зуйковой (приложение 1, рис. А.6) формирует представление о том, что государственное регулирование рынка жилья включает в себя нормативно-правовое регулирование, а также систему информации о ценах и рынке, тем не менее, не позволяет определить конкретные области регулирования рынка [60, с. 45].

Более развернутое представление о государственном регулировании рынка жилья содержится в трудах А. Н. Асаула [19] и В. А. Кошелева [74], которые рассматривают классификацию механизмов государственного регулирования

по различным признакам, поскольку данные авторы являются последовательными сторонниками свободной рыночной экономики, ими предлагается только рамочная система государственного регулирования рынка жилья, представленная на рис. А.7 и А.8 в приложение 1. С позиций исследования механизмов государственного регулирования рынка жилья указанные схемы наиболее важны в плане наличия в них четкого разделения возможных направлений деятельности государства – некоторые механизмы могут воздействовать на другие секторы экономики, некоторые – непосредственно на рынок жилой недвижимости, при этом и само государство может выступать как субъект рынка, либо как источник регулирования. Данные схемы соотносятся с выдвинутым выше предположением о необходимости разделения между собой различных направлений государственного регулирования рынка жилья.

Система государственного регулирования рынка жилья, предлагаемая Ю. В. Сажиним и Т. И. Инчиной (приложение 1, рис. А.9) [127, с. 81], демонстрирует, что государство может воздействовать на различные группы факторов – внутренние и внешние факторы. Подобное утверждение вполне обоснованно, поскольку соответствует системе прямых и косвенных инструментов регулирования рынка. Как и в большинстве других механизмов, выделяются методы экономического и административного воздействия на рынок, при этом административные инструменты рассматриваются только как косвенные. Система инструментов государственного регулирования рынка жилья, предлагаемая Л. И. Цапу, как уже отмечалось, адаптируется под особенности определенного регионального рынка жилья, данным исследователем предложена базовая модель, представленная на рис. А.10, приложение 1 [161, с. 39].

Как и А. Н. Асаул [19], Л. И. Цапу [161], несмотря на наличие проработанного аппарата моделирования рынка жилья, исходит из положения о том, что государственное регулирование должно, в первую очередь, основываться на косвенных инструментах. Как следствие, данным автором описывается комплексная система инструментов, прямо и косвенно влияющих на формирование спроса на рынке жилой недвижимости.

Государственное регулирование рынка жилья, предлагаемое Н. В. Родионовой (приложение 1, рис. А.11), включает два аспекта – собственно регулирование и управление [123, с. 272]. При этом рассматривается совокупность управления и регулирования как единый механизм. В дополнение к указанным инструментам автор рассматриваемого подхода также выдвигает государственное строительство как отдельный вид государственного регулирования рынка жилья. Подобный подход соответствует и концепции, выдвинутой А. Н. Асаулом [19] и В. А. Кошелевым [74]. В целом, дополнительное выделение государственного предпринимательства в строительстве, как минимум, на уровне теории, представляется вполне обоснованным, хотя в современной российской практике подобный инструмент государственного регулирования рынка жилья практически не представлен.

Предлагаемый К. Н. Золотухиной механизм государственного регулирования рынка жилья (приложение 1, рис. А.12) разработан непосредственно для государственного регулирования рынка жилья в регионе, то есть учитывает такую важную характеристику как региональный фактор [58, с. 15]. Предложенная данным автором система государственного регулирования рынка жилья достаточно систематизирована, в ней выделяются четыре приоритетных области государственного воздействия – спрос, предложение, цена жилья и собственно государственное регулирование.

В определенной степени с подобным мнением можно согласиться, однако, следует отметить, что более разумным представляется выделение двух основных областей государственного воздействия на рынок жилья – спрос и предложение. В частности, инструменты государственного воздействия на ценообразование ориентированы, очевидно, на предложение на рынке жилья, поскольку они воздействуют в первую очередь на технологическую сторону строительства. Такие инструменты как льготное налогообложение, субсидирование и участие в долевом строительстве возможны и в отношении спроса, и в отношении предложения. Вообще, поскольку косвенные методы государственного регулирования рынка не воздействуют на конкретных его участников, они в

равной мере применимы и к спросу, и к предложению. Инструменты же прямого регулирования воздействуют на конкретный объект рыночных отношений. В целом, рассматриваемые механизмы государственного регулирования являются весьма полными и комплексными, однако, они не позволяют определить конкретные цели воздействия на рынок со стороны государства с точки зрения выделения определенных объектов государственного регулирования.

Система инструментов государственного регулирования рынка жилья, предлагаемая Г. Ю. Чистяковым (приложение 1, рис. А.13), соотносится с предложенными ранее концепциями регулирования рынка и выделяет административные и экономические инструменты [163, с. 94]. В системе экономических инструментов государственного регулирования автором отдельно выделены экономические «инновационные» инструменты регулирования рынка жилья, однако, данные методы схожи с традиционными косвенными методами государственного регулирования. Наиболее значимым достоинством модели является взаимосвязь инструментов государственного регулирования и сферы их применения. Тем не менее, данная система не позволяет определить конкретные области государственного воздействия на рынок.

В соответствии с ранее охарактеризованной структурой РЖН, предлагается распределить инструменты государственного регулирования рынка жилья в зависимости от объектов воздействия. При этом, как было показано выше, указанные инструменты могут быть прямыми и косвенными. Косвенные инструменты государственного воздействия на рынок могут применяться и в отношении спроса, и в отношении предложения, тем не менее, в отношении каждого из объектов регулирования может быть определен специфический инструмент. Например, для налоговых льгот инструментом воздействия на предложение являются льготы по НДС и налогу на прибыль организаций, в отдельных случаях – льготы по налогу на имущество организаций; в отношении спроса конкретными инструментами являются льготы по НДФЛ и налогу на имущество физических лиц [1]. Следовательно, предлагаемая система инструментов государственного регулирования рынка жилья может быть рассмотрена в зави-

симости от объектов государственного регулирования (спроса или предложения) и с точки зрения использования различных инструментов регулирования (прямых и косвенных). Предлагаемая система инструментов государственного регулирования рынка жилья представлена на рис. 1.2.

Среди косвенных инструментов государственного регулирования рынка жилья следует различать государственную закупку, которая предполагает приобретение органами власти определенных объемов уже возведенного жилья, и государственный заказ, который ориентирован на возведение за счет государства определенных объемов жилой недвижимости. В первом случае речь идет о создании спроса в рамках существующего рынка, поскольку государством выкупается уже возведенное жилье, причем по ценам, сравнимым с рыночными. Во втором случае строительные компании возводят жилье вне рынка, поскольку в рыночное предложение данное жилье не включается, а сразу передается государству либо конечному собственнику.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

Предложено государственное регулирование рынка жилой недвижимости рассматривать как целенаправленное воздействие государства на деятельность всех субъектов рынка, которое осуществляется с использованием специфических инструментов, характерных для государственного регулирования экономики, и преследует общую цель, достигаемую через частные цели, которые должны быть адаптированы к специфике конкретного региона.

Целью государственного регулирования рынка жилья является создание для его участников таких условий, при которых рынок функционирует наиболее результативно, иначе говоря, позволяет наилучшим, с точки зрения затрат конечного потребителя и технолого-эксплуатационных свойств возводимого жилья, способом удовлетворить потребности жителей региона в жилье. Результативность достигается как для конкретного потребителя, так и для общества в целом, представленного, в данном случае, жителями региона. Рассмотрена система частных целей государственного регулирования РЖН.



Рис. 1.2. Инструменты государственного регулирования рынка жилья (разработано автором)

На основе анализа подходов различных авторов к характеристике инструментов государственного регулирования рынка жилья предложена система инструментов государственного регулирования данного рынка, которая структурирована в зависимости от объектов воздействия (спрос или предложение) и типу инструментов (прямые или косвенные).

1.3 Оценка существующих подходов к совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилья

Основная цель государственного регулирования рынка жилья может быть достигнута на основе комплексного применения различных инструментов государственного вмешательства в жилищный рынок. Если учесть существование не только общей цели, но и системы частных целей, рассмотренных выше, становится очевидной необходимость выработки некой единой системы, обеспечивающей создание для участников рынка жилья таких условий, при которых рынок функционирует результативно и с оптимальным использованием имеющихся инструментов.

Рассмотрим понятие механизма государственного регулирования, пользуясь обзором мнений различных исследователей по данному вопросу (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Подходы к определению понятия механизма государственного регулирования (составлено автором)

Автор	Определение
1. Л. А. Поляков [115, с. 18]	Система, приводящая в движение экономику. Система отношений между хозяйствующими субъектами в ходе выполнения специальных функций при установлении порядка, стабильности в экономике и обеспечении экономического роста
2. О. А. Соловьева [142, с. 38]	Механизм государственного регулирования экономики определяется двумя аспектами – рациональным использованием имеющихся ресурсов и средств производства, а также отношениями собственности. Образует систему. Основывается на необходимой взаимозависимости между двумя сторонами общественного производства

3. Н. М. Тюкавкин, А. В. Бадилова [155, с. 54]	Главный элемент экономической системы общества. С его помощью осуществляется государственное участие в экономике и включает в себя: - ресурсы регулирования – государственный бюджет, денежная масса, законодательство; - объекты регулирования – спрос, предложение и т.д.; - формы регулирования; - методы регулирования – прямые и косвенные; - концепции регулирования; - инструменты – налоги, государственные инвестиции, субсидии, государственные расходы, целевые программы
4. А. Б. Исаев [65, с. 44]	Формируется на основе концепции и принципов госуправления и должен максимально учитывать специфические особенности социально-экономической среды региона, масштаб воздействия на нее вариативности внутренних и внешних факторов
5. В. В. Быковский [31, с. 47]	Является составным элементом системы экономического регулирования экономики, дополняет и корректирует действие других механизмов, создает условия для их функционирования и нейтрализует связанные с ними негативные тенденции. Осуществляется путем воздействия государства на деятельность хозяйствующих субъектов и рыночную конъюнктуру с целью обеспечения оптимальных условий функционирования рынка, решения различных проблем общества, заключающееся в его прямом или косвенном воздействии на распределение ресурсов

Определения различны и по объему, и по детализации, и по сфере их приложения. Тем не менее, анализируя их, можно отметить, что механизм государственного регулирования экономики характеризуется следующими особенностями:

- преследует конкретные цели;
- представляет собой вмешательство в экономику;
- обеспечивает нормальное функционирование конкретного рынка, либо решение определенных проблем общества;
- имеет сложную структуру.

Основываясь на рассмотренных выше определениях, можно предложить собственное определение. *Механизм государственного регулирования экономики* представляет собой целенаправленное воздействие государства на определенную область экономических отношений с целью обеспечения функционирования данной области, либо решения определенных общественно значимых проблем, с использованием инструментов государственного регулирования

экономики и на основе определенных ресурсов в определенной иерархии – стратегическая цель, система частных целей, конкретные задачи, методы и инструменты регулирования.

Механизм государственного регулирования рынка жилья представляет собой целенаправленное воздействие государства на спрос и предложение на данном рынке с целью обеспечения его функционирования и удовлетворения потребностей в жилье, с использованием инструментов государственного регулирования рынка жилья и на основе доступных ресурсов в определенной иерархии – стратегическая цель, система частных целей, конкретные задачи, которым соответствуют методы и инструменты регулирования рынка жилья.

Данное определение позволяет более четко проследить взаимосвязь между целями государственного регулирования экономики и его инструментами, тем самым обеспечивается формирование общей взаимосвязи между ранее предложенной системой частных целей государственного регулирования рынка жилья и его инструментами.

Рассмотрим подходы различных авторов к определению механизма государственного регулирования рассматриваемого рынка.

В исследовании Л. А. Полякова приводятся, по существу, два варианта механизма государственного регулирования рынка – один в тексте, другой в приложении. Предложенный Л. А. Поляковым в Приложении 2 исследования механизм представлен в табл. 1.6.

Таблица 1.6

**Механизм государственного регулирования рынка жилья по
Л. А. Полякову [115, с. 18]**

Уровень	Субъекты регулирования						
Уровни механизма регулирования	Отрасль 1	Отрасль 2	Отрасль 3	Отрасль 4: Жилищная экономика	Отрасль n
Домохозяйство				Домохозяйства, объединения квартиросъемщиков, жилищные товарищества и др.			

Предпри- ниматель- ское хозяй- ство			Строительные фирмы, предприятия промышленного производства ближайшей экономической среды жилищного рынка, ипотечные банки и их ассоциации, ипотечные финансовые компании, консалтинговые и риэлтерские фирмы и их союзы, информационные и рекламные агентства, торгово-промышленные палаты и др.			
Рынок			Баланс (взаимодействие) спроса и предложения жилого фонда (жилищных услуг) и рынка жилищных инвестиций.			
Регион			Органы управления местной и региональной власти, касающиеся рынка жилья: комитеты по землеустройству, комитеты по строительству и архитектуре, жилищные комиссии, ремонтно-эксплуатационные управления, лицензионные центры, центры занятости и др.			
Государ- ство			Органы управления федеральной власти, касающиеся рынка жилья			

Из представленной схемы видно, что механизм ГР рынка жилья формируется на различных уровнях. По мнению Л. А. Полякова, уровни механизма государственного регулирования рассматриваемого рынка дифференцированы в зависимости от субъектов рынка [115, с. 18]. С подобным утверждением можно согласиться, поскольку, действительно, целенаправленное воздействие со стороны государства ведется не на рынок вообще, а на конкретные субъекты рынка, причем, как было показано ранее, значительная часть инструментов государственного регулирования рынка жилья, в том числе и косвенных, воздействует все же на определенных участников. Как следствие, принимая предложенный Л. А. Поляковым механизм государственного регулирования рынка жилья и соглашаясь с данным автором, можно отметить два важных аспекта рассматриваемого понятия. Механизм государственного регулирования рынка жилья имеет иерархию и воздействует на определенных субъектов рынка. При этом, говоря об иерархии, Л. А. Поляков рассматривает необходимость построения иерархии целей и необходимость согласования целей на различных уровнях власти – федеральном, региональном и муниципальном. Учитывая, что особенностью рынка жилья является его региональный характер, данную характеристику механизма государственного регулирования рынка также следует

признать весьма значимой [115, с. 18]. Об этом же говорил и Л. И. Цапу, рассматривая инструменты государственного регулирования рынка жилья региона [161, с. 39]. Анализируя текст работы Л. А. Полякова, можно обобщить цели и области государственного регулирования рынка жилья виде табл. 1.7.

Таблица 1.7

Соотношение областей и целей на уровне механизма государственного регулирования рынка жилья [115, с. 18]

Субъект	Цели
Продавцы и покупатели	<ul style="list-style-type: none"> - легальность присутствия на рынке; - платежеспособность и кредитоспособность; - отсутствие монополии; - отсутствие правовых ограничений
Жилье	<ul style="list-style-type: none"> - легально продается на рынке; - признано в гражданском обороте; - имеются отдельные ограничения по кругу обращающихся объектов и операциям с ними
Правила взаимодействия на рынке	<ul style="list-style-type: none"> - нормативно-правовая база функционирования рынка; - наличие информации об объектах недвижимости; - ограничения в установлении цен; - ясные правила доступа к информации
Инфраструктура рынка	<ul style="list-style-type: none"> - обязательные процедуры; - регулирование профессиональной деятельности участников рынка; - контроль и обеспечение качества

С предложенной Л. А. Поляковым системой можно соглашаться или не принимать ее. Предложенный исследователем механизм государственного регулирования позволяет составить ясное и понятное представление о дифференциации по областям и субъектам воздействия при наличии единой общей, согласованной цели, при одновременной возможности сопоставления целей и инструментов их достижения. Следует отметить, что данное мнение согласуется и с исследованиями А. Н. Асаула [19], В. А. Кошелева [74], Л. И. Цапу [161], С. Н. Иванова [18] и М. К. Старовойтова [157], как и некоторых других исследователей.

Выводы исследования А. В. Ерегина, касающиеся механизма государственного регулирования рынка жилья, представлены в табл. 1.8.

Механизм государственного регулирования рынка жилья по А. В. Ерегину [51, с. 11]

Вывод	Содержание	
Особенности механизма регулирования рынка жилья	<ul style="list-style-type: none"> - недостаточная результативность регулирующих, обусловленная отсутствием координации деятельности существующих структур; - низкий профессионализм управленческих кадров; - отсутствие контроля за деятельностью саморегулируемых организаций (СРО) в строительной отрасли со стороны государственных и муниципальных органов управления; - несовершенство региональной инвестиционной политики; - отсутствие поддержки малого предпринимательства; - противоречивость законодательства, регулирующего рынок жилья и смежные рынки. 	
Элементы механизма государственного регулирования рынка жилья	Элемент	Характеристика
	Государственные и муниципальные органы управления	Комплекс мер нормативно-правового, экономического и организационного характера в области жилой недвижимости, направленных на повышение социальной и результативности использования объектов жилья в интересах решения социально-экономических задач. Занимают особое место в структуре рынка
	Инструменты регулирования	<ul style="list-style-type: none"> - сотрудничество строительной отрасли и кредитно-финансовой сферы; - совершенствование законодательства; - информационная поддержка - прямая поддержка малого предпринимательства
Цели	<ul style="list-style-type: none"> - решение общественно значимых задач; - поддержка строительных компаний; - стимулирование спроса на жилье; - борьба с коррупцией; - оперативная поддержка рынка жилья; - согласование целей государственной жилищной политики по уровням; - повышение профессионализма управленческих кадров; - стимулирование инвестиций 	

Принципиально важным в представленном обзоре является вывод о необходимости согласования целей различных уровней в механизме государственного регулирования рынка жилья. Также актуальным является тезис о необходимости учета таких факторов как коррупция и недостаток управленческих кадров для отрасли [47, 113, 118, 169]. В целом, характер исследования имеет в большей степени нормативный подход – автор рассматривает конкретные механизмы государственного регулирования рынка жилья, хотя и не выдвигает достаточно масштабного теоретического аппарата. Поскольку большинство

других исследований имеет именно позитивистский характер, важность данного анализа заключается в возможности сопоставления различных подходов.

Конкретной областью исследования Я. Л. Богомолова является опыт практического использования малозатратных механизмов государственного регулирования рынка жилья (табл. 1.9).

Таблица 1.9

**Механизм государственного регулирования рынка жилья по
Я. Л. Богомолову [26, с. 894]**

Элемент	Описание
1. Разумное (в рамках законодательства) снижение количества выделяемых квадратных метров жилья очередникам	<ul style="list-style-type: none"> - исключение возможности использования ведомственного распределения жилья участниками программ, которые имеют необходимую жилую площадь. Распределение жилья в соответствии с реальными потребностями; - создание обменного фонда социального жилья; - использование целевых займов при участии региональных органов государственной власти; - приведение действующего законодательства о социальных нормах жилья в соответствие с реальными условиями рынка
2. Возвратные беспроцентные ссуды вместо безвозвратных квадратных метров	<ul style="list-style-type: none"> - использование коллективного договора для выдачи социального жилья в долг; - механизм беспроцентных ссуд, обеспечивающих возобновляемое финансирование создания социального жилья; - система налоговых льгот и преференций при участии органов региональной власти в форме гарантий по обращающимся облигациям жилищного займа и сниженной ставке налога на доходы от данных облигаций
3. Жилье для временного проживания	<ul style="list-style-type: none"> - создание системы жилья для временного проживания – общежитий, гостиниц, ведомственных квартир; - использование данного жилого фонда на коммерческой основе; - освобождение от налога на имущество организаций по объектам временного жилья

Представленный механизм государственного регулирования ориентирован на весьма узкий аспект рынка жилья. Тем не менее, важным положением, которое содержится в данной работе, является идея о необходимости использования механизмов смешанного частно-государственного партнерства при поддержке программ на различных уровнях [26, с. 894]. Фактически, рассмотренный Я. Л. Богомоловым механизм государственного регулирования рынка социального жилья является результатом адаптации модели стройсберкасс, которая существует в Германии, к условиям российского рынка жилья. Особенно

следует подчеркнуть, что все описываемые автором инструменты и направления регулирования имеют, в той или иной степени, практическое подтверждение. Можно отметить, что стройсберкассы определенную долю ресурсов привлекают на внешнем рынке. Поскольку доходность подобных операций невелика, а надежность эмитента недостаточна, дополнительно органы региональной власти выступают как гаранты по размещенным обязательствам.

Поскольку, на сегодняшний день, все налоги, уплачиваемые по операциям с ценными бумагами, зачисляются в федеральный бюджет, можно предположить, что выдвинутая данным автором идея о налоговых преференциях как стимула для обеспечения спроса на облигации жилищного займа может быть реализована на уровне налогового законодательства [1]. Однако, в соответствии с действующим налоговым законодательством по объектам, облагающимся различными налоговыми ставками, ведется обособленный налоговый учет, введение подобной нормы достаточно проблематично с точки зрения востребованности. Тем не менее, возможность сочетания стройсберкасс и механизма рынка ценных бумаг представляется перспективным механизмом решения отдельных проблем рынка жилья.

Более развернутую схему, представленную на рис. 1.3, предлагает Н. А. Ушанова [158, с. 79]. Механизм государственного регулирования рынка жилья включает в себя значительную часть всех рассмотренных ранее подходов. Четко определена иерархическая система целей и определяемых ей инструментов государственного регулирования. Выделены три блока, составляющих механизм государственного регулирования рынка жилья. Анализируя данные блоки, можно отметить, что главной идеей является согласование различных интересов участников рынка в процессе выработки механизмов государственного регулирования рынка жилья. При этом, как и в предыдущем случае, речь идет о динамической модели, которая позволяет регулярно обновлять в соответствии с изменениями рыночных условий и механизмы, используемые в регулировании рынка.

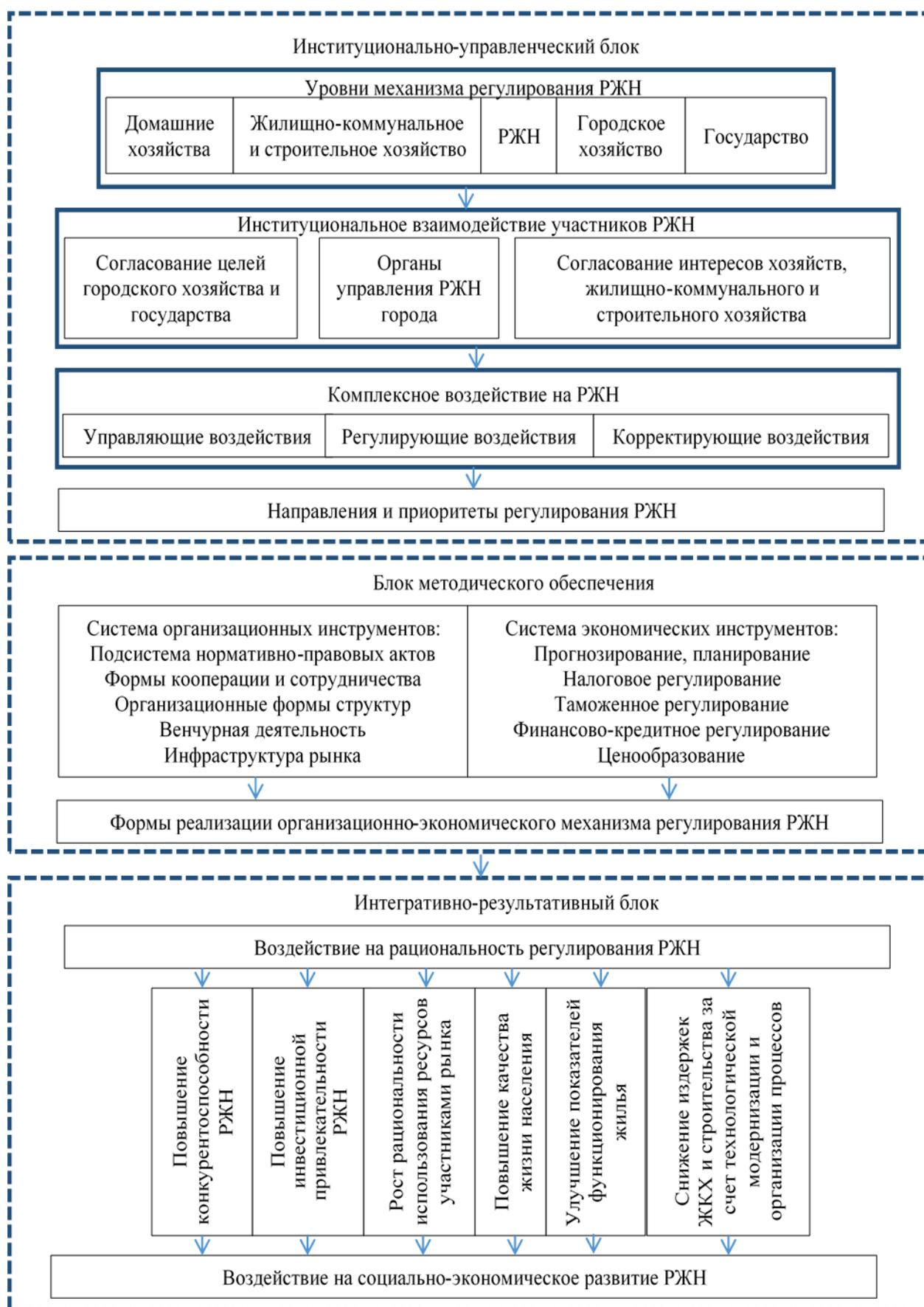


Рис. 1.3. Механизм государственного регулирования рынка жилья по
Н. А. Ушановой [158, с. 79]

Весьма важным представляется, что Н. А. Ушанова вводит такой фактор рынка как ремонтно-реконструктивные мероприятия и убедительно доказывает необходимость их интеграции в механизм государственного регулирования рынка жилья [158, с. 79]. С подобным утверждением следует согласиться, поскольку эксплуатация объектов жилой недвижимости действительно является одним из важнейших элементов рынка жилья. Кроме того, автор рассматривает такой инструмент как инвестиции и инновации в качестве одного из важнейших элементов механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости. Данное положение соотносится с предложенной системой инструментов государственного регулирования рынка жилья. В целом, предложенная схема может рассматриваться как один из наиболее реалистичных и детальных примеров анализа механизма государственного регулирования РЖН.

Также можно представить механизм государственного регулирования рынка жилья, который предлагает Л. И. Цапу (рис. 1.4) [161, с. 89]. Как и в предыдущих исследованиях, представлена система корректировки и согласования целей государственного регулирования рынка жилья. Дополнительно Л. И. Цапу вводит в механизм государственного регулирования планирование и прогнозирование, вводит положение о необходимости целевого воздействия на субъекты рынка, хотя и не дифференцирует участников рынка жилья в зависимости от целей и инструментов государственного регулирования рынка [161, с. 89].



Рис. 1.4. Механизм государственного регулирования рынка жилья по
Л. И. Цапу [161, с. 89]

Основываясь на анализе различных подходов к государственному регулированию РЖН, можно предложить его схему, представленную на рис. 1.5.

Предложенный механизм обеспечивает: взаимодействие между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий; установление взаимосвязи между целями государственного регулирования рынка жилья и его инструментами; согласование действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспекте.

Выше показано, что достижению различных целей может способствовать использование одного и того же инструмента, во многих случаях несколько инструментов обеспечивают достижение конкретной цели. Кроме того, на основе целей первого уровня возможна их детализация. В представленном механизме акцент будет делаться на регулирование предложения, которое, однако, должно соответствовать спросу. Именно совершенствование регулирования предложения на рынке жилья позволяет достичь поставленных целей в области создания

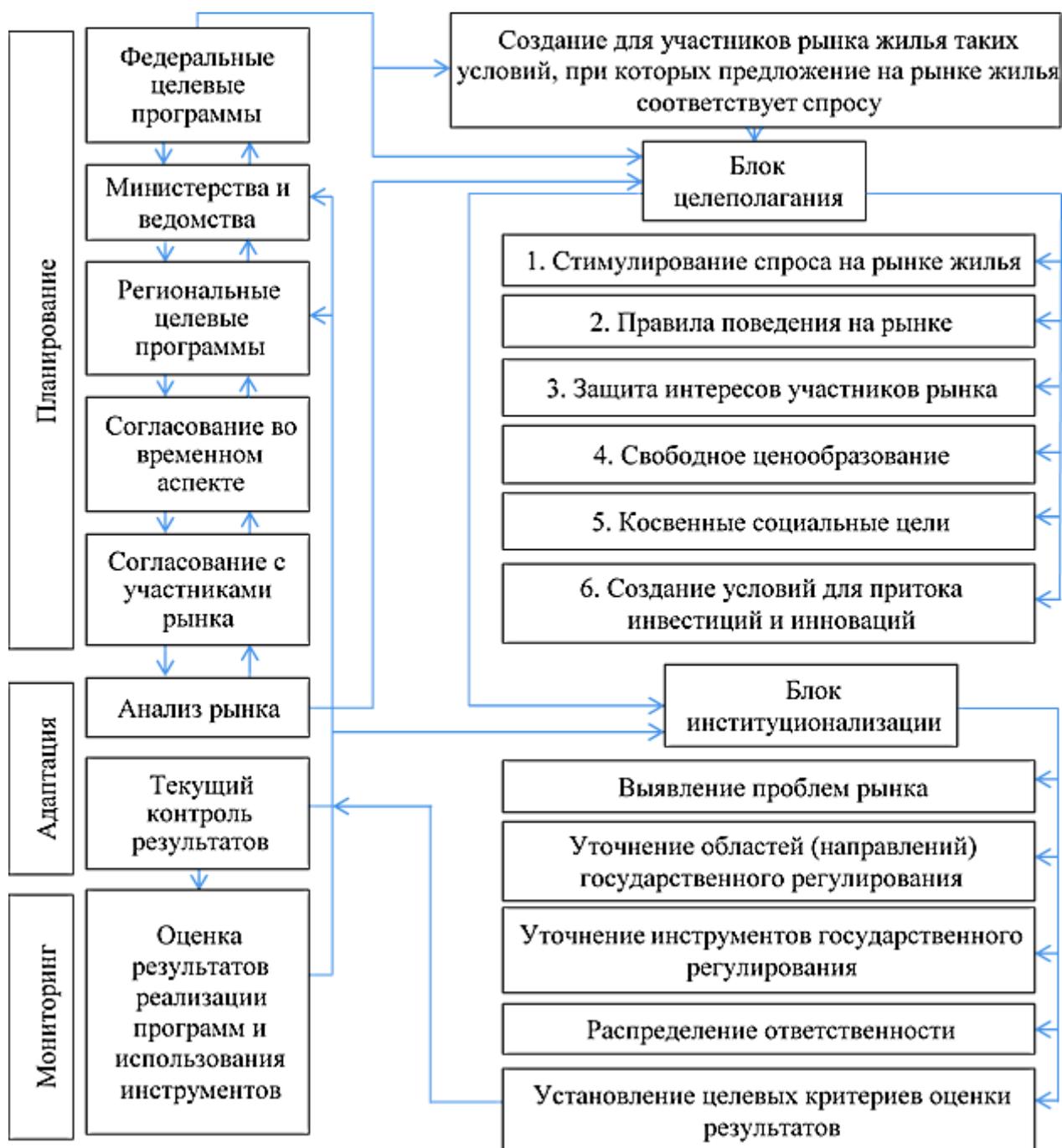


Рис. 1.5. Механизм государственного регулирования рынка жилья
(разработано автором)

для участников РЖН условий, при которых они функционируют наиболее результативно. Блок адаптации необходим для учета особенностей регионального рынка жилья и их изменений во времени. Блок мониторинга (контроля) позволяет оценить результаты регулирования и реализации программ и осуществить

обратную связь, в том числе с целеполаганием.

В целом выделяются следующие недостатки существующего в настоящее время механизма государственного регулирования рынка жилья [134, 136]:

- преимущественное финансирование спроса. В результате происходит увеличение цен, фактическое предложение на рынке растет медленно;

- недостаточная количественная оценка. Не во всех случаях используются количественные оценки результатов регулирования рынка и требуемых объемов государственной поддержки;

- ориентированность, в основном, на краткосрочные мероприятия. Многие мероприятия носят краткосрочный характер, без учета дальнейших перспектив совершенствования регулирования рынка;

- воздействие на ограниченное количество факторов. Охватывается недостаточно большое количество факторов, большинство мер ориентировано на увеличение спроса.

Как следствие, дальнейшее совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилья должно охватывать не только спрос, но и предложение, а также учитывать большее количество факторов, что определяет необходимость использования эконометрического моделирования для совершенствования государственного регулирования рынка жилой недвижимости.

Таким образом, на основании исследования механизма государственного регулирования рынка жилья можно сделать следующие выводы.

На основе анализа различных определений предложено понимание механизма государственного регулирования рынка жилья. Определено наличие двух базовых подходов к пониманию механизма государственного регулирования рынка жилья – как процесса выработки конкретных действий государства по регулированию рынка жилой недвижимости и как системы целей и инструментов по достижению указанных целей. По результатам обобщения подходов различных исследователей предложен механизм ГР рынка жилья. В нем учитываются региональные особенности рынка и обеспечивается возможность участия в различных федеральных целевых программах, что позволяет достичь общего-

сударственных целей регулирования рынка жилья.

Выводы к первой главе

В данной главе были решены следующие задачи:

– предложена авторская модификация структуры рынка жилья, отличительными особенностями которой являются: 1) акцент на участников, формирующих предложение на первичном рынке жилья, ввиду долгосрочного характера возведения недвижимости; 2) выделение области совместного осуществления трансакций государством и бизнесом; 3) учет возможности комплексной застройки, включая создание объектов бытовых услуг и социальной инфраструктуры;

– разработана классификация инструментов государственного регулирования рынка жилья в зависимости от областей воздействия (спроса или предложения) и типу инструментов (прямые или косвенные);

– на основе теоретического обобщения подходов к сущности и структуре механизма государственного регулирования разработан механизм государственного регулирования рынка жилья в регионе. Предложенный механизм позволяет обеспечивать взаимодействие между федеральным и региональным уровнем, устанавливать взаимосвязь между целями государственного регулирования рынка жилья и его инструментами, согласовывать действия участников рынка во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) периоде.

В механизме акцент делается на регулирование предложения, которое, однако, должно соответствовать спросу. Именно совершенствование регулирования предложения на рынке жилья позволяет достичь поставленных целей в области создания для участников РЖН условий, при которых они функционируют наиболее результативно. Блок адаптации необходим для учета особенностей регионального рынка жилья и их изменений во времени. Блок мониторинга (контроля) позволяет оценить результаты регулирования и реализации осуществляемых в регионе программ.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ

2.1 Зарубежный опыт государственного регулирования рынка жилья

Рынок жилой недвижимости в любой стране мира представляет собой один из наиболее емких в плане капитальных вложений рынков и одновременно рынок, имеющий наибольшее значение для общества в целом. Очевидно, что в нормальной ситуации, когда общество развивается поступательно и не сталкивается с какими-либо существенными нарушениями экономического цикла, вполне рационально функционирует и рынок жилой недвижимости. Действует система инвестиций через накопления, обеспечивающая формирование вложений в данный капиталоемкий элемент домашних хозяйств, возможности потребителей поддерживаются за счет возможностей финансовой системы по предоставлению кредитов и займов для возведения объектов жилья.

В развитых странах необходимость регулирования рынка жилой недвижимости является продуктом эпохи великих потрясений XX в., когда, в одночасье, привычный для жителей мирной Европы уклад жизни был разрушен. Только во Франции было разрушено около 900 тыс. домов. Военные действия, которые вились в начале века с настолько широким размахом, что получили название Мировой войны, привели к разрушению целых городов, а это, для многих миллионов жителей Европы стало ознаменованием окончания привычного существования, одним из частных выражений этой проблемы стало и отсутствие возможности привычного приобретения жилья. Правительства европейских стран, на тот момент напуганные российским социализмом, встали перед выбором, каким образом быстро обеспечить восстановление сотен тысяч разрушенных войной домов. На одной чаше весов для них была угроза социалистической революции, что наглядно продемонстрировали Бременская и Баварская советские республики, на другой – необходимость мягкого использования модели

государственно-монополистического капитализма, который уже толкал, как считали многие на тот момент, европейскую экономику в мейнстрим социализма и диктатуры пролетариата. В период восстановления экономики после Первой мировой войны можно проследить две тенденции государственного регулирования рынка жилой недвижимости. Первая тенденция связана с восстановлением жилья в послевоенной Европе. В основе механизма послевоенного восстановления лежали рыночные механизмы, функционирование которых обеспечивалось за счет поддержки со стороны США. В этот период никаких целенаправленных программ по развитию рынка жилой недвижимости не было, однако, правительства успешно применяли механизмы государственно-монополистического капитализма. При этом главной характеристикой государственной политики управления рынком жилой недвижимости в Европе можно считать ориентированность на мягкие меры регулирования, то есть на создание условий для развития рынка, а не на прямое вмешательство в экономику. Вторая модель характерна для США. Несмотря на традиционную для данной страны модель рыночной экономики, именно в Соединенных Штатах в управлении рынком жилой недвижимости наблюдались наибольшие тенденции к государственному вмешательству, что определялось экономическим кризисом в начале 1920-х гг. В данный период регулирование рынка жилой недвижимости определялось «доктриной Монро» 1823 г., и только усилиями В. Вильсона, Т. Рузвельта и Ф.Д. Рузвельт удалось преодолеть общий курс на государственное регулирование рынка административными мерами. Характерно, что в Европе регулирование рынка жилой недвижимости развивалось в соответствии с мягкой моделью регулирования вплоть до Великой Депрессии. Наиболее характерными для данного периода времени примерами являются планы Дауэса 1924 г. и Юнга 1929 г., которые предусматривали ослабление экономической нагрузки на послевоенную Германию. При этом развитие рынка жилой недвижимости происходило в данной стране за счет условий мягкого регулирования. Основу составляли стройсберкассы, которые существовали с 1900 г. В период Великой Депрессии условия регулирования рынка жилой недвижимости в развитых

странах существенно изменились. Наиболее ярко проблема проявилась в США, где существовали «Гуверские городки» – палаточные городки бездомных, которые потеряли работу и лишились жилья. Основной мерой государственного воздействия со стороны администрации Гувера стала войсковая операция по ликвидации палаточных городков в 1932 г. К власти в этом же году пришел Франклин Рузвельт с политикой «нового курса». Основной предпосылкой, из которой исходили последователи Рузвельта в решении жилищных проблем, была идея участия государства в решении проблем обеспеченности жильем, но на основе принципов открытого рынка. Уже после Великой Депрессии в 1938 г. была создана Федеральная национальная ипотечная ассоциация, сегодня известная как Фэнни Мэй. Ее созданием ознаменовалось завершение формирования модели открытого регулирования рынка жилой недвижимости в США. Аналогичная модель была создана и в Великобритании.

В континентальной же Европе примерно в эти же годы сформировалась закрытая модель регулирования, которая основана на сберегательных кассах. Обе модели используют ипотечные кредиты в качестве основного инструмента регулирования рынка жилой недвижимости.

Следующий этап государственного регулирования рынка жилой недвижимости – реализация Плана Маршалла. В данный период возникла необходимость восстановления рынка жилой недвижимости и жилищного строительства значительно больших масштабах, в сравнении с предыдущей войной. Можно отметить, что в Германии 20% жилого фонда было полностью разрушено, еще 25% – повреждено, а количество беженцев в зоне оккупации будущей ФРГ из зоны советской оккупации составило порядка 7,88 млн чел. [75, с. 365].

Базовый план Маршалла предусматривал масштабные государственные заказы в области жилищного строительства как один из инструментов государственного стимулирования восстановления экономического роста. В данный период, как известно, были созданы специализированные организации Группы Всемирного банка. Разрабатывались и особые правила проведения торгов на право реализации проектов государственного регулирования жилищного стро-

ительства.

На национальном уровне государственное регулирование рынка жилой недвижимости характеризовалось специализацией органов государственного управления. Например, в Великобритании действовало министерство по делам сельского и городского планирования, во Франции аналогичное министерство было создано еще после Первой мировой войны, в Италии вопросами государственного регулирования рынка жилой недвижимости занималось министерство изящных искусств, в Германии – министерство жилищного строительства.

Благодаря Плану Маршалла сформировалась единая концепция управления рынком жилой недвижимости в Европе, которая предполагала наличие субсидий со стороны государства, масштабное участие государства в возведении жилой недвижимости с привлечением частных строительных компаний и создание специализированных министерств, занимавшихся вопросами регулирования рынка жилой недвижимости, главным образом, планирования.

Тем не менее, в данный период сформировались две концепции регулирования рынка жилой недвижимости. Первая концепция описывается моделью «домиков Черчилля», характерна для Великобритании и США, вторая – массовым строительством приемлемого для жизни жилья.

Обе модели действуют до сих пор. Модель «домиков Черчилля» характерна для США. Свое окончательное оформление получила в 1950-е годы в США с активным началом заселения пригородов. Смысл модели состоит в том, что государство поддерживает технологии массового строительства дешевых домов, которые являются, по существу, временными сборными конструкциями. Несмотря на то, что подобные домики недолговечны, в случае различных стихийных бедствий, характерных для отдельных районов США, разрушаются практически полностью, тем не менее, именно данная модель позволила обеспечить жильем всех нуждающихся, сделав достижимой концепцию отдельного дома для каждой семьи, исторически сложившуюся у жителей Великобритании и США.

Другая модель, характерная для континентальной Европы, предполагает

возможность создания жилья высокого качества. Например, в послевоенной Германии возводились три категории жилья – социальное, массовое и свободное. Концепция социального жилья для наименее обеспеченных слоев населения сохранилась без существенных изменений, предполагает механизмы социального найма при привлечении государственных субсидий для покрытия убытков инвесторов. Массовое жилье предполагало более самостоятельное участие собственников в возведении, государство обеспечивало лишь ограниченную финансовую поддержку и гарантировало рассрочку платежа. Свободное жилье предусматривало возведение без вмешательства государства.

Еще одна модель – азиатская. Она характерна для Китая. Несмотря на развитую рыночную экономику, данная страна по-прежнему остается государством с плановой системой управления отдельными отраслями, и жилищное строительство не исключение. Следует отметить, что, в отличие от Европы, в Китае одним из первоочередных факторов развития рынка жилья является оценка антропогенной нагрузки на окружающую среду, в связи с чем выработаны очень жесткие требования по экологической безопасности при проектировании новых объектов жилой недвижимости. При этом, в условиях исключительно высокой урбанизации в КНР, Коммунистическая партия Китая проводит политику постепенной деурбанизации за счет реализации концепции малых городов, которая находится в тесной взаимосвязи с экологической концепцией. В основе китайской концепции управления рынком жилой недвижимости является создание целых населенных пунктов – как правило, небольших. Главная особенность данных населенных пунктов – их обоснованное месторасположение. Основными критериями обоснования являются:

- природоохранная составляющая;
- достаточная близость к крупным населенным пунктам, чтобы обеспечить переток населения в небольшие города;
- экономическая обоснованность, прежде всего, с точки зрения открытия новых производств;
- продуманность с точки зрения инфраструктуры.

Последнее условие стало особенно актуальным после начала мирового финансового кризиса, когда китайское правительство выделило для инфраструктурных инвестиций порядка 800 млрд долларов США. Основной целью было стимулировать экономику, при этом требования к инфраструктурному строительству при создании новых городов были достаточно жесткими – города, по существу, создавались уже готовыми для заселения со всеми объектами коммунальной и иной необходимой инфраструктуры.

Однако, практика насильственного переселения в провинцию уже была опробована в другой азиатской стране – Камбодже, где жилищная проблема была решена в течение суток, путем депортации из Пномпеня всех жителей, которым были предоставлены необходимые ресурсы для возведения тростниковых хижин.

Именно поэтому Правительство Китая решило не рисковать, и проект массового возведения небольших городков, полностью пригодных для заселения и не причиняющих ущерба окружающей среде хотя и не был приостановлен, но реализуется достаточно постепенно, прежде всего, за счет стимулирования спроса на жилье в возведенных городах за счет низких цен. При наличии инфраструктуры, данные городки постепенно становятся частью городской агломерации крупнейших городов Китая, однако, саму модель строительства целых городов с учетом всех параметров приемлемости проживания в нем населения, можно считать вполне перспективной с теоретической точки зрения наработкой, которая пока не нашла практического воплощения.

Относительно ресурсного обеспечения, следует отметить, что для Китая основной проблемой жилищного строительства являются классические труд, земля и капитал. Традиционно китайские семьи стремятся иметь собственность в виде жилища, хотя в последнее время активно развивается аренда жилья по западному образцу. При этом она постепенно заменяет ранее существовавшую систему социального найма, которая является, фактически, одним из видов снабжения трудящихся жильем, сохранившимся со времен активного вмешательства государства в экономику.

Наибольшую проблему в крупных городских агломерациях составляет получение земельных участков, выделение которых в Китае проводится на основе централизованного планирования, учитывающего, прежде всего, архитектурную и природоохранную составляющие.

Кроме того, следует отметить, что в Китае государство не осуществляет целенаправленной подготовки квалифицированных инженерных кадров для строительства – приток специалистов обеспечивается на основе рыночных механизмов, главным стимулом является высокая оплата труда. Аналогичные механизмы действуют и в обеспечении строительства трудовыми ресурсами рабочих специальностей.

Наиболее проблемную область в управлении жилищным строительством Китая составляет финансирование проектов, которое осуществляется либо за счет собственных средств, либо за счет банковских кредитов. Финансовой поддержки со стороны государства также не предусмотрено.

Итак, можно сделать вывод, что в Китае сочетаются рыночные принципы управления жилищным строительством, поскольку в тех городах, где активно возводится жилая недвижимость поддержка ведется только на уровне архитектурного планирования и выделения земельных участков, с принципами плановой экономики, которые реализуются на уровне концепции создания небольших городов, полностью готовых для заселения и снабженных всей необходимой инфраструктурой.

Целесообразно отметить опыт Канады. Прежде всего следует определить общую характеристику модели государственной поддержки жилищного строительства в данной стране. Как и в США, стимулирование жилищного строительства в Канаде обеспечивается за счет инструментов открытого рынка, однако, в силу специфики экономики данной страны, в период мирового финансового кризиса существенного снижения спроса на рынке жилья не произошло. Основным фактором послужил сравнительно невысокий уровень спекулятивного спроса на ипотечные пулы, в результате и резкого роста доходности облигаций компаний, финансировавших ипотечное жилищное строительство, не

наблюдалось. В результате правительство Канады для поддержки рынка жилой недвижимости ограничилось налоговыми льготами на приобретение новых домов и проведение ремонта. Налоговые льготы действовали до 1 февраля 2010 г. Кроме того, было выделено 2 млрд долл. для строительства социального жилья. Срок действия программы – 2009–2010 гг. Результатом стало увеличение объемов жилищного строительства в Канаде по итогам 2010 года на 5%.

Внимания заслуживает модель управления арендой жилья, которая сложилась в Канаде исторически. В отличие от США, где большей частью сдаваемого в аренду имущества владеют частные компании и муниципалитеты, в Канаде основными собственниками жилья, предназначенного для сдачи в аренду, традиционно выступают кооперативы. В рамках кооперативных предпринимательских моделей сдача жилья в аренду, как правило, является традиционной сферой бизнеса, и кооперативы, работающие на данном рынке, специализируются только в данной области.

Определенную роль здесь играет и наличие определенных налоговых льгот для кооперативов, которые предоставляют социальную аренду жилья. Кроме того, для арендаторов жилья в Канаде предусмотрены субсидии на коммунальные услуги.

Можно отметить, что до 1980-х годов в Канаде действовали программы государственного строительства социального жилья, впоследствии, однако, данные программы были свернуты, а управление сдаваемым в аренду жильем было передано провинциям, либо муниципалитетам.

На рынке социального жилья в Канаде, благодаря налоговым льготам, активно действуют и кооперативы, которые обеспечивают весьма продуманное управление имеющимся в их распоряжении жилым фондом, при этом значительная экономия создается и за счет оптимизации расходов на коммунальные услуги.

Кроме того, на рынке коммерческого найма жилья в Канаде действуют общины – объединения граждан, которые обеспечивают централизованное управление жильем, расчеты с арендаторами, а также платежи по коммуналь-

ным услугам. Следует отметить, что в Канаде зачастую возможностью коммерческой аренды пользуются и сами члены общины, причем размер платежей для них дифференцирован в зависимости от материального положения семьи. В целом, однако, ведущую роль на рынке арендного жилья в Канаде играют именно кооперативы, поскольку, как правило, обеспечивают лучшее управление.

Более того, кооперативы все более активно привлекаются и для управления жильем, находящимся в собственности. Благодаря накопленному опыту управления арендой жилья в коммерческом и социальном сегментах, а также наличию собственных ресурсов для возведения нового жилья, которое планируется сдавать в аренду, именно кооперативы в Канаде чаще всего становятся получателями государственных субсидий на строительство социального жилья – именно механизм субсидий более распространен в Канаде по сравнению с ранее практиковавшимися программами государственного строительства социального жилья.

Кроме того, заслуживает внимания опыт государственно-частного партнерства в Канаде при строительстве жилья. Как правило, сотрудничество ведется между провинциями, девелоперами и кооперативами. Благодаря наличию у каждого из участников подобного сотрудничества опыта и высокой специализации, как правило, удается достичь значительного снижения затрат на строительство.

Классификация различных моделей государственного регулирования рынка жилья представлена в табл. 2.1.

Таблица 2.1

Подходы к государственному регулированию рынка жилья за рубежом

Признаки классификации	Виды моделей	Инструменты государственного регулирования	Примеры
Финансирование	Открытая модель	- привлечение источников финансирования ипотеки на внешних рынках - создание ипотечных пулов - управление стоимостью ипотеки за счет наборов пулов и снижения уровня их рисков на основе государственных ценных бумаг	США

	Закрытая модель	<ul style="list-style-type: none"> - использование системы «стройсберкасс» - целевое финансирование конкретных объектов ипотечного залога - обязательства по ипотеке всегда имеют конкретный характер, что снижает риски ипотеки - совместное участие целевых заемщиков в формировании фондов 	Франция Германия
	Carry trading	<ul style="list-style-type: none"> - финансовые ресурсы привлекаются на зарубежных рынках крупными банками и государственными корпорациями (АИЖК); - ипотечные займы выдаются на национальном рынке по более высокой цене, чем привлечены внешние займы 	Россия
Технологии	«Домики Черчилля»	Массовое строительство жилья невысокой надежности, как правило, из сборочных конструкций. Цель – максимальная дешевизна и высокая скорость возведения	США Великобритания
	Германская модель	<ul style="list-style-type: none"> - возведение жилья, соответствующего по стандартам надежности минимальным требованиям; - введение классов жилья по назначению - индивидуальный подход к проектированию и выработке архитектурной концепции застройки <p>Цель – создание надежного жилья</p>	Континентальная Европа
Степень участия государства	Активная	<ul style="list-style-type: none"> - прямое финансирование жилищного строительства - государственный заказ - государственное планирование 	Континентальная Европа
	Пассивная	<ul style="list-style-type: none"> - поддержка финансирования ипотеки за счет процентных ставок - благоприятные правовые условия - создание благоприятных условий для привлечения финансирования на открытых рынках 	США Великобритания

Разработано автором.

Следует отметить, что именно в послевоенной Германии было введено понятие социальных нормативов, которое использовалось для жилья первой и второй категорий. В последующие годы, сформировавшиеся после Второй мировой войны модели государственного регулирования рынка жилой недвижимости, продолжали развиваться, тем не менее, две концепции сохранились и по сей день. Согласно американской концепции, жилье возводится максимально дешево, при этом государство участвует через механизмы открытого рынка,

главным инструментом выступают ипотечные пулы. Через государственные и частные ипотечные компании обеспечивается приток средств в сектор жилищного строительства. Главной характеристикой возводимого жилья являются массовый характер строительства и дешевизна. Вторая модель характерна для континентальной Европы. В отличие от Великобритании и США, данная модель является закрытой, то есть в финансировании возведения жилья участвуют специализированные ипотечные банки, например, стройсберкассы. При этом государство участвует в возведении жилья там, где это необходимо, предоставляя всем прочим участникам рынка возможность самостоятельного принятия решений и самостоятельного выбора. Стоимость жилья при этом выше, но жилье является более индивидуальным и значительно более высокого качества. В целом, жизнеспособны обе модели, хотя, несомненно, большей устойчивостью обладает закрытая модель. В России сегодня действует американская модель, основанная на механизмах открытого рынка. Данная модель реализуется с использованием стратегии привлечения финансовых ресурсов на зарубежных рынках по более низкой цене для выдачи ипотечных кредитов по более высокой цене. Учитывая проблемы данной стратегии, а также особенности развития жилищного строительства в России, считаем более приемлемой для нашей страны закрытую модель, основанную на аналогах стройсберкасс.

Подводя итог, следует отметить, что проблемы строительной отрасли Новосибирской области, прежде всего, проблемы жилищного сектора, должны продуманно решаться. В решении указанных проблем должны принимать участие и бизнес, и власть. Причем власти принадлежит не только регулирующее, но и организующее значение. Именно уровень государственного регулирования отрасли призван решать проблемы жилищного строительства. Тем самым актуальным становится вопрос анализа существующих на сегодняшний день программ развития жилищного строительства в Новосибирской области и определение тех областей, которые сегодня указанными программами не регулируются. Уже было показано, что существующая модель государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области испытывает проблемы, однако,

данный аспект является общим, конкретные же механизмы могут быть определены только в ходе подробного анализа существующих программ управления предложением на рынке жилья с учетом спроса. При этом, учитывая опыт государственного регулирования жилищного строительства на уровне Российской Федерации и на уровне Новосибирской области, становится очевидной возможность оценки не только существующих программ как определенного документа, но и сопоставления программных и фактических результатов как основы для выявления проблем действующей сегодня системы государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области. В России сегодня уже начал реализовываться программно-целевой подход в управлении жилищным строительством, однако, данный подход не в полной мере согласован с условиями рынка. На уровне теории и методологии накоплен значительный объем научных знаний, которые имеют практическую значимость и в современных условиях, однако, они должны применяться с учетом современных реалий. В решении указанных проблем немаловажную роль должны играть анализ и обобщение опыта зарубежных стран в управлении жилищным строительством. В России сегодня действует американская модель, основанная на механизмах открытого рынка. Данная модель реализуется с использованием стратегии привлечения финансовых ресурсов на зарубежных рынках по более низкой цене для выдачи ипотечных кредитов по более высокой цене. Учитывая проблемы данной стратегии, а также особенности развития жилищного строительства в России, считаем более приемлемой для нашей страны закрытую модель, основанную на аналогах стройсберкасс, применяемых в ведущих странах Европы.

2.2 Система государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области

Наличие проблем в жилищном строительстве Новосибирской области определяет необходимость его государственного регулирования. При этом от государства требуется обеспечить нормальное функционирование РЖН. Иначе

говоря, не должно быть излишнего административного воздействия, и методы воздействия на рынок не должны быть преимущественно административными. Одним из важных аспектов государственного регулирования отрасли является совершенствование технических стандартов и нормативно-правовой базы. Однако, в целом, задачи государственного воздействия на отрасль шире – требуется, с одной стороны, создать условия рационального взаимодействия участников, одновременно обеспечив им и соответствующие стимулы, с другой стороны, уровень воздействия на отрасль должен быть приемлемым с точки зрения рыночных отношений, иначе говоря, не должно создаваться приоритета власти и административного воздействия.

Подобные задачи могут решаться только на основе долгосрочной стратегии, что определяется не только сложностью задачи воздействия государства на строительную отрасль, но и длительным периодом преобразований, в течение которого могут происходить значительные изменения во внешней среде. Кроме того, важным условием продуманного обеспечения деятельности строительной отрасли является и наличие единой политики на всей территории страны. Иными словами, условием рационального государственного регулирования жилищного строительства можно считать организационный аспект, с точки зрения единства на уровне распределения полномочий между РФ и ее субъектами, и динамический аспект. Если данные аспекты реализованы, можно говорить и о продуманной государственной поддержке отрасли в долгосрочном периоде.

Данные концепции весьма детально изложены в трудах, касающихся государственного программирования и планирования. В целом, на сегодняшний день на уровне поддержки основных отраслей экономики реализуется программно-целевой метод планирования, позволяющий последовательно решать задачи поддержки экономики. Теория и методология применения данного метода подробно изложены в научной литературе [12, 13, 23, 28, 76, 95, 107, 116, 117], что позволяет с достаточными основаниями сопоставлять реализуемые на сегодняшний день меры поддержки жилищного строительства с теми мерами, которые можно рассматривать как нормальные с позиций методологии про-

граммно-целевого планирования.

Исследования программно-целевого планирования, с одной стороны, позволяют говорить о наличии выработанных в советский период конкретных методов управления строительной отраслью региона, при этом в ряде работ рассматривается не только специфика жилищного строительства на уровне конкретных объектов массовой застройки, но и вопросы управления отдельными элементами жилищного строительства, прежде всего, объектами социальной инфраструктуры и инфраструктуры в целом. Более того, в представленных работах убедительно доказывается необходимость и обоснованность использования экономико-математических моделей. Вполне правомерно говорить о том, что на методологическом уровне подходы, разработанные в последней трети прошлого века, применимы и сегодня, причем следует учитывать проведенный в разделе 1.3 настоящего исследования обзор различных подходов к определению механизма государственного регулирования рынка жилья – наглядно прослеживается преемственность методологии.

Итак, труды ученых [24, 33], исследовавших программно-целевой подход в строительстве, включая вопросы развития жилищного сегмента рынка, убедительно доказывают возможность применения программно-целевого метода при решении общественно значимых проблем с учетом долгосрочной перспективы.

Ввиду отсутствия масштабных исследований данного вопроса в течение 1990-х годов, большинство перечисленных авторов сконцентрировало свое внимание на общеметодологических вопросах использования программно-целевого метода в обеспечении государственного регулирования регионов. Поскольку основным вопросом является результативность государственного регулирования РЖН в Новосибирской области, а не методология программно-целевого подхода, можно ограничиться констатацией того факта, что и в рыночных условиях программно-целевой подход применим. Главная поправка по сравнению с исследованиями советского периода состоит в изменении регулирующей роли государства. Тем не менее, проведенное исследование показывает наличие в распоряжении государства и в рыночных условиях достаточного пе-

речня различных методов и инструментов решения проблем жилищного строительства. Вполне убедительно это демонстрируют обзор различных подходов к решению указанного вопроса и предлагаемый механизм государственного регулирования РЖН.

Общая модель регулирования жилищного строительства в России на уровне региона представлена на рис. 2.1.



Рис. 2.1. Общая модель государственного регулирования жилищного строительства в регионе (разработано автором)

Представленная модель описывает, в целом, основные положения методологии программно-целевого планирования, при этом опирается и на предлагаемую модель механизма государственного регулирования рынка жилья. Ос-

новная идея – наличие иерархии целей, блока согласования и обратной связи, а также выработка долгосрочных механизмов государственного регулирования строительной отрасли, которые реализуются на уровне регионов через среднесрочные программы и конкретные планы развития жилищного строительства.

В России достижение стратегической цели, в соответствии с документами, составляющими ФЦП «Жилище» (этапы реализации: 2002–2010 гг., 2011–2015 гг., 2015–2020 гг.), характеризуется различными показателями, среди которых, помимо обеспеченности жителей жильем в натуральных показателях, квадратных метрах, представлены и характеристики жилья, в частности, экологическая безопасность, энергоэффективность и т.д.

В ФЦП на 2011–2015 гг. устанавливались два основных натуральных показателя, обеспеченность жильем в 24,2 кв. м на 1 чел. и доступность жилья, которая должна была составлять 4 года. При этом доступность жилья рассчитывалась на семью из 3 чел. исходя из средней площади в 54 кв. м, как следствие, по данному показателю на 1 чел. приходилось только 18 кв. м [2].

В ФЦП на 2015–2020 гг. показатели обеспеченности жильем не используются [2]. Тем не менее, очевидно, что наибольшее значение имеет обеспеченность жильем в натуральном выражении, поскольку данный показатель является наиболее объективным вследствие возможности его измерения, хотя, безусловно, важны и характеристики возводимого жилья.

Система полномочий субъектов государственного регулирования жилищного строительства представлена в табл. 2.2.

Таблица 2.2

Система полномочий субъектов государственного регулирования жилищного строительства [150]

Субъект	Полномочия
Минэкономразвития РФ	Участвует в разработке программ экономического развития регионов, в том числе, в области строительства
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ	Является специализированным органом управления жилищным строительством в регионах, обеспечивая разработку региональных программ жилищного строительства на основе согласования с региональными органами власти, а также осуществляет инвестиции в ин-

	фраструктуру жилищного строительства через Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, отвечает за разработку технических стандартов через ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве». Также обеспечивает выработку научно обоснованной политики ценообразования в строительстве, включая рынок строительных материалов, имеет собственный центр переподготовки кадров для строительной отрасли
Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (в 2015 г. на его базе создан Единый институт развития в жилищной сфере)	Привлекает на внешних рынках финансовые ресурсы для обеспечения государственной поддержки программ ипотечного жилищного кредитования, через ФГУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» – структурное подразделение – участвует в реализации программ по развитию жилищного строительства
Ростехнадзор	Ведет надзор в отношении используемых технологий строительства, строительных материалов, кроме того, отвечает за учет строительных СРО. Регистрирует технические проекты при возведении зданий
Росреестр	Отвечает за регистрацию прав на недвижимое имущество, основная функция на рынке жилья связана с обеспечением безопасности сделок, а также регулированием землепользования. В области землепользования ведет учет, мониторинг и надзор в отношении земельных участков
Региональные органы власти и управления (региональные правительства)	На основе федеральных целевых программ разрабатывают региональные целевые программы (РЦП), которые согласуют с соответствующими министерствами и ведомствами РФ. Основываясь на РЦП, разрабатывают стратегические программы развития жилищного строительства, среднесрочные программы и планы развития строительной отрасли в регионе

Механизм государственного регулирования жилищного строительства федерального уровня представлен на рис. 2.2 [2]. Отметим, что экологические цели в ФЦП «Жилище» прямо не раскрываются, но указывается на экологическую безопасность, а также улучшение состояния окружающей среды.

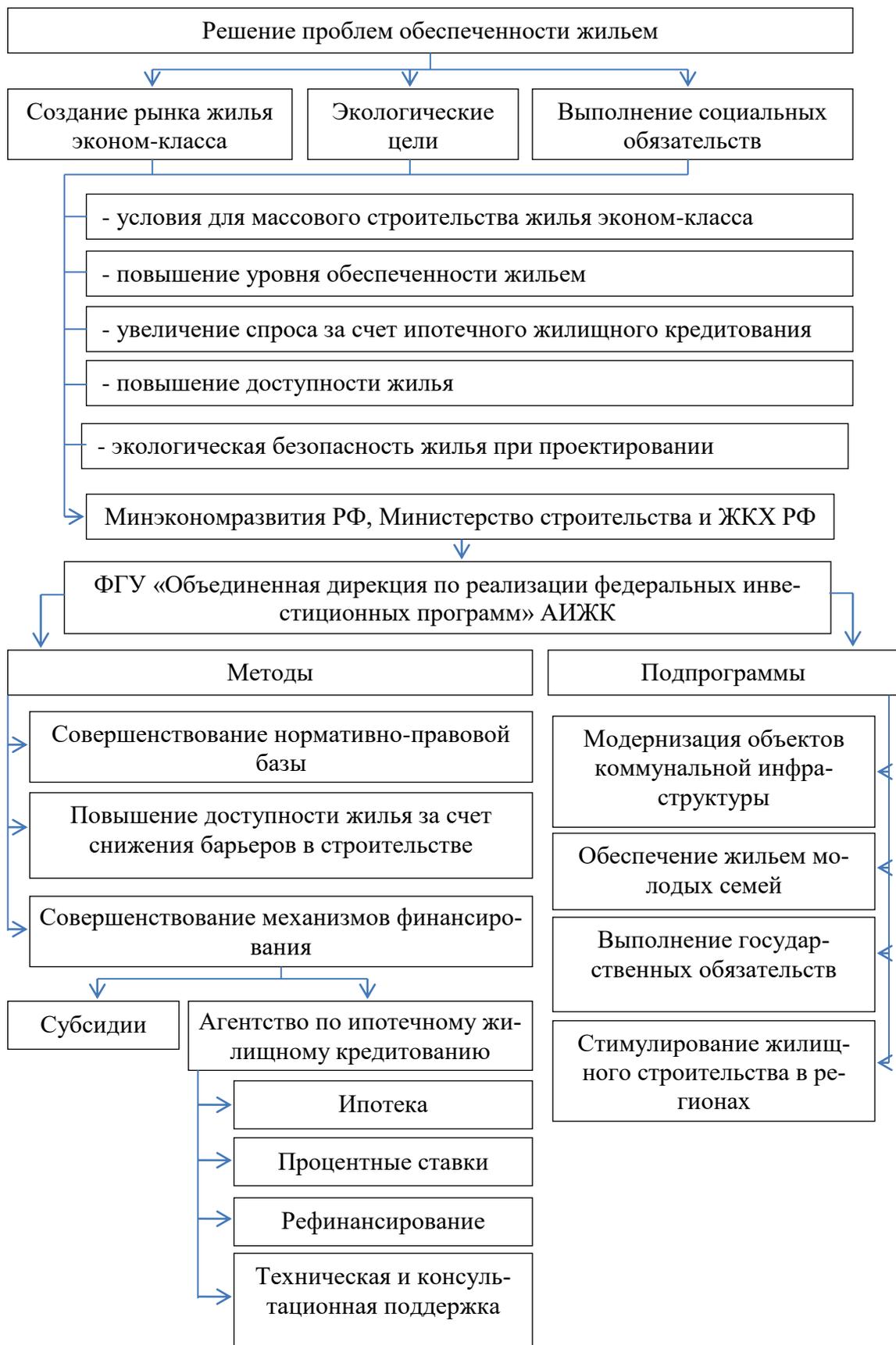


Рис. 2.2. Механизм государственного регулирования жилищного строительства федерального уровня [2]

Вероятно, экологические цели должны достигаться при проектировании, включая установление требований к технологическим характеристикам строительных материалов, а достижение данных целей с точки зрения решения проблем обеспеченности жильем должно соответствовать надежности возводимого жилья.

Жилье должно быть безопасно, иначе говоря, в ФЦП «Жилище» устанавливаются не только количественные показатели, но и требования к выполнению технических стандартов при возведении жилья. Доступность жилья в данном случае представляет собой приведение показателей доступности жилья в соответствие с уровнем доходов населения. Представленный блок определяет систему общих целей государственного регулирования жилищного строительства, содержит конкретные методы и инструменты, а также подпрограммы, формирующие конкретный механизм государственного регулирования строительства жилья в регионах. Предусмотрен также и механизм обратной связи, и конкретные субъекты согласования интересов федерального и местного уровней. Безусловно, определенные изменения и улучшения в представленную модель внести можно, однако, в целом, данная модель обеспечивает решение проблем обеспеченности жильем населения регионов России и позволяет говорить о существовании целостной и последовательной системы мер.

Следует отметить, что на федеральном уровне регулируются и спрос, и предложение. Модель государственного регулирования жилищного строительства на федеральном уровне позволяет сделать вывод о приоритетной поддержке спроса – выработаны более конкретные механизмы, имеются конкретные количественные показатели объема поддержки, предусмотрен субъект поддержки жилищного строительства – АИЖК – и т.д. Тем не менее, предложение также предполагается поддерживать. Общий характер мер поддержки предложения определяется тем обстоятельством, что спрос поддерживать легче, поскольку спрос – это всегда готовность и способность потребителей платить за определенный товар. Если спрос в различных регионах структурирован приблизительно одинаково, предложение различается весьма существенно. Вполне

наглядно это демонстрирует сопоставление предложения в Новосибирской области с другими регионами. Следовательно, вполне обоснованным является предположение о том, что от регионов требуется, прежде всего, выработать специальные меры поддержки предложения на рынке жилья с учетом спроса, которые учитывали бы реальные проблемы региональных рынков.

Цели федерального уровня должны адаптироваться с учетом региональной специфики, что следует как из общей модели, так и из блока модели федерального уровня. Следовательно, для регионов определяется необходимость согласования целей, учитывающих региональную специфику, через Минстрой в области градостроительства и Минэкономразвития в области экономического регулирования строительной отрасли и выработки конкретных механизмов достижения поставленных целей [150].

Можно заключить, что на уровне регионов приоритет должен отдаваться механизмам поддержки предложения, поскольку механизмы поддержки спроса подробно определены на федеральном уровне.

В развитие механизма государственного регулирования жилищного строительства федерального уровня в Новосибирской области сформирован региональный блок, общая характеристика которого представлена на рис. 2.3. Представленная модель описывает правовой аспект государственного регулирования жилищного строительства в Новосибирской области.

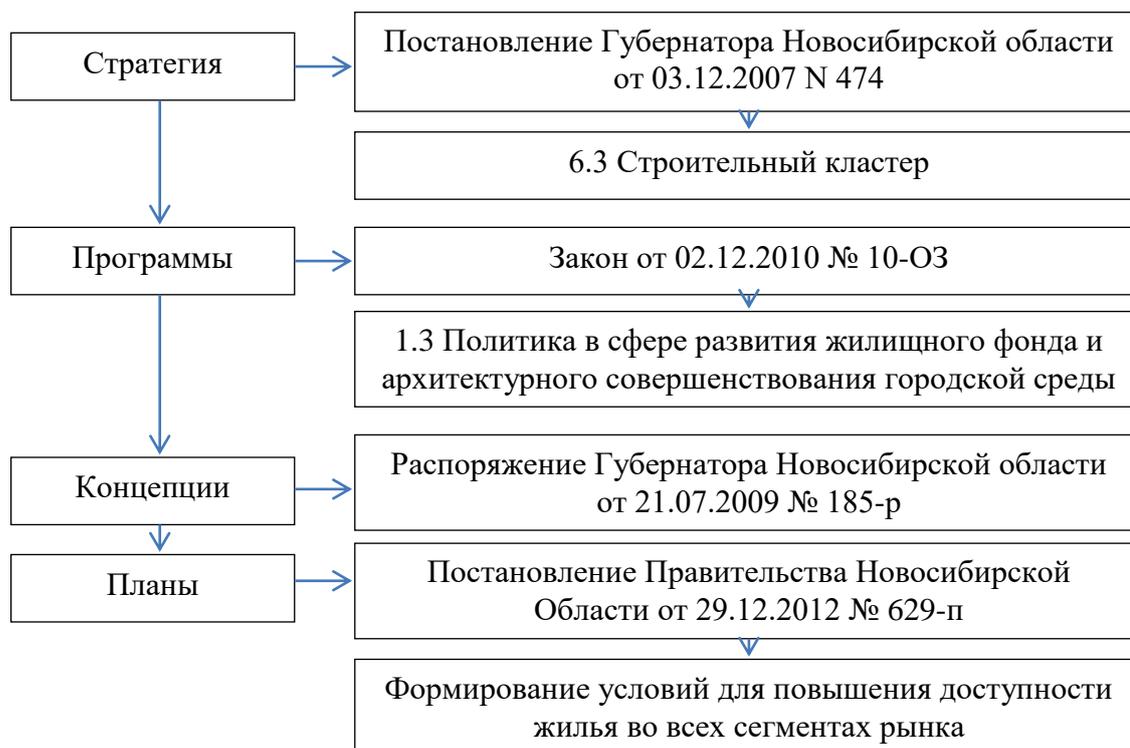


Рис. 2.3. Механизм государственного регулирования жилищного строительства Новосибирской области (правовой аспект) [6–9]

Схема механизма государственного регулирования жилищного строительства с позиции управления отраслью представлена на рис. 2.4.

В представленной схеме указаны наиболее значимые направления государственного регулирования жилищного строительства. В частности, меры, представленные в пункте 2 Закона от 02.12.2010 № 10-ОЗ [9], касающиеся развития социального и муниципального найма объединены в одно направление, аналогично – совершенствование градостроительной деятельности.

В целом, сопоставляя стратегию и конкретные программы, можно отметить наиболее очевидное различие. Стратегия предполагала вначале развитие предложения, то есть обеспечение условий, в которых строительная отрасль Новосибирской области могла бы предлагать гражданам доступное и комфортное жилье, затем, на последующих этапах – меры по стимулированию спроса и предложения.



Рис. 2.4. Схема механизма государственного регулирования жилищного строительства Новосибирской области (долгосрочный период) [8]

При этом на стратегическом уровне были достаточно четко определены конкретные приоритеты, как показано в табл. 2.3. Представленная система мероприятий носит четко выраженную направленность на поддержку предложения в строительной отрасли с учетом спроса, что можно считать вполне обос-

нованным решением, поскольку для обеспечения жителей НСО доступным и комфортным жильем необходимо, в первую очередь, создать условия для его возведения, причем с учетом минимизации затрат на строительство.

Таблица 2.3

Этапы и мероприятия государственного регулирования жилищного строительства в Новосибирской области на уровне Стратегии [8]

Этап	Цели этапа	Направления, методы и инструменты
01.01.2007–31.12.2008	Формирование условий для рационального функционирования жилищного строительства	- нормативно-методологическая и нормативно-техническая база - механизмы инфраструктурного обеспечения - реконструкция производств для обеспечения строительной отрасли материалами и комплектующими - финансовые инструменты поддержки предложения - подготовка кадров
01.01.2009–31.12.2011	- совершенствование организации строительного комплекса - обеспечение технологической модернизации - экологическая модернизация - производственная инфраструктура - создание инвестиционной инфраструктуры - формирование инфраструктуры строительной отрасли - развитие рыночных институтов в жилищном строительстве	- стимулирование конкурентоспособности строительных компаний и строительной отрасли в целом за счет создания строительного кластера - обеспечение жителей НСО доступным и комфортным жильем - стимулирование предложения в отрасли за счет совершенствования производства и снабжения строительных компаний материалами и комплектующими - обеспечение потребностей промышленности по производству строительных материалов, а также потребности в социальной инфраструктуре и объектах инфраструктуры в целом
С 01.01.2012– по настоящее время	Развитие строительного кластера Новосибирской области на основе технологических и технических инноваций	- стимулирование внедрения новых технологий - стимулирование экспорта строительных материалов и конструкций в соседние регионы - стимулирование экспорта строительных услуг

В условиях активизации массового строительства жилья меры по поддержке потребительского спроса будут иметь более высокую способность к достижению поставленных целей, поскольку производители смогут удовлетворить растущий спрос не за счет увеличения стоимости квадратного метра жилья, а за счет увеличения предложения с учетом спроса. Данный вывод опирается на теоретические положения экономики, при этом он подтверждается и

практикой, в частности, динамикой цен на жилье и соотношением доходов населения со стоимостью одного квадратного метра жилья. Анализ проблем строительной отрасли НСО убедительно доказывает, что пересмотр модели государственного регулирования жилищного строительства в области, хотя и обеспечил увеличение объемов строительных работ, но привел к снижению доступности жилья, то есть, с точки зрения стратегических целей, меры, использованные на уровне Программы и Концепции привели к обратному результату, что позволяет говорить о несогласованности Стратегии и Программы с точки зрения приоритетов. Именно отступление от плана мероприятий, заложенных в Стратегии, при отсутствии столь же детализированного плана на уровне Концепции можно считать одной из причин проблем в строительной отрасли региона [6]. Следует принимать во внимание и наличие перспективных документов в области регулирования жилищного строительства в регионе, которые в настоящее время находятся в разработке, но, возможно, послужат уточнению основных положений поддержки жилищного строительства с учетом согласования среднесрочных и долгосрочных целей [38].

Говоря о мерах государственного регулирования жилищного строительства в Новосибирской области, можно упомянуть и Программу [5], которая принята в развитие Концепции. Следует отметить, что Концепция ориентирована на 2011–2015 гг., как и Программа, План ориентирован на 2013–2015 гг., то есть охватывает горизонт планирования только немногим меньший, чем Программа и Концепция, однако, подобная структура отвечает требованиям государственного прогнозирования [7].

Система среднесрочных целей и мер государственного регулирования строительной отрасли в НСО представлена на рис. 2.5.

Прежде всего, в представленной системе мероприятий обращает на себя внимание существенно лучшая структурированность по сравнению с Программой социально-экономического развития НСО [5] и Концепцией Архитектурного совершенствования городской среды [6], причем в большей степени проявляется преимущество положений Стратегии [8].

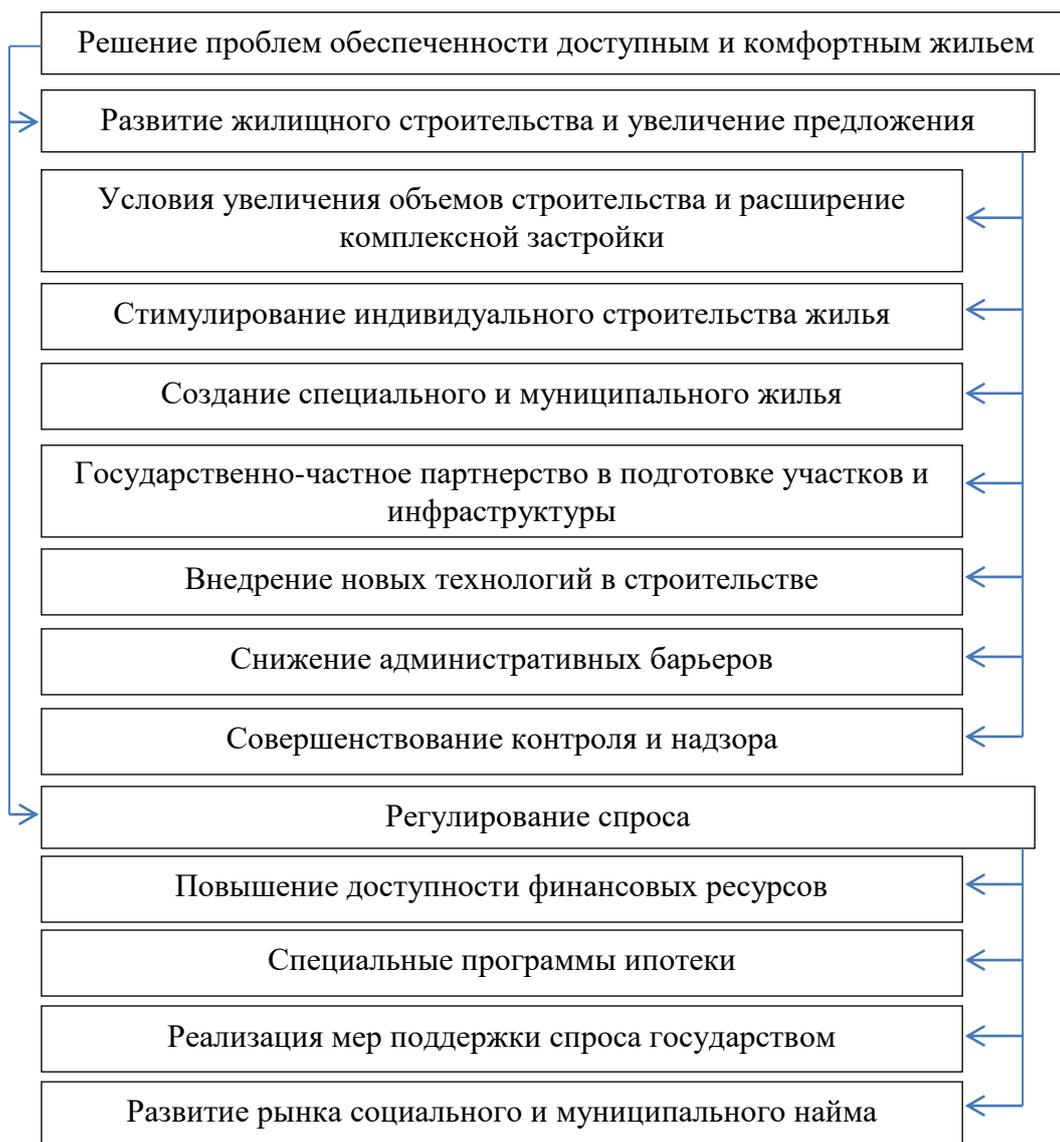


Рис. 2.5. Система мероприятий государственного регулирования жилищного строительства Новосибирской области (среднесрочный период) [6, 7, 9]

Тем не менее, в целом, План [7] в определенной мере противоречив. В нем присутствуют и положительные и отрицательные стороны.

Отрицательными сторонами Плана [7] являются:

- 1) отсутствие конкретных мер государственного регулирования, несмотря на среднесрочный характер планирования;
- 2) слабая взаимосвязь с Программой и Концепцией, хотя, в определенной степени, это может считаться и преимуществом;
- 3) недостаточно четко определено место муниципального и социального

найма в системе мер поддержки отрасли;

4) отсылочный характер ряда положений. В Плате содержатся отсылки к системе нормативно-правовых актов, направленных на государственное регулирование жилищного строительства в Новосибирской области, которые между собой слабо связаны (рис. 2.6).



Рис. 2.6. Направления в области государственного регулирования жилищного строительства в Плате социально-экономического развития НСО [7]

5) слабо представлены меры поддержки производства строительных материалов, интеграции участников рынка жилищного строительства и другие меры по совершенствованию управления предложением с учетом спроса, предусмотренные в Стратегии;

6) как и на уровне программ стимулирования жилищного строительства, обеспечения жильем молодых семей и разрабатываемой программы обеспечения жителей НСО жильем и жилищно-коммунальными услугами, предусмотрен ограниченный перечень мероприятий поддержки отрасли, в частности, основной акцент в поддержке предложения с учетом спроса делается на субсидии.

В то же время, План [7] имеет и ряд преимуществ:

1) конкретное разделение на спрос и предложение обеспечивает возможность рационального планирования действий органов власти;

2) предусмотрены меры стимулирования внедрения новых технологий в строительстве и снижения барьеров, хотя ни в Плане, ни в нормативно-правовых актах они не уточняются;

3) определено как перспективное направление решение проблем комплексной застройки, а не только совершенствование выделения земельных участков;

4) предусмотрена необходимость согласования интересов государства и бизнеса при создании объектов инфраструктуры.

В целом, План можно охарактеризовать положительно, за исключением того, что и в Плане [7], и в документах, к которым в нем содержится отсылка, основной мерой поддержки жилищного строительства является прямое субсидирование (возмещение расходов по строительству индивидуального жилья и оплату дополнительных затрат для завершения строительства многоквартирных домов). Другие меры недостаточно конкретно определены, в то же время, Стратегия подразумевает вначале совершенствование условий жилищного строительства, лишь затем – стимулирование предложения с учетом спроса. Принимая во внимание, что цели Стратегии на первом этапе не были достигнуты, что подтверждается результатами анализа проблем строительной отрасли области [8], можно прийти к выводу, что и продуманность управления строительным комплексом региона в современных условиях с использованием мер, предусмотренных программами среднесрочного характера, может оказаться недостаточно высокой.

Кроме того, относительно системы программных документов, направленных на поддержку жилищного строительства НСО, можно отметить их преимущественно социальную направленность. Однако, решение социальных проблем в России должно осуществляться таким образом, чтобы обеспечивалось соблюдение и долгосрочных интересов общества [86, с. 54]. Однако, в рассмат-

риваемой сфере этого не происходит, поскольку средства инвестируются, в основном, либо в конкретные объекты жилой недвижимости, либо в прямые субсидии, механизм распределения которых на уровне нормативно-правовых актов не определен. Как следствие, возникает ситуация, при которой общество вынуждено платить в долгосрочном периоде за нерациональность строительной отрасли. Учитывая, что финансирование осуществляется именно за счет средств общества, подобное утверждение представляется обоснованным. Государство увеличивает спрос на жилье, в том числе, за счет мер государственного заказа, однако, целевые мероприятия, обеспечивающие участникам рынка возводить дешевое и доступное жилье, не реализуются.

В заключение попытаемся определить, насколько реалистичны прогнозы, предлагаемые различными программами государственной поддержки строительной отрасли, сопоставив прогнозные значения, предлагавшиеся авторами программ, с фактическими значениями, полученными по данным статистики. Прежде всего, сопоставим данные Стратегии [8] и фактические данные (табл. 2.4).

Таблица 2.4

Сопоставление прогноза Стратегии [8] с фактическими показателями [124]

Вид строительных материалов	Фактические данные					Прогноз				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Кирпич, тыс. шт.	4936	6656	9401	8438	8077	466913	478586	490550	502814	515384
Цемент, т	2767	3603	3994	4165	3615	3110400	3732480	4478976	5374771	6449725

Поскольку в Стратегии приводятся значения прироста производства соответствующего вида строительной продукции в интервале, для расчетов взята середина интервала. Как видно, разница в фактических и плановых объемах производства кирпича составляет 50–90 раз, в объемах производства цемента – более чем 1000 раз. Возможно, имеется некоторое противоречие между данными, представленными в Стратегии, и фактическими данными, поскольку,

например, в документе указан объем производства кирпича в НСО в 423 млн штук в 2006 г. [8], но в 2010 г. было фактически произведено 4,936 млн штук кирпича [124].

Можно сопоставить плановые и фактические показатели по вводу жилых домов согласно Закону от 02.12.2010 № 10-ОЗ (табл. 2.5) [9].

Таблица 2.5

Сопоставление плановых и фактических показателей ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов в Новосибирской области согласно Закону от 02.12.2010 № 10-ОЗ [9] и по факту [124], тыс. кв. м

Источник данных	2009	2010	2011	2013	2014
Закон от 02.12.2010 № 10-ОЗ	1216	1284	1317	1355	1500
Факт	1082,35	1241,1	1322,8	1700,10	1816,10

Обращает на себя внимание, что Программа составлялась в конце 2010 г. [9], однако, данные по вводу жилья за 2009 г. завышены, причем на 12%. В то же время, можно отметить, что в 2010 г. всего на 3,34% жилой площади меньше, чем по Программе, в 2011 г. – даже на 0,4% больше, в то же время, ввод жилых домов в эксплуатацию за 2013 г. по факту оказался на 25,47% выше запланированного. Отметим, что по официальным данным Новосибирскстата он был еще выше – 1723,4 тыс. кв. м [100].

Сопоставление с Планом социально-экономического развития Новосибирской области [7] представлено в табл. 2.6.

Таблица 2.6

Сопоставление плановых и фактических показателей ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов в Новосибирской области согласно Плану социально-экономического развития Новосибирской области [9] и по факту [124]

Показатель	Фактические данные		Прогноз	
	2012	2013	2012	2013
Ввод жилья на душу населения, кв. м	0,58	0,63	0,56	0,53
Коэффициент доступности жилья	3,6	3,4	3,3	3,3

Из таблицы видно, что показатели ввода жилья на душу населения и значение коэффициента доступности жилья выше запланированных показателей.

Принимая во внимание, что План составлялся в конце 2012 г. [9] и носит среднесрочный характер, можно сделать вывод о необходимости более точного прогнозирования развития жилищного строительства в области.

Подводя итог сопоставлениям прогнозных и фактических показателей по различным программам государственной поддержки жилищного строительства, можно прийти к выводу о необходимости более тщательного планирования и прогнозирования, поскольку, фактически, добиться достоверного прогноза удастся только на 1–2 года вперед, в результате необходимость корректирующих мероприятий требует разработки нового плана развития отрасли, достижение же стратегических целей становится проблемой.

Таким образом, относительно мер государственного регулирования жилищного строительства в НСО могут быть сделаны следующие выводы:

На федеральном уровне в Российской Федерации создан механизм государственного регулирования жилищного строительства, отвечающий теоретическим представлениям и методологии программно-целевого планирования. Спецификой реализации данного подхода в поддержке строительной отрасли является высокая детализация мероприятий по поддержке спроса на уровне РФ и ориентированность на самостоятельность регионов в выработке мер поддержки предложения на рынке жилья. Подобное решение вполне обоснованно, принимая во внимание существенную разницу между регионами в имеющейся материально-технологической среде, географических и климатических условиях. Предполагается, что регионы должны самостоятельно вырабатывать механизмы государственного регулирования предложения с учетом спроса, обеспечивая согласование с федеральным уровнем через обратную связь.

В Новосибирской области на уровне целеполагания создана достаточно подробная модель государственного регулирования жилищного строительства. Данная модель интегрирована в стратегию социально-экономического развития НСО в целом. В основе модели лежит поддержка предложения с учетом спроса, при этом меры по поддержке предложения распределены по этапам и предполагают проведение модернизации строительной отрасли, включая производство

строительных материалов, с тем, чтобы создать возможность участникам рынка предлагать доступное и комфортное жилье. В дальнейшем предполагаются меры по стимулированию спроса и предложения для продуманного использования результатов модернизации жилищного строительства в регионе.

На уровне среднесрочного целеполагания, а именно на уровне Программы и Концепции, происходит переориентация с государственного регулирования предложения на государственную поддержку спроса. При этом можно отметить отсутствие достаточно рационального согласования мер стратегического и среднесрочного характера. Кроме того, недостаточно продуманно представлены меры поддержки предложения в строительстве с позиций согласования с приоритетами развития отрасли на федеральном уровне.

На уровне конкретных Планов представлены меры по стимулированию не только спроса, но и предложения на рынке жилья. Тем не менее, единственным конкретным методом стимулирования предложения выступают прямые субсидии, порядок распределения которых не в полной мере описывается программными документами. Кроме того, сохраняется общая ориентированность на государственную поддержку спроса и решение преимущественно социальных проблем. Механизмы, позволяющие повысить рациональность предложения в строительной отрасли, прежде всего, механизмы снижения затрат при создании объектов жилой недвижимости, отвечающих современным требованиям, представлены недостаточно, несмотря на то, что данные механизмы обеспечивают и снижение затрат государства (в конечном итоге, общества) при решении проблем жилищного строительства. Иначе говоря, отсутствует механизм создания условий для возведения доступного и комфортного жилья с учетом стратегических приоритетов.

2.3 Обоснование факторной модели рынка жилой недвижимости Новосибирской области

Происходящие на рынке жилой недвижимости изменения определяют

необходимость повышения результативности государственного регулирования рынка жилья. Для современного состояния рынка жилой недвижимости Новосибирской области характерно наличие как конечного, так и инвестиционного спроса. В результате происходит изменение самой структуры спроса на жилую недвижимость, при этом изменяются и характеристики предложения на рынке. В результате РЖН становится более сложным. Помимо тех потребителей, которые предполагают использовать жилье по прямому назначению, на нем представлены и инвесторы. Следствием действий данной группы участников становится ограничение возможностей конечных потребителей по приобретению жилой недвижимости, кроме того, инвестиционный спрос создает и дополнительные риски с позиций предложения, поскольку инвесторы проводят с приобретаемыми объектами самые различные сделки, что снижает стабильность рынка. При этом перед региональными властями стоит актуальная задача решения проблемы обеспеченности жильем самых различных категорий населения. Нельзя не отметить, что разнообразный и не всегда предсказуемый характер спроса на рынке определяет необходимость более тщательного подхода к его моделированию. Современные подходы к государственному управлению основываются на использовании количественных методов. Именно поэтому требуется не только установление приоритетов в решении социальных и экономических проблем региона, но также и выработка обоснованных критериев развития жилищного рынка области. В решении задач моделирования рынка жилья несомненный приоритет должен отдаваться достижению всех целей в комплексе, поскольку от государства требуется как продуманное выполнение задач, поставленных перед ним обществом, так и создание благоприятных условий для ведения бизнеса строительными компаниями.

С развитием рыночных реформ в России произошли коренные изменения в структуре рынка жилой недвижимости, общество столкнулось с множеством проблем экономического характера, которые не могли быть решены традиционными для нашей страны путями. В исследованиях того периода значительное внимание уделялось деятельности строительных предприятий на микроуровне,

что определялось, прежде всего, системным кризисом экономики. Рассматривались и вопросы адаптации строительной отрасли к рынку. Тем не менее, уже в данный период времени мы находим отдельные подходы к моделированию рынка жилой недвижимости.

В исследованиях периода рыночных реформ отражается наиболее важная характеристика – межотраслевой характер строительного комплекса, который многие дальнейшие исследователи игнорировали, сводя проблему к соотношению спроса и предложения на рынке жилой недвижимости. Между тем, обратившись к истории формирования современной отрасли жилищного строительства в России, несложно проследить следующую закономерность. Своим созданием строительная индустрия в современном понимании обязана Н. С. Хрущеву. Решая проблему обеспечения жильем огромного населения нашей страны, он перевел жилищное строительство на промышленную основу. Данная модель с некоторыми изменениями в институциональном плане была заимствована современным бизнесом. Обратимся к рейтингу крупнейших строительных компаний в России на рынке жилья, которые расположены в порядке убывания доли рынка (табл. 2.7).

Таблица 2.7

Рейтинг компаний по площади сданного городского жилья [119]

Название строительной компании	Выручка в 2013 г, млрд руб.	Штаб-квартира строительной компании
Стройгазконсалтинг	259,7	Москва
Стройгазмонтаж	226,6	Москва
Мостотрест	116,7	Москва
Ташир	105,3	Москва
СУ-155	97	Москва
Базовый элемент	78,9	Москва
РенейссансКонстракшн	73,7	Москва, Санкт-Петербург
Росинжиниринг	71,8	Москва
СК Мост	66	Москва
Группа ЛСР	65,3	Санкт-Петербург
Группа компаний ПИК	62,5	Москва
Трансжострой	51,5	Белгород
Мортон	51	Москва
Глобалстрой-Инжиниринг	44,2	Москва
ФСК Лидер	40	Москва

ДСК-1	39,9	Москва
Ингеоком	37,9	Москва
Finstar	37,2	Москва
НПО Мостовик	36,1	Омск
Трансинжиниринг	35,4	Москва
Группа АРКС	34,1	Москва
Велесстрой	33,2	Москва
Интеко	30	Москва
Капитал Групп	27	Москва

Иначе говоря, российская отрасль жилищного строительства имеет сложную межотраслевую структуру, определяемую историческим развитием экономики. Завершая краткий экскурс в историю, отметим, что, с нормализацией экономики России в 2000-е годы, были достигнуты значительные темпы роста строительной отрасли, причем факторы, обусловившие данный рост, были как экзогенными, так и эндогенными. Так или иначе, было достигнуто качественное развитие отрасли. Динамика ввода в действие жилых домов в России в 1999–2014 гг. показана на рис. 2.7 [124].

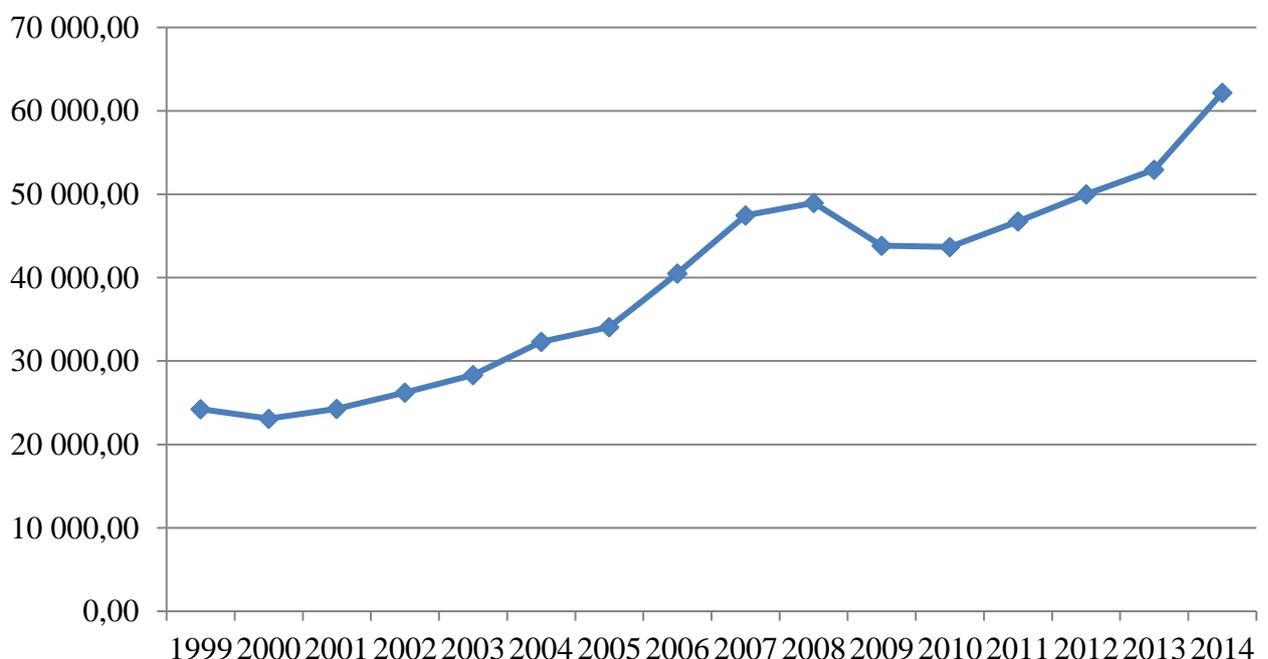


Рис. 2.7. Ввод в действие жилых домов в России в 1999–2014 гг., млн кв. м

[124]

В 2008 г., когда наблюдался максимальный докризисный ввод в действие жилых домов, прирост к 1991 г. составил 29,76%. Для сравнения, уровень 1980 г. был превышен на 7,91% [124]. В 2013 г. прирост к уровню 1980 г. составил уже 16,73%. Следовательно, реальным достижением строительной отрасли в 2000-е гг. можно считать достаточно высокие темпы ввода жилых домов.

Спад в отрасли составил в условиях кризиса 2008–2009 гг. 6,56%, а объем ввода в эксплуатацию жилых домов достиг докризисного периода только в 2012 г., превысив его на 2,18% [124]. Замедленный рост рынка и другие институциональные проблемы отрасли определяет необходимость поиска более современных подходов к регулированию отрасли.

Особенно актуален поиск новых подходов к регулированию рынка жилья в условиях изменений, связанных с торговыми ограничениями, поскольку устаревшие бизнес-модели являются источником повышенных рисков. Причем риски отрасли формируются не только традиционными бизнес-моделями (к слову сказать, вполне жизнеспособными), но и недостаточной приемлемостью макрорегулирования. Причем последний аспект представляется наиболее важным. Причин тому можно выделить несколько:

1. С развалом СССР произошел разрыв технологических цепочек, в том числе – в строительстве. Сегодня эти связи не заменены новыми. Здесь достаточно привести следующие данные:

- только по производству кирпича на Россию приходится более 1% производства строительных материалов в мире, по прочим видам строительных материалов – менее 1% (Приложение 3, табл. В.1);

- Россия находится на 9-м месте в мире по импорту кирпича – 20581 млн долл. США в 2012 г.;

- Россия – среди мировых лидеров по импорту гальки и щебня – 214454 тыс. долл. США в 2012 г.;

- среди 20 крупнейших производителей цемента в мире представлен только один российский производитель – Евроцемент с номинальной мощностью 40 млн тонн в год. Данная компания занимает 18-е место в рейтинге, ли-

дером является французская компания Lafarge производственной мощностью 225 млн тонн в год;

- по основным видам строительных материалов, за исключением компании Евроцемент, российские компании не входят в число крупнейших производителей, а Россия – в число мировых лидеров по экспорту.

Вполне очевидно, что Россия, с ее ресурсной базой, была бы вполне в состоянии полностью обеспечивать собственные потребности в строительных материалах, тем не менее, развал СССР привел к снижению финансовой обеспеченности и технологической оснащенности большинства производств, следствием чего стало отсутствие у российских строительных компаний достаточной производственной базы внутри страны.

2. Недостаточная приемлемость ценообразования в строительстве, тормозящая развитие рынка в целом. Данное утверждение иллюстрирует рис. 2.8.

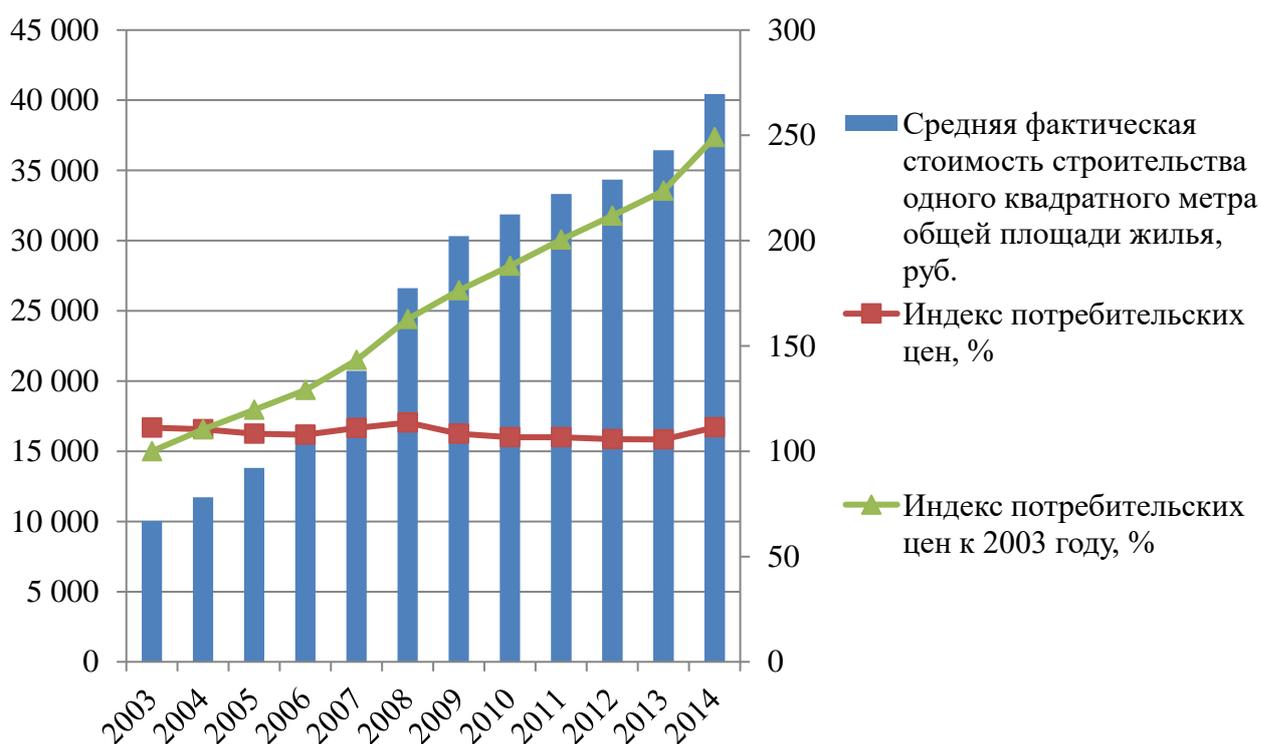


Рис. 2.8. Стоимость возведения 1 кв. м жилья и индекс потребительских цен в 2003–2014 гг. [124]

За 2003–2014 гг. индекс потребительских цен возрос в 2,49 раза, стоимость возведения 1 кв. м жилья – в 3,63 раза. Если учесть, что именно в рас-

сма­три­вае­мый пе­ри­од бла­го­при­ят­ная кон­ъюн­к­ту­ра соз­да­ла пред­по­сыл­ки для вне­де­рия но­вых тех­но­ло­гий, об­но­в­ле­ния ос­нов­ных фон­дов и мо­дер­ни­за­ции сис­тем управ­ле­ния биз­не­сом, рав­но как и обес­пе­чи­ла ос­но­ву вер­ти­каль­ной ин­те­гра­ции мно­гих круп­ных стро­и­тель­ных ком­па­ний, мож­но сде­лать вы­вод о край­не не­вы­со­кой ре­зуль­та­тив­но­сти дан­ных ме­ро­прия­тий имен­но в си­лу бо­лее вы­со­ко­го уров­ня за­трат в стро­и­тель­стве в срав­не­нии да­же с об­щим ростом по­тре­би­тель­ских цен.

3. От­сут­ствие у ре­гу­ля­то­ров рын­ка об­ъек­тив­ных по­ка­за­те­лей для пла­ни­ро­ва­ния ме­ро­прия­тий по под­дер­жке от­рас­ли. В част­но­сти, мож­но ука­зать на ре­зуль­та­ты ана­ли­за ос­нов­ных про­грамм го­су­дар­ствен­ной под­дер­жки рын­ка жи­лья в Но­во­си­бир­ской об­ла­сти. В Ст­ра­те­гии со­ци­аль­но-э­ко­но­ми­че­ско­го раз­ви­тия НСО [8] ус­та­но­в­лен один пе­ре­чень це­ле­вых по­ка­за­те­лей, сред­не­сроч­ные и крат­ко­сроч­ные пла­ны опе­ри­ру­ют дру­гим пе­ре­чнем це­ле­вых ин­ди­ка­то­ров, при э­том не со­по­ста­ви­мы­ми ока­зы­ва­ют­ся и пе­ри­оды, в ре­зуль­та­те сло­жно су­дить и о сте­пени дос­ти­же­ния це­лей го­су­дар­ствен­ной под­дер­жки рын­ка, и о не­об­хо­ди­мо­сти его ре­гу­ли­ро­ва­ния.

4. Не­об­хо­ди­мость дос­ти­же­ния це­лей фе­де­раль­ных и ре­ги­о­наль­ных це­ле­вых про­грамм, на­прав­лен­ных на раз­ви­тие жи­ло­го сек­то­ра при от­сут­ствии про­ду­ман­ных ме­ха­низ­мов дос­ти­же­ния по­став­лен­ных це­лей. Ос­нов­ным ме­ха­низ­мом по-пре­ж­не­му оста­ет­ся уве­ли­че­ние спро­са на жи­лье. Од­на­ко, как по­ка­зы­ва­ет рис. 2.7, а так­же ре­зуль­та­ты ана­ли­за цен на не­дви­жи­мость в Но­во­си­бир­ской об­ла­сти, ре­аль­но по­доб­ные ме­ро­прия­тия в бо­ль­шей сте­пени ве­дут к уве­ли­че­нию цен, но не дос­ти­же­нию об­щес­твен­но зна­чи­мой це­ли в ре­гу­ли­ро­ва­нии рын­ка жи­лой не­дви­жи­мо­сти. Ины­ми сло­ва­ми, за­дей­ст­ву­ет­ся, пре­иму­ще­ствен­но, го­су­дар­ствен­ная под­дер­жка спро­са на рын­ке, пред­ло­же­ние ре­гу­ли­ру­ет­ся го­раз­до ме­нее ра­ци­о­наль­но, что в ком­п­лек­се не по­зво­ля­ет обес­пе­чить ре­аль­но­го э­ко­но­ми­че­ско­го эф­фек­та, ко­то­рый опос­ре­до­вал бы и сни­же­ние сто­имости 1 кв. м жи­лья как дос­ти­же­ние об­щес­твен­ной це­ли.

Учи­ты­вая осо­бую зна­чи­мость рас­сма­три­вае­мой от­рас­ли, ин­сти­ту­ци­о­наль­ный под­ход к раз­ви­тию стро­и­тель­ства пред­став­ля­ет­ся осо­бен­но важ­ным

[16, 82, 86]. Причем представленные в рассмотренной выше научной литературе наработки удовлетворяют, в целом, потребности в описании существующих на макроуровне процессов, но не затрагивают такого принципиального аспекта как прогнозирование в отрасли. Между тем, представляется, что именно моделирование строительной отрасли и построение на основе данной модели адекватных прогнозов является одним из наиболее востребованных, на сегодняшний день, направлений теоретического и методологического порядка.

Подтверждение тому – переход системы государственной статистики к системе опережающих индикаторов [49, 104, 139]. Смысл системы – построение опережающей модели для различных видов экономической деятельности на основе факторного анализа. В основе – индикаторы делового климата, определяемые опросом [63]. Данная система учитывает институциональный аспект, поскольку описываются не только факторы, непосредственно связанные с экономикой жилищного строительства, но и всю совокупность факторов, влияющих на развитие строительной отрасли. Безусловно, предложенная изначально Центром развития модель была шире, описывала множество переменных. Тем не менее, современная государственная политика в управлении жилищным строительством, как видно из приведенного материала, учитывает потребности в моделировании и прогнозировании.

Обратимся к научной разработке вопроса применительно к строительной отрасли. Исследования можно условно объединить в несколько групп.

Первая группа исследователей рассматривает рынок жилья как изолированный от других отраслей, выделяя, преимущественно, факторы эндогенного порядка [11, 22, 49, 53, 59, 87, 121, 143]. По данной группе исследований вывод вполне очевиден. Они имеют прикладное значение на микроуровне, поскольку позволяют с определенной точностью определить стоимость конкретного объекта либо группы объектов, однако, перечень факторов, используемых для моделирования, ограничен факторами внутреннего порядка, иначе говоря, теми характеристиками, которые свойственны самому объекту. Как следствие, в вопросах прогнозирования регионального уровня подобные модели не могут быть

применены, поскольку не позволяют определить, от каких факторов может зависеть в будущем тот или иной параметр рынка, например, предложение либо цена [138].

Вторая группа исследований носит методологический характер [14, 40, 55, 68, 73, 144–146]. Учитывается институциональный аспект функционирования рынка жилой недвижимости, выделяется множество факторов, определяющих развитие рынка, на методологическом уровне формулируются подходы к прогнозированию рынка.

Г. П. Литвинцева рассматривает вопросы развития рынка жилой недвижимости города Новосибирска на основе сопоставления первичного и вторичного рынков в ценовом аспекте, исследует и институциональные факторы развития данного рынка в Новосибирске. В качестве ведущего фактора роста цен на жилье рассматривает инфляцию спроса. В качестве основополагающих факторов, определяющих превышение спроса над предложением, Г. П. Литвинцева называет ипотеку, инвесторов, а также структурно-институциональные факторы [83].

Выдвинутые Г. П. Литвинцевой [83] положения имеют принципиальное значение, поскольку они полностью соответствуют выдвинутым предположениям относительно необходимости регулирования предложения, а не спроса. Вслед за Г. П. Литвинцевой [81–86] можно с уверенностью говорить о более значительном влиянии мер по поддержке спроса на стоимость объектов жилой недвижимости, чем на ее предложение в натуральных показателях.

Иными словами, вторая группа исследований учитывает множество факторов, влияющих на функционирование рынка жилой недвижимости. Ценность данной группы исследований состоит также в наличии строгого математического аппарата, хотя он и ориентирован для практических нужд оценочной деятельности. Тем не менее, основные алгоритмы моделирования рынка жилой недвижимости обоснованы, могут быть использованы и для моделирования процессов на рынке жилой недвижимости с точки зрения прогнозирования.

Третья группа исследований – специализированные исследования, по-

священные моделированию и прогнозированию рынка жилой недвижимости на основе институционального подхода [45, 48, 101, 167]. Итак, третья группа исследований, посвященных моделированию рынка жилой недвижимости, описывает конкретные модели рынка и использует эконометрические методы прогнозирования показателей цен на жилую недвижимость.

Таким образом, можно указать на стремление различных исследователей выделять разные факторы, влияющие на рынок жилья. В разделе 1.3 уже была обоснована модель государственного регулирования рынка жилья. Как отмечалось, данная модель ориентирована на спрос и предложение. Принимая во внимание исходные характеристики модели, вполне закономерным будет и саму модель рынка, который является объектом государственной поддержки, также рассматривать с указанных позиций. Вслед за Г. П. Литвинцевой [81–86], следует признать справедливость утверждения о неравнозначности спроса и предложения для данного специфического рынка. И спрос, и предложение, присутствуют в модели. Тем не менее, с позиций долгосрочного достижения целей более важным представляется предложение. Подобное утверждение справедливо именно для рынка недвижимости, поскольку крайне важно долгосрочное управление затратами в строительстве, которое определяет и стоимость возводимых объектов.

Опираясь на перечисленные выше исследования, представим собственное видение модели рынка жилой недвижимости (рис. 2.9) и кратко охарактеризуем указанные в модели факторы.

Факторы, влияющие на предложение:

1. Выделяются следующие факторы производства: труд, земля, капитал (основной) и строительные материалы:

– состояние трудовых ресурсов определяет возможности строительных компаний по возведению объектов жилой недвижимости, а также затраты фирм на возведение жилья:

а) среднерыночные цены на труд определяются множеством факторов, в российской практике важным фактором является трудовая миграция;

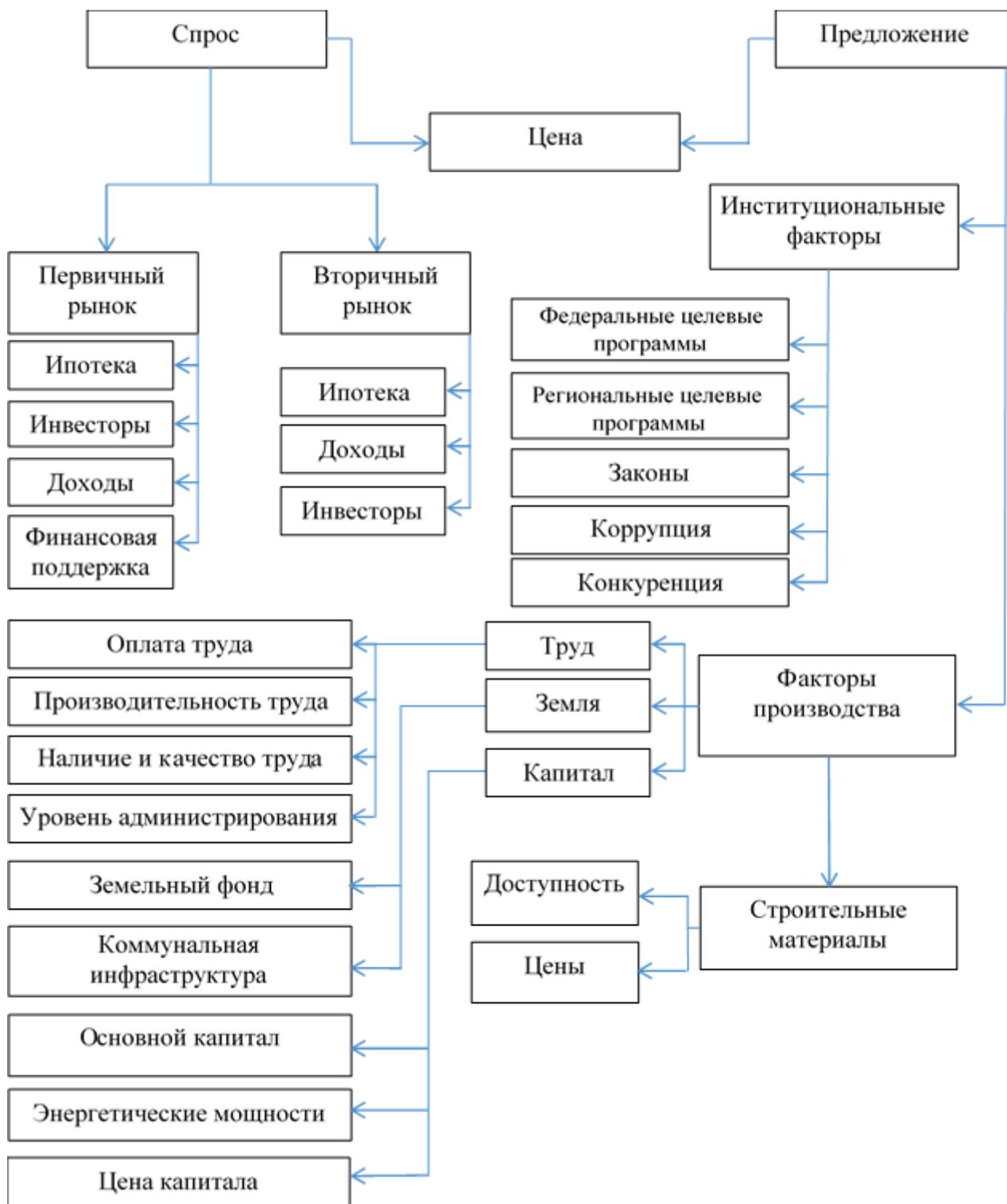


Рис. 2.9. Факторная модель рынка жилой недвижимости региона
(разработано автором)

б) производительность труда – важный для строительной отрасли показатель. Исключая такой фактор как фондовооруженность труда, тем не менее, можно указать на наличие существенной зависимости между опытом работы

рабочих строительных специальностей и выработкой на одного работника;

в) наличие и качество трудовых ресурсов (рабочих, а также специалистов и руководителей) определяется занятостью и уровнем образования работников строительных фирм. Специальные профессиональные знания и профессионально важные качества определяют способность строительной организации успешно конкурировать на рынке и создавать качественные объекты;

г) уровень делового администрирования сегодня может быть выделен в отдельный фактор рынка жилой недвижимости. Уже отмечалось, что различные бизнес-модели существенным образом влияют на результаты хозяйствования, а, значит, и на предложение строительных компаний. Уровень же текущего делового администрирования является основополагающим фактором в формировании затрат на возведение жилья – с точки зрения технологий и с точки зрения оптимальности расходования материальных ресурсов;

– земля – тот ресурс, который используется для возведения жилья. Складывается данный ресурс из самого земельного фонда и из качества земельных участков:

а) земельный фонд определяет наличие земельных участков, которые, в соответствии с лучшим и наиболее рациональным использованием пригодны для возведения жилья, отвечающего потребностям покупателей;

б) состояние и доступность коммунальной инфраструктуры определяют издержки строительных компаний на возведение объектов жилой недвижимости;

– капитал определяет производственные возможности строительной организации по возведению жилья, а также фондовооруженность труда, сюда включаются как финансовые, так и нефинансовые активы:

а) основной капитал – основные производственные фонды. Очевидно, чем более современными и масштабными являются производственные фонды, тем выше возможности строительной организации по возведению современного и доступного жилья;

б) энергетические мощности – возможность подключения жилья к регио-

нальным энергосетям. Сюда включаются и состояние энергетической инфраструктуры и затраты по реализации энергопроектов, связанных с подключением;

в) цена капитала – процентные ставки по различным источникам финансирования. Процентные ставки по кредитам определяют, прежде всего, доступность финансовых ресурсов для предприятий отрасли. Следует выделять процентные ставки по краткосрочным и долгосрочным кредитам. При этом следует принимать во внимание, что краткосрочные кредиты и займы направляются, при нормальном функционировании организации, на финансирование оборотных активов (строительные материалы, оплата труда работников), долгосрочные кредиты и займы – на финансирование внеоборотных активов, включая и инвестирование в возводимые объекты.

– строительные материалы:

а) доступность строительных материалов. Рынок строительных материалов является открытым, при этом он формируется за счет внутреннего производства в пределах нескольких соседних регионов, а также за счет доставки из других регионов, включая и импорт. Предложение на рынке жилья существенно зависит от состояния производственной базы и характеристик строительных материалов в регионе;

б) цены на строительные материалы напрямую влияют на формирование цен жилой недвижимости, причем данный фактор отделим от доступности строительных материалов, поскольку логистическая составляющая по основным строительным материалам, формирующим большую часть затрат на возведение жилья, невелика.

2. Институциональные факторы:

- Федеральные целевые программы [2];
- Региональные целевые программы [8];
- законодательная база определяет доступность для отрасли ресурсов, необходимость дополнительных затрат на возведение объекта жилой недвижимости;

- коррупция определяет доступность для участников рынка ресурсов, влияет на фактическую стоимость объектов жилой недвижимости через механизм коррупционной ренты. Коррупция не является нормой для рынка, тем не менее, преодолеть ее в полном объеме невозможно, как следствие, она рассматривается как одна из институциональных составляющих рынка жилья;

- уровень конкуренции оказывает важное влияние на рыночные взаимодействия и наличие у общества экономических потерь вследствие несовершенства рынка. С развитием крупного бизнеса олигополизация все больше влияет не только на рассматриваемую, но и на смежные отрасли, в том числе за счет создания вертикально-интегрированных компаний.

Спрос определяется реально достижимым желанием потребителей приобрести жилье:

- первичный рынок – спрос на жилье от застройщика:

а) ипотека и иные формы жилищного кредитования. Определяют потребительский спрос на жилую недвижимость, одновременно определяет ожидания строительных организаций;

б) доходы населения определяют спрос на жилую недвижимость. Также доходы населения определяют спрос и на жилищное кредитование;

в) финансовая поддержка государства. Поскольку рынок жилой недвижимости характеризуется длительным, как правило, свыше одного года, финансовым циклом, на уровне предложения финансовая поддержка государства определяет предложение в последующие периоды. В текущем периоде данный фактор влияет на спрос;

- вторичный рынок – спрос на жилье от иных продавцов. Специфическим фактором являются действия инвесторов, приобретающих жилую недвижимость с целью сдачи в аренду.

Представленная модель не является исчерпывающей. Так, можно учесть такой фактор как демографическая ситуация, с поправкой на миграцию. Следует учитывать и ожидания участников рынка. Тем не менее, учитывая наличие наработанной методологической базы, модель может уточняться и в дальней-

шем. Важно определить применимость самой модели.

Таким образом, сегодня необходимость использования моделирования для продуманной государственной поддержки строительной отрасли сомнений не вызывает. Только обоснованное планирование, которое опирается на точные и объективные количественные прогнозы может дать толчок к проведению реальных структурных преобразований в отрасли, обеспечить восстановление ресурсной базы, при одновременном формировании современных моделей ведения бизнеса. Не вызывает сомнений необходимость регулирования не только спроса, но и предложения на рынке. Предложение определяет используемые в отрасли технологии, равно как и характер использования ресурсов. Как следствие, от продуманной поддержки предложения, формируемого, в первую очередь, строительными компаниями, зависит то, насколько рациональным будет ценообразование в отрасли. Нерациональность управления затратами сегодня является одним из факторов, ограничивающих формирование предложения, которое отвечало бы интересам потребителей с точки зрения цены жилой недвижимости. Безусловно, весьма значимо влияние и ипотеки, которая способствует увеличению цен, однако, возможность получения дополнительной прибыли за счет более высокой цены, определяемой ипотекой, в конечном итоге не создает для строительных компаний реальных предпосылок для снижения затрат. В подобных условиях меры государственной поддержки по увеличению спроса нивелируются увеличением цен, причем технологическая нерациональность большинства строительных компаний ведет не к росту прибыли, которая могла бы быть использована для технологического перевооружения бизнеса, а именно к нерациональному расходованию ресурсов. Поэтому принципиальным в предложенной модели является блок предложения. На повышение рациональности предложения, равно как и факторов, его определяющих, требуется делать упор в разработке программ государственной поддержки жилищного строительства. Факторы, влияющие на предложение, определяют в долгосрочном периоде характеристики рынка в целом, вследствие чего в вопросах эконометрического моделирования рынка жилья следует ориентироваться именно на данные фак-

торы. Учитывая необходимость достижения отраслью долгосрочных целей, а также недостаток внимания органов власти к проблемам строительства, можно утверждать, что при построении эконометрической модели рынка жилья НСО, исходить следует из факторов, определяющих предложение на рынке, но с учетом спроса. Подобный подход соотносится с рассмотренными исследованиями в области моделирования рынка жилья, однако, позволяет в большей степени ориентироваться на долгосрочные перспективы, что может помочь в выборе приоритетов при проведении реформ в строительной отрасли.

Выводы ко второй главе

В данной главе были решены следующие задачи:

- сравнительный анализ зарубежной и российской практики регулирования рынка жилья показал, что в России реализуется американская модель, основанная на механизмах открытого финансового рынка. Сделан вывод, что более приемлемой для нашей страны является закрытая модель, применяемая в ведущих странах Европы;

- показана взаимосвязь федерального и регионального уровня ГР РЖН в России, а также выполнен сравнительный анализ долгосрочного, среднесрочного и краткосрочного аспектов государственного регулирования жилищного строительства Новосибирской области, позволивший выявить несогласованность, непоследовательность применяемых в разных программных документах мер;

- построена факторная модель рынка жилой недвижимости региона. В ней кроме цен выделены следующие факторы: а) влияющие на спрос – ипотека, доходы населения, спрос инвесторов, финансовая поддержка государства отдельных групп населения; б) влияющие на предложение – строительные материалы (их цены и доступность), трудовые ресурсы (включая качество управления), земля, основной капитал (включая энергетические мощности), а также такие институциональные факторы как правила, утвержденные в программах развития разного уровня, качество законодательной базы, коррупция, уровень конкуренции (олигополизации) рынка.

3. МОДЕЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВОЗМОЖНОСТИ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГУЛИРОВАНИИ РЫНКА ЖИЛЬЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Современное состояние рынка жилья в Новосибирской области

Рынок жилья по праву является одним из важнейших секторов экономики. Строительство жилья стоит на равных позициях с промышленным строительством. Однако, если для рынка промышленного строительства характерно небольшое количество участников – даже в странах с развитой экономикой количество строительных компаний с нужными компетенциями невелико – то рынок жилья количественно, по наличию на нем компаний, существенно превосходит строительство в индустриальной сфере. Так и с потребителями. Если на рынке промышленного строительства каждый потребитель является, по сути, значимым участником рынка, то рынок жилья в этом плане существенно более унифицирован – и за счет большого количества покупателей и продавцов, каждый из которых располагает значительным, пусть и не полным объемом информации, создаются и основы для собственно рыночной конкуренции. Преимущества конкурентного рынка известны.

С одной стороны, задачей государства на рынке жилья является максимальное его приближение к конкурентным условиям, поскольку этот рынок несет в себе не только экономическое, но и общественно значимое содержание, а с другой, обеспечивать решение социальных проблем. В то же время, при всей значимости рынка жилья и несмотря на все усилия органов государственной власти, направленные на совершенствование рынка с позиций решения социальных проблем, большинство региональных рынков жилой недвижимости продолжает оставаться проблемными. Возможно, одной из первопричин является традиционная для российской практики ориентированность государства на управление спросом на рынке жилья при значительно меньшем объеме внимания, уделяемого вопросам регулирования предложения на рынке. Рынок Ново-

сибирской области здесь не исключение.

Новосибирская область по праву считается важнейшим центром экономики Сибирского Федерального округа (СФО). В 2014 г. на Новосибирскую область пришлось 12,08% ВРП СФО [124]. Область обладает значительным промышленным и научным потенциалом, по итогам 2014 г. промышленное производство возросло более чем на 0,8% и это больше, чем в среднем по России. Кроме того, область имеет значительный транспортный потенциал, на ее территории расположен ряд предприятий научно-технического комплекса и др. Именно поэтому развитие строительства, которое было бы адекватно потенциалу экономики области и обеспечивало бы удовлетворение потребности в жилой недвижимости, особенно важно для экономики региона. Между тем, в НСО существует целый ряд нерешенных проблем, связанных со строительством жилой недвижимости [135, 137, 170–172].

Прежде всего, следует кратко остановиться на ключевых показателях рынка жилой недвижимости Новосибирской области. Поскольку исследуется первичный рынок жилья, именно показатели по нему и рассматриваются в табл. 3.1.

Таблица 3.1

**Отдельные показатели первичного рынка жилой недвижимости
Новосибирской области за 2007–2014 гг.*[124]**

Показатель	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014 год к 2007 году, %
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м	1203	1247,5	1082,35	1241,10	1322,80	1371,40	1494,90	1816,90	151,03
Количество построенных квартир, ед.	2435	2857	2585	2259	2651	2954	3518	7461	306,41
Средняя стоимость строительства 1 кв. м отдельно стоящих жилых домов, руб.	25754	31497	33261	31973	31264	34687	37339	40446	157,05

* Данные приводятся в той разрядности, в какой они представлены Росстатом

Представленные в табл. 3.1 данные позволяют сделать вывод, что рынок жилой недвижимости НСО в целом развивается, тем не менее, можно отметить сравнительно медленные темпы наращивания объемов ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в период после экономического кризиса.

За 2007–2014 гг. объем ввода в эксплуатацию жилых домов возрос всего на 51,03%, для сравнения, за 2009–2014 гг. – на 67,87%, то есть в среднем за период объем ввода увеличивался на 13,82% в год. Чтобы оценить, насколько динамика положительна, можно привести следующие данные. В 2001 г. в Новосибирской области было введено в действие 339,1 тыс. кв. м жилых домов, в 2007 году – 1203 тыс. кв. м, иначе говоря, за семь лет объемы ввода жилых домов в эксплуатацию возросли в 3,55 раза, то есть, в среднем, они увеличивались на 36,39% ежегодно. Рассматриваемый показатель по Сибирскому федеральному округу в целом за 2007–2014 гг. возрос с 5848,2 тыс. кв. м до 6934,6 тыс. кв. м, то есть на 3,38%, за 2001–2007 гг. Ввод жилых домов в СФО увеличился с 2038,1 тыс. кв. м до 5848,2 тыс. кв. м или в 2,87 раза [124]. Иначе говоря, Новосибирская область вполне объективно характеризуется лучшей, чем в среднем по Сибири динамикой рынка жилой недвижимости, однако, восстановление рынка после кризиса отличается замедленными темпами, что, очевидно, является внешним проявлением проблем строительной отрасли.

В качестве особенности рынка жилой недвижимости Новосибирской области можно выделить и опережающие темпы роста количества вводимых в эксплуатацию квартир по сравнению с общим объемом ввода жилой недвижимости – 21,31% против 14,00% [124]. Вполне очевидно, что данная особенность является следствием уменьшения среднего размера вводимых в эксплуатацию квартир, поскольку общий объем ввода жилой недвижимости определяется исходя из количества сданных квартир и их средней площади. Результат вполне соотносится и с изменениями на рынке – за рассматриваемый период весьма широко распространились квартиры-студии, имеющие небольшую площадь. Иначе говоря, строительные компании стремились снизить общую стоимость квартир для потребителей за счет уменьшения общей площади. Подобная поли-

тика вполне соотносится с характером спроса, тем не менее, в том случае, если потребители желают купить квартиру, но только по меньшей цене, разумно говорить о снижении относительной покупательной способности населения – соотношении заработной платы и стоимости одного квадратного метра жилья. Несколько позже мы обратимся к конкретным количественным оценкам данного явления, пока же резюмируем, что в период восстановления после кризиса наблюдалось насыщение рынка, как следствие, его основные участники стремились к расширению своего присутствия в низкодоходных сегментах.

Оценивая динамику основных показателей рынка жилой недвижимости, следует учитывать и стоимость возведения одного квадратного метра жилья. Хотя Росстат публикует данные только по отдельно стоящим жилым домам, вполне логично предположить, что цены на строительные материалы, труд рабочих и другие ресурсы менялись пропорционально для всех сегментов рынка.

Данное утверждение обосновывается спецификой распределения участников рынка жилья в Новосибирской области. В частности, можно отметить, что в каждом из сегментов рынка действует несколько крупных участников, конкурирующих между собой и использующих схожие строительные материалы, хотя и не всегда идентичные между собой технологии. Более того, используются схожие строительные материалы и по различным рыночным сегментам. Безусловно, в Новосибирской области для строительства жилья высокого уровня используется, например, кирпич М150, но, существенно чаще, используется, как и в других сегментах рынка, кирпич М100 под основание и кирпич М125 для средних пролетов. Для возведения жилья экономического класса используется чаще песко-цементная смесь с последующим покрытием мелким отсевом, а для жилья высокого уровня применяются и элитные выравнивающие штукатурки. Тем не менее, в большинстве случаев в основных сегментах рынка используются гипсовые штукатурки типа Rotband или Геркулес. Иначе говоря, технологическая специфика рынка не предполагает существенной дифференциации по строительным материалам.

Также следует учитывать и особенности поставщиков. В частности,

большинство производств бетона в НСО предлагает продукцию для всех сегментов рынка, стоимость варьируется от объема поставок. Подобным же образом действует ООО «Сатурн», крупнейший поставщик отделочных строительных материалов в регионе, который предлагает 12 уровней скидки в зависимости от объема покупки. Единую ценовую политику ведет и Leroy Merlin, который является основным поставщиком для малого и среднего строительного бизнеса. В целом, рынок строительных материалов Новосибирской области имеет высокую концентрацию, в то время как в основных сегментах строительного рынка представлено несколько участников. Безусловно, отдельные участники имеют собственные производственные мощности, например, ООО «КПД Газстрой» имеет завод по производству ЖБИ, ЗАО «Первый строительный фонд» возводит собственный ЖБИ совместно с Weckenmann anlagentechnik GmbH&Co, который будет запущен в 2017 г., подобными же активами располагает ООО «Дискус Плюс». Тем не менее, в 2014 г. обеспеченность региона ЖБИ составила только 68% при износе производственных мощностей ЗЖБИ порядка 60–70%. Подобная же ситуация характерна для производства строительных материалов, интегрированных в строительный бизнес. Крупных кирпичных производств в НСО не имеется, но СУ-155 из Москвы под строительство жилого комплекса на территории бывшего Гусинобродского рынка ведет модернизацию ООО «Сибирский элемент» в Красноярском крае.

Иными словами, на региональном рынке строительных материалов ценовая дифференциация в зависимости от сегмента весьма невелика, причем собственные производственные мощности строительных компаний в большинстве случаев изношены, поэтому они значимых различий в цене, в зависимости от сегмента рынка, не дают.

Сопоставляя же объемные показатели, то есть количество введенных в эксплуатацию квартир и общий объем введенного жилого фонда с показателями стоимостными, можно определить, что происходил опережающий рост затрат на строительство по сравнению с вводом жилья – стоимость за 2007–2012 гг. возросла на 34,69%, ввод по общему объему – только на 14,00%. Для срав-

нения, за 2001–2007 гг. рассматриваемый показатель возрос в 3,7 раза, в целом по СФО он увеличился с 5859 руб. в 2001 г. до 22036 тыс. руб. в 2007 г., то есть в 3,76 раза, а за 2007–2012 гг. – в 1,50 раза [124]. Иначе говоря, в Новосибирской области стоимость возведения жилья растет медленнее, чем в целом по СФО, но все же затраты на строительство растут быстрее, чем увеличивается ввод в эксплуатацию жилых домов.

Вполне очевидно, что общие наблюдаемые по рынку Новосибирской области тенденции являются негативными. Хотя они и лучше, чем в целом по Сибирскому федеральному округу, тем не менее, являются они следствием наличия в строительной индустрии определенных проблем. Причем, если на уровне спроса все вполне очевидно – доходы потенциальных покупателей растут медленнее, за счет чего строительные компании предлагают квартиры меньшего размера, но более дорогие, то на уровне предложения проблема является комплексной. Если транзакционные издержки в строительстве растут столь существенно, вполне очевидно, что в определенных аспектах финансово-хозяйственной деятельности строительных компаний формируются сверхнормативные расходы, которые определяют необходимость их прямого распределения на себестоимость продаж. Но данные транзакционные издержки – следствие низкой результативности не ведения бизнеса, а всей системы управления рынком жилой недвижимости в НСО, поскольку влияние проблем очевидно на уровне всего региона, что можно рассматривать как институциональную проблему рынка.

Специфическими для строительной отрасли НСО транзакционными издержками являются управленческие расходы. Наиболее значимы, помимо вознаграждения руководства, также затраты на организацию нового строительства – получение разрешений, согласование, архитектурно-планировочные решения и т.д. Снижение транзакционных издержек может происходить за счет совместного регулирования рынка жилья властью и бизнесом, особенно в условиях, когда актуальным становится снижение затрат в строительстве вследствие низкого спроса на жилье. Также следует учитывать и высокое вознаграждение

руководства, однако, в отсутствие достаточного количества квалифицированных менеджеров, затратами на руководителей строительных компаний достаточно сложно управлять.

В определенной степени проявлением указанного несоответствия между спросом и предложением, между возможностями строительных компаний и интересами рынка может служить и вторичный рынок, который является альтернативой первичному. На сегодняшний день официальные данные по вторичному рынку жилой недвижимости в НСО отсутствуют, тем не менее, можно обратиться к исследованиям, которые регулярно проводит ООО «СибАкадемСтрой Недвижимость», публикующее данные о ценах (табл. 3.2).

Таблица 3.2

Цены на вторичном рынке жилой недвижимости в 2008–2014 гг. [124]

Период	Средняя цена на вторичном рынке жилой недвижимости, тыс. руб. за 1 кв. м	Прирост к предыдущему периоду, %
I квартал 2009	57,83	-3,65
II квартал 2009	55,66	-3,75
III квартал 2009	47,54	-14,59
IV квартал 2009	46,12	-2,99
I квартал 2010	46,22	0,22
II квартал 2010	46,68	1
III квартал 2010	47,08	0,86
IV квартал 2010	47,19	0,23
I квартал 2011	50,45	6,91
II квартал 2011	51,2	1,49
III квартал 2011	51,95	1,46
IV квартал 2011	53,39	2,77
I квартал 2012	54,79	2,62
II квартал 2012	55,94	2,1
III квартал 2012	57,78	3,29
IV квартал 2012	59,49	2,96
I квартал 2013	60,29	1,34
II квартал 2013	60,81	0,86
III квартал 2013	55,37	-8,94
IV квартал 2013	56,06	1,23
I квартал 2014	55,61	-0,80
II квартал 2014	56,24	1,13
III квартал 2014	57,26	1,82
IV квартал 2014	58,74	2,58
I квартал 2015	59,48	1,26

Представленные в табл. 3.2 данные позволяют отметить, что, в целом, динамика рынка жилой недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынках одинакова. В НСО пик кризиса приходится на 2009 г., с начала 2010 г. начинается постепенный рост, который активизируется в 2011 г. и, продолжаясь в 2012 г., к 2013 г. начинает замедляться, что, очевидно, является следствием определенного насыщения рынка, которое дополняется и влиянием факторов макроэкономического порядка, прежде всего, нестабильностью на мировых финансовых рынках, что означает для российских потребителей удорожание ипотеки, а для строительной отрасли – рост стоимости краткосрочных кредитов и займов. Иначе говоря, пик роста после кризиса рынком жилой недвижимости НСО уже пройден, и сейчас актуальным становится вопрос о том, каким образом данный рынок должен развиваться дальше, причем вопрос актуален, прежде всего, с точки зрения предложения на рынке жилой недвижимости, учитывающего спрос, поскольку ограниченные финансовые возможности потребителей не могут значительно возрасти во времени, а, в сопоставлении с ценами на жилье, даже снижаются. Более того, источников роста спроса не приходится ждать и за счет ипотеки, поскольку в основном, исчерпаны возможности снижения ставок по ипотечному жилищному кредитованию. Иначе говоря, состояние первичного и вторичного рынка жилой недвижимости говорит о том, что резервы роста рынка за счет увеличения платежеспособного спроса близки к исчерпанию. Как следствие, рост будет крайне медленным до тех пор, пока не будет сформирован определенный механизм, регулирующий предложение на рынке жилой недвижимости с учетом спроса, пока крупнейшие участники строительной отрасли и правительство не смогут выработать такую модель, которая отвечала бы требованиям достижения социально-экономических результатов.

Данная проблема, учитывая ее характер, может рассматриваться как институциональная для рынка жилья Новосибирской области.

Характеристика крупнейших участников рынка жилой недвижимости Новосибирской области представлена в табл. 3.3.

**Крупнейшие строительные компании на рынке жилой недвижимости
Новосибирской области [125]**

Компания	Год начала работы на рынке	Выручка за 2008–2012 гг., млн руб.	Штат работников, чел.	Объем ввода в 2008–2012 гг., кв.м	Средняя стоимость 1 кв. м в 2012 г., тыс. руб.	Спутники
Сибирь	1990	13802	2770	290485	45	ООО Проектно-строительная фирма «Сибирь», ООО Компания «Сибирь-Развитие»
КПД «Газстрой»	1948	3075	700	91663	35	-
Дискус Плюс	2000	3853	1500	175131	22	ООО «Портал», «Дискус Инвест»
Энергомонтаж	1992	8500	167	347221	40	ООО «СибКран», ООО «Энергоресурс»
КраснообскМонтажспецстрой	1995	7502	167	227057	42	ПТК «ЗЖБИ-4», ООО «Мочищенский завод ЖБК»
Сибстройресурс	1994	-	-	72000*	-	ООО «Сибстройресурс и К», ООО «Кварсис-Строитель»
Первый строительный фонд	1995	6756	1500	162894	48	ООО АН «Первый строительный фонд», кирпичный завод, завод по производству раствора и бетона, цех по изготовлению пластиковых окон
УНИКОН	1996	4624	50	83156	28	ООО «УНИКОН», ООО УК «Октябрьская», ООО ПКФ «Нова-1», ООО «Проспект М»
СД «Альфа Капитал»	2003	3983	-	72410	55	-
СтройМастер	1996	3689	456	99348	47	ООО «НСМ Инвест», ООО «Мастер Гранит», ООО «Спектр» ООО «СтройМастер», ООО «Строительная компания СтройМастер»
Строитель	2002	3242	50	102518	45	ООО «Апромако Новосибирск», ООО «Апромако Паркинг», ООО «Апромако Инвест», ЧОП «Апромако Секьюрити»

*2011–2012 гг.

Из табл. 3.3 видно, что на рынке представлено 11 крупнейших застройщиков, которые, в совокупности, формируют порядка 32,86% рынка жилой недвижимости по вводу в эксплуатацию жилых домов. Иначе говоря, рынок жилья НСО в плане предложения уже полностью сформировался. При этом следует отметить, что на рынке присутствуют и вертикально-интегрированные компании, в структуре которых имеются предприятия, производящие строительные материалы, агентства недвижимости и специализированные подразделения, отвечающие за выполнение отдельных участков строительных работ. Вполне обоснованным можно считать тот факт, что, с позиций предложения на рынке жилья, существующие в крупнейших строительных компаниях бизнес-модели, по меньшей мере, приемлемы. Данные компании имеют длительный опыт работы, ориентированы на долгосрочные проекты, о чем свидетельствует наличие значительных собственных ресурсов для строительства. При этом компании присутствуют в различных сегментах рынка, поскольку цены на предлагаемое жилье варьируются от 22 тыс. руб. за 1 кв. м у «Дискус Плюс» до 55 тыс. руб. у СД «Альфа Капитал» [125], размах вариации составляет 85,71%. Иначе говоря, источников недостаточной результативности бизнеса на уровне отдельных, даже крупнейших участников рынка не просматривается, отсюда – уже высказанное выше предположение о том, что проблема состоит во взаимодействии власти и бизнеса для достижения социально-экономических целей. Поэтому вполне логичным представляется обратиться к данному механизму на уровне региональных программ развития строительства.

На общероссийском уровне основной программой является национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а его конкретной правовой формой – Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 [2]. Нормы данного документа нашли свое развитие в «Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области до 2025 года» [8]. Институциональная модель, предусмотренная Стратегией, представлена на рис. 3.1.

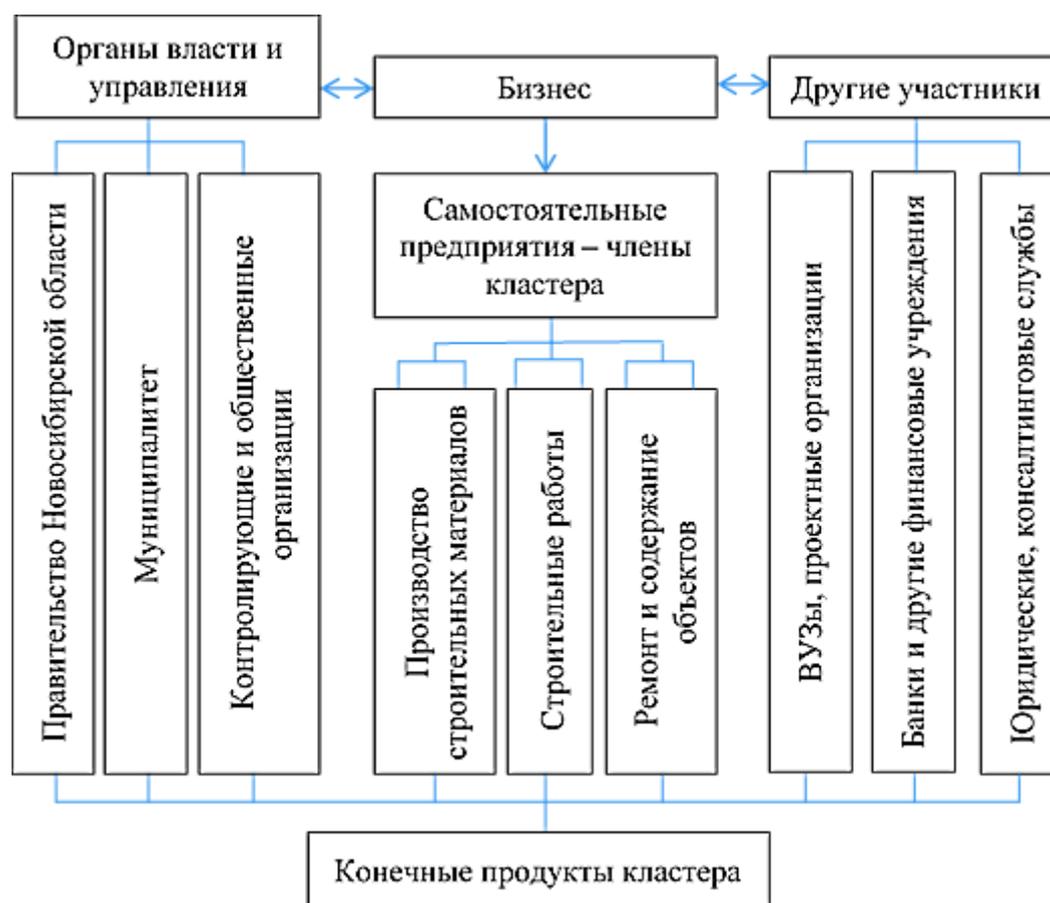


Рис. 3.1. Схема механизма развития строительной отрасли

Новосибирской области согласно «Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области до 2025 года» [8] (актуализировано автором)

Стратегия предусматривает усиление взаимодействия между участниками строительной отрасли на основе усиления связей информационного характера, а также долевого участия. Стратегия предполагает сочетание механизмов государственного регулирования и рынка, при этом предполагается формирование синергетического эффекта за счет усиления взаимной зависимости участников рынка. Активизация кооперации в плане предложения жилья должна обеспечить более рациональное распределение производительных сил, создать условия для перетока капиталов в кластере в те виды деятельности, которые необходимы рынку в целом при исключении дублирующих производств, что должно создать основу для использования положительного эффекта масштаба и снижения транзакционных издержек в отрасли, увеличение загрузки производ-

ственных мощностей как основы для реального снижения цен на рынке жилой недвижимости.

Предложенная на стратегическом уровне модель, хотя и является достаточно общей, тем не менее, может рассматриваться как действительно перспективная, поскольку она определяет механизм решения стоящих перед строительством задач.

На уровне среднесрочного планирования данная стратегическая инициатива на региональном уровне нашла свое отражение в «Программе социально-экономического развития Новосибирской области на 2011–2015 годы» [9]. Перечень задач данной Программы показывает, что механизмы ориентированы, главным образом, на управление спросом. Наибольшее внимание уделено доступности ипотечного жилищного кредитования, развитию муниципального жилья, решению социальных вопросов, а также более продуманным расходам бюджетных средств. Для формирования предложения на рынке жилья с учетом спроса предполагается более широкое использование местного сырья, внедрение новых строительных материалов, ускорение формирования земельных участков для строительства и упрощение подключения к инфраструктуре. Называются два конкретных механизма – государственный заказ и государственно-частное партнерство. Соотношение данных механизмов и конкретные инструменты достижения поставленных задач не конкретизируются. В то же время, можно отметить, что, если на стратегическом уровне преобладают горизонтальные связи (государство и бизнес рассматриваются как партнеры), то на уровне среднесрочного планирования выстраивается вполне определенная вертикаль (власть рассматривается как партнер с большим объемом полномочий, чем бизнес). Иначе говоря, последовательность в решении проблем жилищного строительства в НСО выделить довольно сложно. Отсутствует четкая система достижения стратегических целей на основе среднесрочного целеполагания, более того, на стратегическом и среднесрочном уровне выделяются различные приоритеты и различные инструменты для достижения целей.

Следовательно, рынок жилой недвижимости Новосибирской области

сталкивается с проблемой институционального характера именно в предложении на рынке жилья (с учетом спроса), причем немаловажную роль в существовании указанных проблем играет отсутствие механизмов его рационального регулирования.

Кроме институциональных проблем можно выделить конкретные, технологико-экономические, проблемы рынка жилой недвижимости области.

Прежде всего, необходимо отметить несоответствие между производственными мощностями промышленности строительных материалов Новосибирской области и долей области в общем вводе жилых помещений в эксплуатацию. Данные о вводе общей площади жилых домов представлены в табл. 3.4.

Таблица 3.4

Ввод в действие общей площади жилых домов в Новосибирской области и Сибирском федеральном округе в 2009–2014 гг., тыс. кв. м [124]

Регион	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Новосибирская область	1082,35	1241,10	1322,80	1371,40	1494,90	1816,90
Сибирский федеральный округ	5150,78	5431,70	5751,60	6045,80	6458,60	6934,60
Доля Новосибирской области в СФО, %	21,01	22,85	23,00	22,68	23,15	26,20

Из табл. 3.4 видно, что доля Новосибирской области в общем вводе в эксплуатацию жилых домов составляет около 25% от общего показателя по СФО. Официальная статистика не позволяет определить точную долю Новосибирской области в общем объеме строительных материалов по СФО, тем не менее, возможна оценка на основе оперативных данных Новосибирскстата, представленных в табл. 3.5.

Поскольку Росстат публикует данные о производстве строительных материалов по СФО в целом, можно определить, что на НСО приходится порядка 6,78% производства нерудных строительных материалов от общего объема производства в СФО, около 8,59% железобетонных конструкций и деталей, 5,93% производства бетона, в то же время, 51,85% производства кирпича, 64,70% производства растворов [124].

Производство основных видов строительных материалов по оперативным данным Новосибирскстата 2010–2013 гг. [124]

Вид строительных материалов	2010	2011	2012	2013	В % к предыдущему году		
					2011	2012	2013
Материалы строительные нерудные, млн куб. м.	7,0	8,4	10,0	10,5	119,5	119,4	104,4
Пиломатериалы	303,4	66,3	90,0	43,3	21,9	135,7	48,1
Блоки дверные в сборе, тыс. кв. м	103,3	72,9	137,0	85,0	70,6	187,9	62,2
Материалы лакокрасочные, тыс. тонн	30,9	37,7	49,8	47,4	122,1	132,1	95,2
Окна полимерные и их коробки, тыс. кв. м	2171,2	1711,3	2676,1	2738,7	78,8	156,4	102,3
Кирпич, млн условных кирпичей	279,9	265,0	361,2	342,0	94,7	136,3	94,6
Конструкции и детали сборные железобетонные, тыс. куб. м	783,6	775,5	899,5	965,0	99,0	116,0	107,3
Товарный бетон, тыс. куб. м	817,9	573,6	717,9	903,0	70,1	125,2	125,8
Смеси асфальтобетонные дорожные, тыс. тонн	609,0	678,6	555,8	644,0	111,4	81,9	115,9
Конструкции строительные сборные из стали, тыс. тонн	120,0	182,3	219,4	258,0	151,9	120,4	117,4

Безусловно, представленные данные не могут описывать всех проблем производства строительных материалов, в то же время, можно определить, что наблюдается определенный дисбаланс между долей НСО в строительстве жилых домов и ее долей в производстве строительных материалов. При этом более проблемными являются те виды строительной продукции, которые сложно перевозить на значительные расстояния вследствие формирования значительных транзакционных издержек – бетон и железобетонные конструкции. Иначе говоря, хотя Новосибирская область и обеспечена в минимальном объеме строительными материалами, не производится достаточного объема их отдельных видов.

Дефицит отдельных видов строительных материалов проявляется и в увеличении цен на них. Данные о средних ценах на строительные материалы в НСО представлены в табл. 3.6, индексы цен на рынке жилья – в табл. 3.7.

Таблица 3.6

Средние цены на строительные материалы в Новосибирской области в 2009–2014 гг., тыс. руб. [124]

Вид строительных материалов	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Бетон, куб.м	3311,16	2701,12	2897,16	3634,8	3580,15	3479,52
Блоки стеновые, куб.м	3275,7	3179,59	3355,96	4307,77	4343,41	4273,84
Кирпич, тыс. усл. кирп.	5384,68	4935,82	6656,32	9400,73	8437,84	8077,18
Линолеум, кв.м	329	218,74	304,77	180,42	539,1	333,05
Панели стеновые, куб.м	6900	6900	6900	10600	0	15142,86
Плиты, куб.м	6900	6948,7	6918,56	9410	0	0
Растворы, куб. м	2774,77	2402,42	2530,82	2939,22	2730,45	2628,06
Цемент, т	2881,62	2766,8	3602,91	3993,54	4164,93	3615,02
Щебень, куб.м	281,28	537,58	725,16	735,9	547,67	750,42

Таблица 3.7

Индексы цен на рынке жилья в Новосибирской области в 2009–2014 гг. к предыдущему году, % [124]

Вид рынка	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Вторичный рынок жилья	86,35	96,45	116,34	103,85	106,04	107,99
Первичный рынок жилья	83,20	96,00	102,28	111,84	103,55	106,68

Наиболее показательными являются цены на бетон, которые, после снижения в 2010 г. по сравнению с 2009 г. на 18,33%, в 2011 г. возросли по сравнению с 2010 г. на 7,26%, в 2012 г. по сравнению с 2011 г. – на 25,46%. Аналогично, на стеновые бетонные блоки цены в 2010 г. по сравнению с 2009 г. снизились на 3,00%, в 2011 г. по сравнению с 2010 г. возросли на 5,54%, в 2012 г. по сравнению с 2011 г. – на 28,36% [124].

В рассматриваемый период цены на первичном рынке жилья возрастали более медленными темпами, причем детальный анализ позволяет говорить о том, что опережающий рост цен наблюдался и по тем видам строительных материалов, по которым доля НСО в общем производстве по СФО невелика, и по тем, которые являются профильными для Новосибирской области. Например, цены на кирпич увеличились в 2011 г. по сравнению с 2010 г. на 34,86%, в 2012

г. по сравнению с 2011 г. – на 41,23%; на раствор – на 5,34% и 16,14% соответственно [124].

Определяется первая проблема строительной отрасли Новосибирской области – несоответствие между производством строительных материалов и спросом на них, следовательно, растут цены на строительные материалы, отсюда рост цен на жилую недвижимость.

Проблему для строительной отрасли Новосибирской области составляет и состояние производственных мощностей (табл. 3.8).

Таблица 3.8

Производственные мощности строительных организаций Новосибирской области по основным видам строительной техники в 2010–2014 гг., единиц [124]

Вид машин	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Автогрейдеры	30	24	33	46	46	38
Бульдозеры на тракторах	274	204	263	219	193	168
Краны башенные	115	89	77	82	73	66
Погрузчики одноковшовые	48	56	77	76	89	81
Скреперы	16	11	10	14	10	5
Экскаваторы одноковшовые	228	186	214	209	192	171

На НСО приходится всего 8,44% автогрейдеров от их общего количества в округе, 13,98% бульдозеров, 13,31% башенных кранов, 10,81% погрузчиков, 11,20% скреперов, 15,00% экскаваторов. Иначе говоря, обеспеченность строительных организаций Новосибирской области строительной техникой существенно ниже доли НСО во вводе жилых домов в эксплуатацию.

Следует отметить и значительный износ производственных мощностей (табл. 3.9).

В 2012 г. в Новосибирской области 52,17% всех автогрейдеров, 41,10% бульдозеров, 47,56% башенных кранов, 30,26% погрузчиков, 85,71% скреперов, 36,84% экскаваторов имело срок службы больше срока амортизации. Иными словами, в Новосибирской области значительная часть строительной техники уже изношена более чем на 100% [124].

Количество строительной техники в Новосибирской области со сроком службы, превышающим срок амортизации, в 2011–2014 гг., единиц [124]

Вид машин	2009	2011	2012	2013	2014
Автогрейдеры	14	14	24	20	14
Бульдозеры на тракторах	132	90	90	116	94
Краны башенные	65	44	39	31	31
Погрузчики одноковшовые	19	21	23	22	15
Скреперы	8	3	12	8	5
Экскаваторы одноковшовые	94	75	77	65	58

Безусловно, следует учитывать, что при оценке количества единиц изношенной строительной техники принимаются те строительные машины, по которым срок эксплуатации превысил срок амортизации, а не срок полезного использования. Данные понятия не являются тождественными, а, благодаря активному развитию лизинга, расхождение между сроком амортизации и сроком полезного использования строительных машин может составлять 2,5–3,0 раза за счет применения поправочных коэффициентов для ускоренной амортизации.

Тем не менее, в целом, даже с учетом возможного лизинга состояние производственных мощностей строительной отрасли Новосибирской области можно оценить как проблемное, что связано как с состоянием строительной техники, так и с недостаточной обеспеченностью строительных организаций по сравнению с другими регионами. Следует принимать во внимание и тот факт, что технологии в строительстве постоянно обновляются, происходит внедрение новых видов оборудования, зачастую обеспечивающих огромный экономический эффект. Например, до недавнего времени значительная часть гидротехнических сооружений в Новосибирской области возводилась траншейным способом, однако, с 2010 г. на рынке действует местная фирма, которая закупила современное оборудование фирмы DichWitch, что позволило существенно сократить как время на создание гидротехнических сооружений, так и их стоимость, поскольку оборудование позволяет прорывать туннели, что особенно важно для гидротехнических сооружений, которые проходят под автотрассами. Подобных примеров можно привести достаточно много. Основным же выводом является

необходимость создания для строительной отрасли таких условий, при которых достигается не только увеличение количества единиц строительной техники, но и внедрение современного оборудования, поскольку только новые технологии обеспечивают производство конкурентоспособной продукции строительства.

При том, что доля НСО в возведении жилья составила в 2014 г. 26,2% всего объема в СФО, наибольшая доля среди всех строительных машин при-шлась на экскаваторы и составила 15,0%, при том, что по другим видам строи-тельной техники доля региона в общем количестве единиц строительных ма-шин еще ниже, иначе говоря, имеется несоответствие между возводимыми объ-емами жилья и наличием строительного оборудования [124].

Определяется вторая проблема строительной отрасли Новосибирской об-ласти – меньшая, по сравнению с другими регионами Сибирского федерального округа обеспеченность строительной техникой, высокий уровень износа строи-тельный машин и проблемы с внедрением инноваций.

Причем данная проблема существует не только на технологическом, но и на институциональном уровне. В первом случае это про-блема обновления основных фондов строительных организаций, во втором – отсутствие механизма подобного обновления с участием органов государствен-ной власти для крупных проектов технического перевооружения [29, с. 30].

Следующей проблемой для Новосибирской области является предостав-ление земельных участков для строительства. Данный аспект сложно оценить в количественном выражении, поскольку он связан не с проблемами выделения земельных участков или их площадью, а с инфраструктурой для последующей жилой застройки на выделяемых участках.

Прежде всего, следует отметить, что в Новосибирской области Законом от 15 мая 2006 года № 14-ОСД [3] установлены градостроительные нормативы, однако, данные нормативы имеют рамочный характер. Кроме того, система градостроительного проектирования, хотя и постепенно развивается, не отвеча-ет объективным потребностям бизнеса в создании условий для жилищного строительства, что выражается, прежде всего, в отсутствии необходимых ком-

муникаций. Как следствие, одним из наиболее существенных факторов удорожания жилой недвижимости являются сверхнормативные затраты строительных компаний при создании инфраструктуры энергоснабжения, водоснабжения и канализации. Возникают и проблемы с транспортной инфраструктурой. Все указанные объекты связаны с осуществлением значительных затрат, а, в условиях, когда градостроительное проектирование не успевает развиваться вслед за жилищным строительством, регулярно возникают ситуации, при которых либо электросети не предназначены для проектной мощности, либо требуются значительные по протяженности системы водоснабжения, канализации, транспорта.

Принимая во внимание, что большинство строительных фирм НСО, работающих на рынке жилищного строительства, не располагает собственными ресурсами для создания перечисленных выше объектов инфраструктуры и инженерных коммуникаций, возникают ситуации, когда компании прибегают к аутсорсингу. В целом, подобный вид бизнеса оправдан, однако, из практики известно, что строительная фирма работает рационально тогда, когда обеспечивает не менее 60–70% всей застройки за счет собственных производственных ресурсов. При планировании застройки собственные производственные мощности учитываются, при этом дополнительный аутсорсинг ставит строительную компанию на грань безубыточности. Безусловно, возможность проведения тендеров на возведение коммуникаций и инфраструктуры частично решает данную проблему, однако, возникает встречная проблема качества возводимых объектов. Как следствие, при общем удорожании строительства жилья создается инфраструктура недостаточно высокого качества, что может рассматриваться как одна из проблем отрасли.

Следует отметить, что возникают сложности из-за отсутствия у большинства строительных компаний опыта согласования действий различных аутсорсинговых компаний, возводящих коммуникации и инженерную инфраструктуру. В результате нормальной является ситуация, когда первая из аутсорсинговых компаний размещает под землей инфраструктуру так, как ей наиболее

удобно, а не в соответствии с проектом; последующие компании – так, как возможно. Подобная ситуация также не способствует длительной и бесперебойной эксплуатации инфраструктуры и инженерных коммуникаций.

Таким образом, третья проблема строительной отрасли НСО – отсутствие продуманных механизмов планирования градостроительства, которое приводит к выделению земельных участков, не имеющих необходимой инфраструктуры и инженерных коммуникаций, в результате строительные компании создают коммуникации собственными силами, что приводит к удорожанию строительства и снижению качества инфраструктуры. Данная проблема, как и предыдущая, может рассматриваться как институциональная с позиций взаимодействия власти и бизнеса при планировании жилой застройки.

Одной из специфических проблем строительной отрасли НСО является неравномерность распределения участников рынка, которую можно увидеть на карте стратегических групп (рис. 3.2).

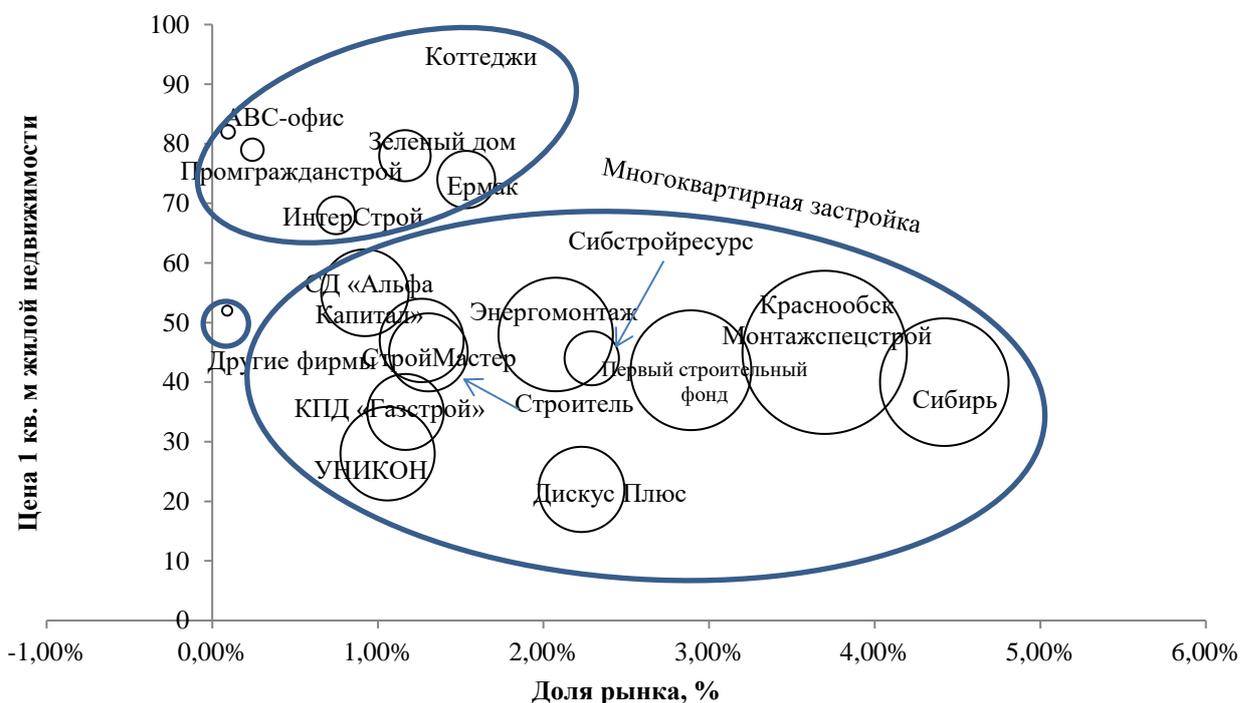


Рис. 3.2. Карта стратегических групп на рынке жилой недвижимости Новосибирской области в 2014 г. (составлено автором)

Размер окружности соответствует выручке строительной компании в 2014 г., доля рынка определена исходя из ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов в 2008–2014 гг. в сравнении с общим вводом в эксплуатацию жилых домов в Новосибирской области, цены определены в среднем по каждой строительной компании.

Исходя из представленной карты стратегических групп, можно определить, что в Новосибирской области уровень олигополизации строительного бизнеса крайне невысок, поскольку на 16 компаний, являющихся лидерами строительного рынка по всем сегментам, приходится только 27,10% ввода в эксплуатацию жилых домов по общей площади. Но при этом нельзя не отметить и отсутствие достаточной дифференциации по ценам и возможностям. Крупные строительные компании предлагают жилье в весьма небольшом ценовом интервале, при этом возможности даже крупных участников рынка существенно ограничены с точки зрения комплексной застройки. Каждый из лидеров рынка специализируется на собственном, достаточно узком сегменте и располагает производственными и кадровыми ресурсами только для застройки в соответствии с потребностями данного сегмента. Возможности же по созданию инфраструктуры, возведению коммерческой недвижимости, которая необходима для размещения предприятий торговли, услуг и других объектов в новых жилых массивах ограничены. Строительные фирмы, имеющие достаточно узкую специализацию, активно используют аутсорсинг. Как следствие, большинство крупных участников рынка жилой недвижимости стремится возводить собственными силами только те объекты, которые являются для нее профильными, широко реализуются совместные проекты, которые, однако, не имеют достаточного уровня согласованности. Как следствие, соответствие конечного результата потребностям целевого сегмента рынка, например, размещение в новом жилом районе спортивного комплекса и торгового центра, обеспечивается далеко не всегда.

Определяется четвертая проблема строительного комплекса Новосибирской области – неравномерное распределение участников рынка и отсутствие у них возможностей комплексной застройки собственными силами.

Еще одним аспектом, связанным с проблемами строительной отрасли НСО, является конкурентная среда. Ее оценку Росстат ежеквартально, либо ежегодно осуществляет на основе опроса участников рынка (табл. 3.10).

Участникам рынка предлагается ответить на вопрос, насколько опреде-

ленный фактор конкуренции изменился в течение периода, т.е. состояние конкурентной среды показывает, какая часть опрошенных оценивает тот или иной фактор конкуренции как улучшение состояния отрасли.

Таблица 3.10

Состояние конкурентной среды в Новосибирской области в 2010–2014 гг., % [124]

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014
Антиконкурентных действий органов власти стало меньше	14,67	3,70	8,47	20,83	8,00
Доступность услуг естественных монополий возросла	4,43	5,30	5,79	17,92	24,33
Состояние конкурентной среды улучшилось	33,36	24,27	32,58	38,11	24,02
Уровень недобросовестной конкуренции снизился	8,20	8,38	8,21	15,58	20,35
Уровень ненадлежащей рекламы снизился	20,25	13,51	28,58	16,63	32,96

Из табл. 3.10 видно, что конкурентная среда в НСО улучшается, однако, достаточно медленными темпами, причем наиболее активное улучшение происходило в 2010 г., что, очевидно, связано с поправками в законодательстве о защите конкуренции. В 2011–2012 гг. улучшение конкурентной среды замедлилось, причем наибольшую озабоченность у участников рынка вызывали антиконкурентные действия органов государственной власти и местного самоуправления, а также действия естественных монополий. Также опасения вызывали и действия других участников рынка, направленные на недобросовестную конкуренцию. Улучшение было достигнуто только по ненадлежащей рекламе, что, в первую очередь, объясняется сравнительно низким влиянием рекламы на продажи в отрасли – обеспечивается привлечение покупателей, но не продажи жилой недвижимости.

Оценивая состояние конкуренции в НСО, следует, прежде всего, указать на значительное влияние деятельности органов государственной власти и местного самоуправления на развитие строительной отрасли. В Новосибирской области существует ряд программ, обеспечивающих развитие жилого строительства, однако, принимая во внимание оценки участников рынка, реализация данных программ сталкивается со значительными проблемами, поскольку механизмов, обеспечивающих эффективное сотрудничество между бизнесом и властью не создано, как следствие, не обеспечивается и реализация данных программ, не создается условий, действительно привлекательных для перспектив-

ного партнерства, в т.ч. для инфраструктурного строительства.

Таким образом пятая проблема строительной отрасли Новосибирской области – состояние конкурентной среды не обеспечивает рационального развития строительства, актуальными остаются вопросы доверия между бизнесом и властью и доступности услуг естественных монополий.

Важным вопросом являются трудовые ресурсы и занятость работников в строительстве Новосибирской области (табл. 3.11).

Таблица 3.11

**Занятость работников в строительстве Новосибирской области
в 2010–2014 гг., чел. [124]**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014
Всего	844251	885803	907028	941804	973193
Строительство	35725	39899	46730	51790	57292
Доля занятых в строительстве, %	4,23	4,5	5,15	5,50	5,89

Для сравнения, по СФО доля занятых в строительстве в 2014 г. составила 22,12%. Из табл. 3.11 видно, что доля занятых в строительстве НСО возрастает с 4,23% в 2010 г. до 5,15% в 2012 г., при этом, однако, в 2010 г. доля вида экономической деятельности Строительство составила 3,44% ВРП, в 2012 году – 7,12%. Иначе говоря, в строительной отрасли наблюдается более высокий уровень производительности труда, чем в экономике области в целом. При этом необходимо отметить, что, при приросте доли занятых в строительстве на 22%, доля строительства в ВРП возросла на 107%. Однако, для того, чтобы и в дальнейшем поддерживать столь активное наращивание результатов строительной деятельности, необходимо обеспечить соответствующую подготовку работников. Эта необходимость обуславливается постепенным внедрением в строительство новых машин, оборудования и технологий, обеспечивающих повышение производительности труда. Несмотря на проблемы, связанные с состоянием производственных мощностей в области, подобное внедрение все же происходит, что подтверждается динамикой вклада строительства в ВРП и доли занятых в данном виде экономической деятельности. При этом в строительстве достаточно сложно обеспечить повышение интенсивности труда в 2 раза в течение

ние двух лет, как это произошло с производительностью труда. Следовательно, достигнутый результат может быть обеспечен за счет технологий, хотя вторичным фактором, безусловно, может выступать и опережающий рост цен в строительстве по сравнению со средним ростом цен в регионе.

Исходя из сказанного, можно сделать вывод о все возрастающей потребности строительства в квалифицированных рабочих, способных использовать новые технологии и эксплуатировать новые строительные машины.

Данные о доле работников, прошедших обучение, в общей численности работников организаций, представлены в табл. 3.12.

Таблица 3.12

Доля работников, прошедших обучение, в общей численности работников организаций в Новосибирской области и в России в 2013 г., % [124]

Территория	Всего	Строительство
Новосибирская область	14,3	12,5
Российская Федерация	15,8	13,0

Из табл. 3.12 видно, что в Новосибирской области активность обучения работников в строительстве ниже, чем в целом по организациям области, при этом показатели обучения работников по НСО в целом ниже, чем по России. Следовательно, можно говорить о том, что в ближайшее время строительная отрасль области столкнется с проблемой нехватки квалифицированных рабочих. Данная проблема уже актуальна, однако, она частично компенсируется как за счет привлечения рабочих, вышедших на пенсию, так и за счет внедрения разработок, обеспечивающих рост производительности труда, но не требующих специальных знаний. Способствует активному увеличению выработки на одного работника и активное увеличение цен в строительстве. Например, в 2010 г. на одного работника, занятого в строительстве, приходилось 409 тыс. руб. среднегодовой выработки, в 2011 году – 618 тыс. руб., а в 2012 году – уже 880 тыс. руб. [124], но за данный период времени цены на первичном рынке жилья возросли на 14,9%, то есть реально выработка возросла только на 88%, что, безусловно, является весьма значительным показателем, хотя и иллюстрирует

высокое влияние цен на показатель производительности труда.

Учитывая, что управление трудовыми ресурсами относится к институциональным проблемам российской экономики, ее можно рассматривать именно с этих позиций, а не только как технолого-экономическую проблему отрасли.

Иными словами, для Новосибирской области становится актуальным привлечение в строительство квалифицированных работников, причем, главным образом, работников рабочих специальностей. В определенной степени данная проблема решается за счет миграции, однако, качество трудовых ресурсов не отвечает потребностям организаций в квалифицированной рабочей силе. Косвенным подтверждением этому служит активное привлечение квалифицированных рабочих из дальнего зарубежья. Как показывает практика, цены на работу подобных бригад ниже местных в 2,0–2,5 раза, при этом качество работы существенно выше. Более того, значительная часть работников обладает весьма неплохими базовыми познаниями по отдельным строительным специальностям, например, штукатурки, хотя и не знакома с современными строительными технологиями. Иначе говоря, фактором, который, в определенной степени сдерживает актуализацию проблемы качества трудовых ресурсов в строительной отрасли области, является возможность привлечения дополнительных рабочих, однако, при отсутствии базовых механизмов, которые удовлетворяют потребность в рабочих для строительства, проблема может приобрести особую актуальность.

С нашей точки зрения, перспективным направлением решения данной проблемы было бы создание таких механизмов сотрудничества государства и власти, при которых обеспечивалось бы получение учащимися профессионально-технических училищ не только базовых знаний в области строительной специальности, но и специальных знаний о современных технологиях, методах и приемах труда. Подобное возможно только при условии сочетания механизмов Учебно-производственных комбинатов и привлечения будущих строителей в крупные строительные предприятия, где, в свою очередь, желательно создание системы адаптации учащихся с возможностью последующего трудоустройства.

Определяется шестая проблема строительной отрасли Новосибирской области – недостаток трудовых ресурсов рабочих специальностей, обладающих достаточным уровнем квалификации и профессиональных знаний.

Рассматривая проблемы трудовых ресурсов строительной отрасли области, нельзя не отметить и проблемы квалификации менеджмента. Руководство большинства крупных участников рынка получило образование еще в советские времена, причем основную роль в крупных строительных холдингах играют не управляющие, имеющие экономическое образование, а в первую очередь, специалисты технического профиля. Подобная ситуация обеспечивает высокие конкурентные преимущества для лидеров рынка, однако, для небольших строительных фирм подобная бизнес-модель не может быть заимствована, по меньшей мере, по причине дефицита управляющих, имеющих фундаментальную подготовку и знакомых с различными методами управления в строительстве. Как следствие, только 20–30 строительных фирм Новосибирской области имеют продуманную систему управления, при этом только 12 представляют собой вертикально-интегрированные строительные холдинги, в распоряжении которых не только строительные мощности, но и предприятия по производству строительных материалов, специализированные проектные организации, подразделения, обеспечивающие продажи жилья. В большинстве же строительных компаний отсутствует не только четко выработанная стратегия, но и управленческие ресурсы для выработки подобной стратегии. Хотя в строительные компании привлекаются квалифицированные менеджеры, они не знакомы, как правило, с особенностями управления в строительстве и не имеют опыта. Иначе говоря, в строительной отрасли НСО, при наличии нескольких компаний, имеющих квалифицированных управляющих, отсутствуют механизмы передачи опыта управления, а также возможность разработки рациональных стратегий. В результате, даже при привлечении значительных инвестиций большинство строительных фирм не обеспечивает достижение поставленных целей.

Определяется седьмая проблема строительной отрасли Новосибирской области – недостаток ресурсов управления в большинстве строительных ком-

паний.

Не следует забывать и о таких показателях как доступность жилья для конечных потребителей. Данные о соотношении средних цен на жилье и среднедушевых доходов населения представлены в табл. 3.13. Показатель является стандартизированным, рассчитывается Росстатом, показывает долю от 1 кв. м жилья, которую способен приобрести 1 житель НСО на среднемесячный доход. Например, в 2012 г. для приобретения 1 кв. м вторичного жилья среднему жителю региона требовалось работать 5 месяцев, а для покупки 1 кв. м первичного жилья – около 6 месяцев. Из табл. 3.13 видно, что, если в 2010 г. стоимость 1 кв. м первичного жилья превышала среднемесячный доход одного жителя Новосибирской области в 5 раз, то в 2011 г. – в 6,67 раза, в 2012 г. – в 6,25 раза [124].

Таблица 3.13

Соотношение среднедушевых доходов населения и средней цены 1 кв. м жилья в Новосибирской области в 2010–2012 гг. [124]

Показатель	2010	2011	2012
Отношение среднедушевых доходов населения к средней цене 1 кв. метра общей площади на первичном рынке жилья	0,20	0,15	0,16
Отношение среднедушевых доходов населения к средней цене 1 кв. метра общей площади на вторичном рынке жилья	0,24	0,20	0,20

Доступность жилья для жителей Новосибирской области несколько возрастает, в частности, в 2011 г. индекс доступности жилья составил 4,02, в 2012 г. – 3,39. Иначе говоря, в 2011 г. средняя стоимость квартиры в 54 кв. м превышала годовой доход семьи из 3 чел. [2] в 4 раза, в 2012 г. – в 3,4 раза [124]. Так или иначе, данные о ценах и доходах населения области свидетельствуют о крайне низкой доступности жилья как с использованием ипотеки, так и с учетом покупательной способности населения в целом. Следует пояснить, что в практике ООН индекс доступности жилья рассчитывается исходя из доходов жителей и определяется как продолжительность периода, в течение которого общая сумма доходов позволяет приобрести среднюю квартиру. В то же время, в более современной практике используется подобный же показатель, но исхо-

дя из стоимости ипотеки. Он представляет собой соотношение ипотечных платежей и доходов населения.

Определяется восьмая проблем строительной отрасли НСО – низкий покупательный спрос населения, определяющий невозможность приемлемого развития отрасли. Учитывая уровень существования проблемы, она, с точки зрения долгосрочных перспектив может рассматриваться как институциональная, поскольку отсутствуют рациональные механизмы управления спросом на рынке жилья. Институциональный характер проблемы определяется ее свойственностью всей строительной отрасли в целом, она не может быть решена незамедлительно на основе каких-либо единичных решений со стороны участников рынка.

Чтобы изменить ситуацию на рынке жилой недвижимости НСО в лучшую сторону и решить проблемы отрасли, необходимо совершенствование механизма государственного регулирования отрасли. Обосновывается это, прежде всего, причинами наличия проблем на рынке, которые лежат в области предложения жилья [83, с. 2]. Причем на уровне отдельных компаний проблемы менее очевидны, чем на уровне предложения в целом. Иначе говоря, для рационального развития рынка требуется создание такого механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, который гарантированно обеспечивал бы поступательное развитие предложения на рынке и координацию усилий отдельных участников. На стратегическом уровне подобная модель предложена, причем предложена на государственном уровне. Вполне очевидно, что подобная модель, будучи адаптированной и расширенной, может использоваться как основа для решения проблем рынка жилой недвижимости. Немаловажную роль в этом плане будет играть и повышение объективности количественной оценки государственного влияния на предложение жилья с учетом спроса. Первостепенное значение здесь приобретают экономико-математические методы планирования и прогнозирования, поскольку они позволяют сопоставлять поставленные цели и их достижение, при этом оценивать те параметры рынка, которые государство может прямо или косвенно регулировать. При наличии

комплексной модели предложения на рынке жилой недвижимости с учетом спроса и соответствующей ей экономико-математической модели становится вполне достижимым создание планируемого на стратегическом уровне кластера. Более того, наличие экономико-математической модели, расширенной за счет всего комплекса влияющих на рынок факторов обеспечит для государства и строительных компаний перечень ориентиров, имеющих количественное выражение. Система количественных оценок позволит исходить из модели взаимодействия государства и бизнеса, которая, на сегодняшний день, и рассматривается как стратегическая для Новосибирской области. Наличие количественных прогнозных оценок обеспечит возможность согласования действия различных участников рынка, в конечном итоге, обеспечит углубление кооперации, что создаст условия для реального улучшения предложения жилья.

Именно указанное обстоятельство определяет необходимость дальнейшей и более глубокой разработки вопросов моделирования на рынке жилья. При этом необходимо подчеркнуть необходимость выработки модели управления рынком жилой недвижимости Новосибирской области, которая будет определять не только спрос, но и предложение. Выявленные проблемы наглядно и весьма красноречиво свидетельствуют о необходимости подобных мер. Речь идет о необходимости взаимодействия государства и бизнеса для того, чтобы те проблемы, с которыми сталкиваются строительные компании конвертировались бы не в избыточные платежи конечных потребителей, при этом не принося особенной прибыли строительным компаниям, а равномерно распределялись бы между спросом и предложением, обеспечивая и достижение целей, и бюджетные поступления в виде налогов.

Отдельного внимания заслуживает вопрос географических границ рынка жилья Новосибирской области. В середине 2000-х гг. большинство участников рынка вело свою деятельность на уровне конкретных городов, прежде всего, Новосибирска. Тем не менее, в настоящее время распределение участников рынка несколько меняется. Прежде всего, ряд строительных компаний в своей стратегии ориентируется на комплексную застройку, причем ведется подобная

застройка либо в пригородах, либо в близлежащих к Новосибирску населенных пунктах. Также отдельные компании в своих стратегических ориентирах исходят из застройки и в других городах региона. В результате крупные участники рынка жилья ведут деятельность на региональном уровне, причем данные решения во многом продуманы и обоснованы.

Например, ООО «КраснообскМонтажспецстрой» в своей деятельности изначально ориентировалось только на г. Краснообск, в настоящее время ведет в Новосибирске локальную застройку, одновременно в проектах значится и комплексная застройка г. Краснообска. ООО «Ермак» сегодня является одним из крупнейших участников рынка малоэтажного строительства, ориентируется на пригородную застройку в крупных и средних городах региона, причем спецификой бизнеса компании является ориентация на застройку достаточно удаленных участков. При этом в вопросах финансирования инфраструктуры при возведении новых поселков компания исходит из сотрудничества с другими застройщиками либо местными властями. Например, проект освоения территории южнее ул. Петухова, за городской чертой, реализуется совместно с ООО «Дискус Плюс», ведущим строительство многоквартирных домов. На расстоянии в 2–3 км от многоэтажной застройки возводятся малоэтажные здания. Подобные же проекты реализуются и в других городах Новосибирской области. Схожую стратегию реализует и ГК «Стрижи», которая приблизительно поровну распределяет проекты между Новосибирском и Новосибирской областью. Стратегия ГК «ФинСибИнвест» предусматривает и вовсе строительство, в основном, в приближенных к Новосибирску городах жилых комплексов из многоквартирных домов, при этом в самом городе компания реализует, в основном, различные корпоративные проекты, например, участие в возведении торговых центров. Можно отметить, что и другие участники рынка придерживаются политики реализации проектов по всему региону.

Иными словами, спецификой строительного рынка области является постепенное расширение масштабов бизнеса крупных строительных компаний. Благодаря наличию у них эффекта обучения, а также значительных ресурсов, в

том числе, определенных производственных мощностей, выпускающих строительные материалы, они имеют возможность реализации масштабных проектов. В совокупности с увеличением объемов застройки именно в регионе, а также с реализуемым проектом создания Новосибирской агломерации, строительный бизнес имеет уже региональный уровень. Безусловно, строительство сосредоточено вблизи Новосибирска как крупного промышленного и транспортного узла, а также в других промышленных городах, тем не менее, наиболее крупные участники рынка ориентируются в своей стратегии на область в целом, в том числе благодаря большей легкости согласования инфраструктурных условий и получения доступа к градостроительной документации.

Таким образом, проведенное исследование позволяет определить следующие проблемы строительной отрасли Новосибирской области, которые могут быть разделены на институциональные и технолого-экономические:

Институциональные проблемы:

1. Состояние первичного и вторичного рынка жилой недвижимости говорит о том, что резервы роста рынка за счет увеличения платежеспособного спроса близки к исчерпанию, как следствие, рост будет крайне медленным до тех пор, пока не будет сформировано определенного механизма, регулирующего предложение на рынке жилой недвижимости с учетом спроса, пока крупнейшие участники строительной отрасли и правительство не смогут выработать такую модель, которая отвечала бы требованиям достижения социально-экономических целей.

2. Несоответствие между стратегическим и среднесрочным уровнями государственного регулирования рынка жилья. При наличии четкой стратегии развития рынка жилой недвижимости, на среднесрочном уровне меняются приоритеты государственной политики, а также механизмы управления рынком, меняется и сама целевая модель. Результатом является отсутствие конкретных механизмов, позволяющих рационально управлять предложением на рынке жилой недвижимости с учетом спроса с использованием механизмов, заложенных на стратегическом уровне.

3. Отсутствие механизмов технологического перевооружения строительной отрасли и обновления производственных фондов.

4. Отсутствие продуманных механизмов планирования градостроительства, которое приводит к выделению земельных участков, не имеющих необходимой инфраструктуры и инженерных коммуникаций, в результате строительные компании создают коммуникации собственными силами, что, однако, приводит к удорожанию строительства и снижению качества инфраструктуры.

5. Недостаток ресурсов управления в большинстве строительных компаний, что ведет к росту управленческих издержек.

Технологическо-экономические:

1. Несоответствие между производством строительных материалов и спросом на них и рост цен на строительные материалы, опережающий рост цен на жилую недвижимость.

2. Проблемы во взаимодействии власти и бизнеса в крупных проектах обновления строительных машин и оборудования.

3. Меньшая, по сравнению с другими регионами Сибирского федерального округа обеспеченность строительной техникой, высокий уровень износа строительной машин и проблемы с внедрением современных строительных машин в отрасль.

4. Неравномерное распределение участников рынка и отсутствие у них возможностей комплексной застройки собственными силами.

5. Состояние конкурентной среды не обеспечивает рационального развития строительства, актуальными остаются вопросы доверия между бизнесом и властью и доступности услуг естественных монополий.

6. Низкий покупательный спрос населения, затрудняющий развитие отрасли.

7. Недостаток трудовых ресурсов рабочих специальностей, обладающих достаточным уровнем квалификации и профессиональных знаний.

Технологическо-экономические и институциональные проблемы строительной отрасли Новосибирской области, прежде всего, проблемы жилищного сектора,

должны продуманно решаться. В их решении целесообразно участие и бизнеса, и власти. Причем органам власти и управления принадлежит не только регулирующая, но и организующая роль. Способы решения выявленных проблем должны быть научно-обоснованными, что достигается за счет использования современных экономико-математических методов.

3.2 Моделирование рынка жилья на примере Новосибирской области

Предложенная модель рынка жилой недвижимости Новосибирской области носит общий характер, тем не менее, факторам, указанным в предложенной модели, можно сопоставить конкретные количественные показатели. Безусловно, что модель позволяет охарактеризовать только рынок в целом, однако, именно эта модель дает представление о том, как именно взаимодействуют отдельные составляющие рынка. Только основываясь на модели, отражающей экономические взаимосвязи между факторами, определяющими рынок жилья, можно предложить эконометрическую модель, которая будет иметь не только математический, но и экономический смысл, иначе говоря, будет применима в будущем для решения практических задач государственного регулирования рынка жилой недвижимости.

Вопрос разработки модели рынка жилья, которая описывала бы реальные взаимосвязи между факторами, носит общий теоретический характер. Использование же модели должно основываться на конкретных экономических показателях. Данные показатели должны быть измеримы и соответствовать отдельным факторам. Важно также, чтобы показатели были не только доступны, но и публиковались достаточно оперативно, поскольку прикладным назначением модели выступает возможность прогнозирования отдельных параметров развития рынка жилой недвижимости НСО. С точки зрения общего методологического плана следует указать на возможность соответствия одному фактору нескольких показателей, поскольку далеко не всегда, скажем, финансовая поддержка государства ограничивается только одним направлением. Важно со-

блюдать общую последовательность определения переменных, которые и сформируют эконометрическую модель, основанную на предложенной общей модели рынка. С позиций разработки эконометрической модели рынка жилья региона значительный интерес с точки зрения исследования представляет работа М. Ю. Турунцевой и Т. Р. Киблицкой, в которой представлены обоснованные критерии надежности разрабатываемой эконометрической модели [154, с. 25].

Следует отметить, что в научной литературе отсутствует единство мнений относительно последовательности выработки эконометрической модели, отвечающей требованиям надежности. Наиболее распространенным является мнение, согласно которому формируется перечень критериев, которые согласуются с объектом исследования, затем из выделенного перечня критериев отбираются те, которые имеют наиболее высокую значимость в регрессионной модели – по коэффициентам при независимых переменных.

Однако, М. Ю. Турунцева и Т. Р. Киблицкая [154, с. 25] вполне обоснованно указывают на такой фактор как отсутствие значимых различий между прогнозами. Если полученная модель имеет высокое значение коэффициента детерминированности, это не означает надежности модели. В частности, можно отметить, что в период экономического роста развивалась российская экономика в целом. Как следствие, теснота связи между различными показателями экономического развития была весьма существенной при отсутствии фактической взаимосвязи между ними. В данном случае сказывалась общая тенденция к росту экономики.

Именно рекомендации М. Ю. Турунцевой и Т. Р. Киблицкой [154, с. 25] позволяют использовать общую факторную модель в качестве основы для выработки конкретной эконометрической модели, поскольку подобный подход обеспечивает формирование модели, в которой сочетаются количественные измерители с их экономическим смыслом, что делает модель применимой в будущем.

Следует отметить, что в большинстве исследований, посвященных эконометрическому моделированию рынка жилья, в качестве функции выбирается

спрос на жилую недвижимость. Безусловно, данный подход абсолютно верен в условиях рыночной экономики. Тем не менее, помимо общих утверждений об удовлетворении спроса, следует принимать во внимание и такой фактор как эластичность предложения. Спецификой российской строительной отрасли является адаптация предложения к активно растущему спросу за счет цены, а не за счет увеличения физического объема. Исходя из данных соображений, а также принимая во внимание проблемы строительного сектора Новосибирской области, в качестве функции предлагается рассматривать именно предложение на рынке жилья, которое включает в себя предложение на первичном рынке, но при этом учитывает спрос. Данное утверждение справедливо и в силу предполагаемого использования модели. Моделирование рынка жилой недвижимости должно охватывать и те меры, которые принимает региональное правительство для поощрения строительных компаний, действующих на рынке жилья. Перечень данных мер является существенно более широким, чем возможности по управлению спросом, где, фактически, государству и региональной власти доступны лишь целевые программы и льготное кредитование, в том числе за счет ипотеки.

В общей сложности было отобрано 6 факторов, исходя из которых, в дальнейшем строилась модель предложения на рынке жилья с учетом спроса. Для составления модели был выбран перечень показателей, представленный в табл. 3.14. Переменные для модели предложения на рынке жилья обозначены $\{x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6\}$.

Таблица 3.14

**Исходные данные для модели предложения на рынке жилья
Новосибирской области с учетом спроса**

Фактор	Показатель	Источник данных
Финансирование спроса в отрасли	Жилищные кредиты, млн руб. (x_1)	Росстат
Конкуренция	Число действующих строительных организаций, ед. (x_2)	Росстат
Трудовые ресурсы	Занятость в отрасли, чел. (x_3)	Росстат

Производственные мощности	Обеспеченность строительных организаций основными видами строительных машин, ед. (x_4)	Росстат
Износ производственных мощностей	Наличие основных строительных машин со сроком службы, превышающим срок амортизации, ед. (x_5)	Росстат
Энергетические мощности	Общая протяженность электрических сетей, км (x_6)	АО «Региональные электрические сети» (АО «РЭС»)
Предложение жилья	Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м (y)	Росстат

Составлено автором.

Представленный перечень факторов основан на общей модели, учитывающей совокупность проблем жилищного строительства Новосибирской области, которая представлена на рис. 2.9. Перечень факторов и соответствующих им показателей сформирован с учетом разработки различных эконометрических моделей, а также их применения на протяжении ряда лет (2013–2015 гг.). В итоге был отобран перечень показателей, которые и были положены в основу предлагаемой эконометрической модели предложения на рынке жилья области.

Соответствие отдельных факторов в общей модели факторам, выбранным для построения эконометрической модели, представлено на рис. 3.3. Можно отметить, что не все факторы вошли в итоговую модель вследствие отсутствия конкретных измерителей, отдельным факторам соответствуют несколько переменных. Кроме того, ряд факторов имел низкую регрессионную значимость, вследствие чего был исключен из перечня факторов, использованных для эконометрической модели. В конечном итоге, хотя и несколько снизилась детерминированность модели, тем не менее, при уменьшении R^2 на 0,0002, возросла вероятность включения в модель только данных, не являющихся случайными. Следует также отметить, что ряд факторов, например, олигополизация рынка, в ходе моделирования с использованием метода наименьших квадратов, имел значение коэффициента $a_i=0$, что имеет как математическое значение, определяемое, в частности, наличием зависимости между переменными, принятыми как независимые, так и экономическое значение.

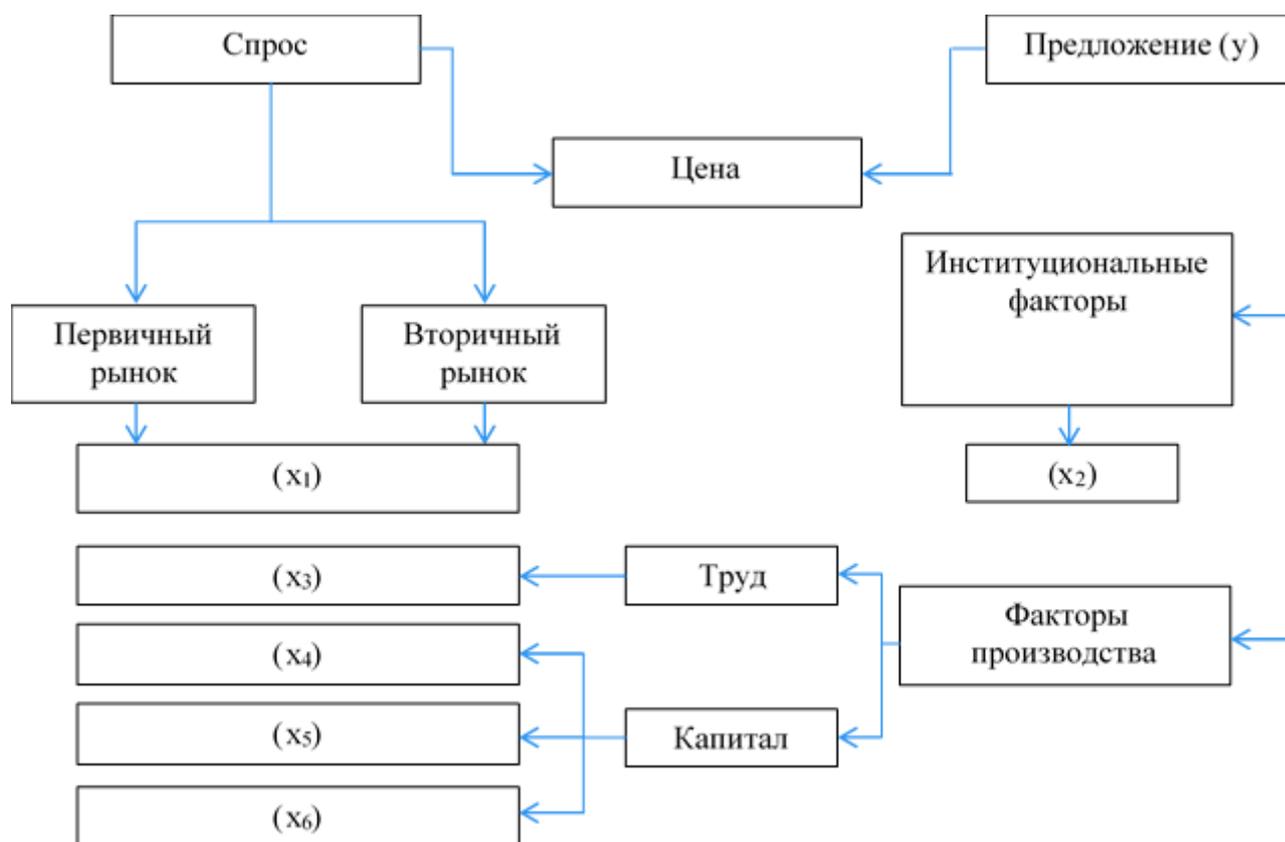


Рис. 3.3. Соответствие факторов модели рынка жилой недвижимости и показателей эконометрической модели (составлено автором)

Например, в Новосибирской области значение индекса Херфиндаля-Хиршмана составляет порядка 1,2% в 2014 г., а количество строительных организаций достигло 12941 компаний [124]. Очевидно, что олигополизация рынка и конкуренция связаны между собой математически и экономически.

Исходные данные для моделирования представлены в приложении 2 в таблице Б.1.

Эконометрическая модель имеет следующий вид:

$$y=0,0073x_1+0,0255x_2+0,0079x_3+1,2551x_4-0,8232x_5+0,1853x_6 \quad (3.1)$$

Сопоставление результатов ее применения с фактическими данными представлено на рис. 3.4.

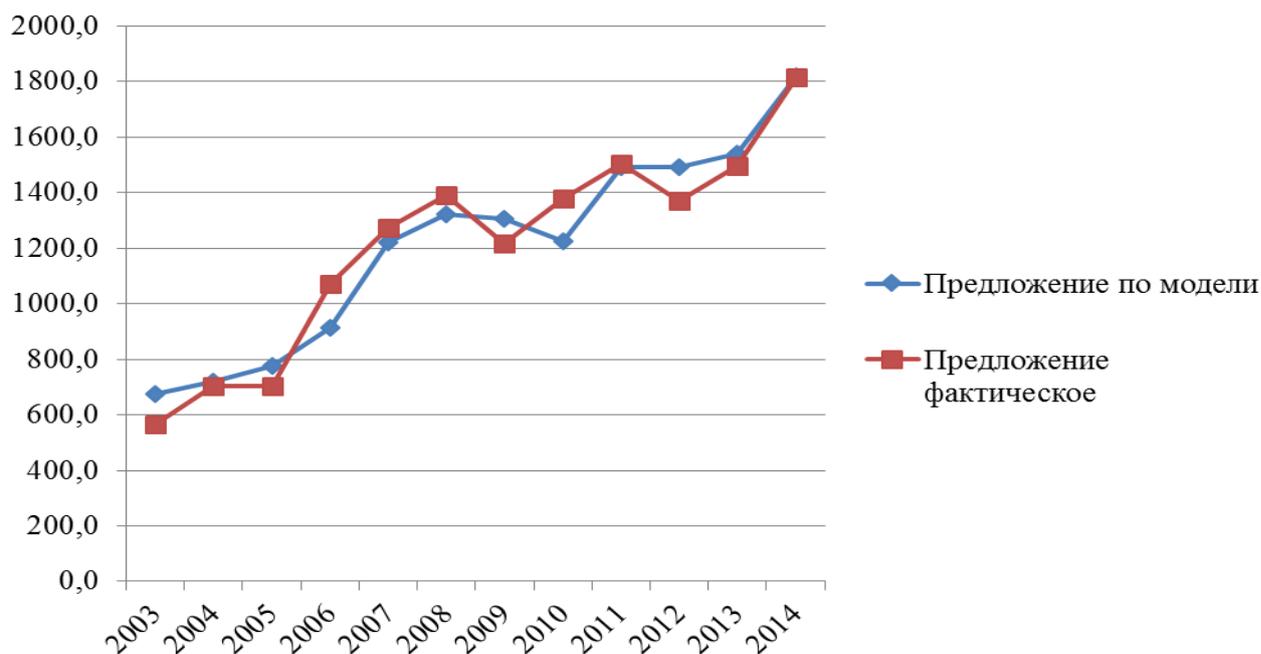


Рис. 3.4. Сопоставление результатов применения модели предложения жилья с фактическими данными в 2003–2014 гг., тыс. кв. м (составлено автором)

Следует отметить, что в период медленного роста экономики фактическое предложение ниже ожидаемого, в период активного роста предложение выше. В периоды экономического кризиса происходит пересечение линий. Период с 2011 по 2012 годы соответствует институциональным преобразованиям в строительной отрасли. В частности, при введении новых правил по долго-строям были переданы новым застройщикам объекты, которые длительное время находились на этапе незавершенного строительства. В Новосибирской области подобная тенденция была особенно заметна, поскольку менялось распределение участников на рынке. Тем не менее, в любом случае модель описывает в большей степени ситуацию, когда государство равномерно распределяет поддержку между спросом и предложением, вследствие чего предложение становится более стабильным. Отсутствует активное наращивание цен, участники рынка готовы предложить требуемые потребителями объемы по приемлемым для них ценам.

Регрессионная статистика модели представлена в табл. 3.15.

Регрессионная статистика модели

Показатель	Описание	Значение
Множественный R	Множественная корреляция. Связь между y и $\{x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6\}$. Соответствует коэффициенту корреляции Пирсона. Полученное значение характеризует тесноту связи между показателями как прямую и очень сильную	0,9974
R^2	Коэффициент детерминированности. Полученная модель описывает предложение на рынке жилья на 99,48%	0,9948
Нормированный R^2	Скорректированный коэффициент детерминированности. Модель объясняет предложение на рынке жилья на 82,38% с учетом $n-m-1=5$ степеней свободы	0,8238
Стандартная ошибка	Стандартная ошибка коэффициентов регрессии	128,3495
Наблюдения	Количество наблюдений	12

Составлено автором.

Полученные значения позволяют сделать вывод, что модель описывает взаимосвязь между переменными с очень сильной теснотой связи, при этом стандартная ошибка сравнительно невелика. Результаты дисперсионного анализа модели представлены в табл. 3.16.

Таблица 3.16

Результаты дисперсионного анализа модели

Показатель	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	6	18994190	3165698	192,168	0,000010
Остаток	6	98841,58	16473,6	-	-
Итого	12	19093031	-	-	-

Составлено автором.

Табличное значение $F_{\text{табл}}$ по таблице значений F-критерия Фишера при $\alpha=0,05$, $k_1=m=6$ и $k_2=n-m-1=12-6-1=5$ равно 4,95 (n – число наблюдений, m – число параметров при переменной x). Поскольку $192,168 > 4,95$, $F_{\text{факт}} > F_{\text{крит}}$, принимается, что имеется линейная зависимость между показателями. Кроме того, можно отметить, что вероятность отсутствия зависимости между независимыми переменными весьма высока.

Приведем результаты вывода остатков по 12 наблюдениям, которые для всех наблюдений крайне невелики (табл. 3.17).

Таблица 3.17

Вывод остатков по 12 наблюдениям для модели

Наблюдение	Предсказанное Y	Остатки	Стандартные остатки
1	674,1	-122,02	-1,31
2	721,4	-14,78	-0,16
3	775,7	-55,19	-0,59
4	914,8	170,70	1,84
5	1220,9	34,96	0,38
6	1322,8	56,15	0,60
7	1307,0	-68,75	-0,74
8	1226,0	161,74	1,74
9	1489,9	-25,49	-0,27
10	1492,7	-103,83	-1,12
11	1541,5	-28,95	-0,31
12	1817,9	-4,54	-0,05

Составлено автором.

Сопоставим результаты расчетов с использованием модели со статистическими данными (табл. 3.18).

Таблица 3.18

Сопоставление расчетов с использованием модели со статистическими данными

Наблюдение	Предсказанное Y	Фактическое Y	Отклонение
1	674,1	566,3	107,8
2	721,4	704,5	16,9
3	775,7	704,4	71,3
4	914,8	1073,2	-158,4
5	1220,9	1274,7	-53,8
6	1322,8	1392,2	-69,4
7	1307,0	1216,0	91,0
8	1226,0	1379,9	-153,9
9	1489,9	1505,2	-15,3
10	1492,7	1371,4	121,3
11	1541,5	1494,9	46,6
12	1817,9	1816,9	1,0

Составлено автором.

Следовательно, полученная модель характеризуется вполне приемлемым отклонением от эмпирических данных.

Для проверки статистической значимости (существенности) линейного

коэффициента парной корреляции рассчитывается t-критерий Стьюдента по формуле:

$$t_{\text{факт}} = \frac{|r_{xy}| \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r_{xy}^2}}$$

Вычисленное $t_{\text{факт}}$ сравнивается с табличным (критическим) значением $t_{\text{табл}}$ при принятом уровне значимости $\alpha=0,05$ и числе степеней свободы $v=n-2=12-2=10$. Табличное значение по таблице Стьюдента равно 2,2281.

Для x_1 значение $t_{\text{факт}} = 4,9841$, поскольку $t_{\text{факт}} > t_{\text{крит}}$, полученное регрессионное уравнение является значимым, а взаимосвязь между показателями имеет неслучайный характер.

Для x_2 значение $t_{\text{факт}} = 6,4137$, поскольку $t_{\text{факт}} > t_{\text{крит}}$, полученное регрессионное уравнение является значимым.

Для x_3 значение $t_{\text{факт}} = 5,6531$, поскольку $t_{\text{факт}} > t_{\text{крит}}$, полученное регрессионное уравнение является значимым.

Для x_4 значение $t_{\text{факт}} = 5,3543$, поскольку $t_{\text{факт}} > t_{\text{крит}}$, полученное регрессионное уравнение является значимым.

Для x_5 значение $t_{\text{факт}} = 6,2382$, поскольку $t_{\text{факт}} > t_{\text{крит}}$, полученное регрессионное уравнение является значимым.

Для x_6 значение $t_{\text{факт}} = 2,9483$, поскольку $t_{\text{факт}} > t_{\text{крит}}$, полученное регрессионное уравнение является значимым.

Таким образом, на основе факторной модели рынка жилья Новосибирской области была построена соответствующая ей эконометрическая модель. На основе анализа различных подходов к моделированию рынка жилья было обосновано, что эконометрическая модель должна соответствовать общей факторной модели для того, чтобы обеспечить не только математический, но и экономический смысл получаемых результатов. Как следствие, обеспечивается возможность применения эконометрической модели в дальнейшем. Безусловно, любая эконометрическая модель ограничена в применении институциональными факторами экономики. При этом структурные реформы в отрасли определяют необходимость выработки новой модели. Тем не менее, в среднесрочном

и долгосрочном периодах времени подобная модель дает достаточно высокую достоверность прогнозирования. Поскольку в модели используются доступные данные, которые поставляет оперативная статистика, предлагаемая модель имеет практическое значение с точки зрения государственного регулирования строительной отрасли в регионе. В результате построена регрессионная модель, способная оценить предложение на рынке жилья Новосибирской области, которое зависит от факторов технолого-экономического и институционального характера, а также от спроса населения. Модель является значимой, факторы, использованные для построения модели, описывают предложение на рынке жилья, изменение значения целевых параметров может рассматриваться как основа для государственного регулирования рынка жилья.

3.3 Методические рекомендации по перераспределению бюджетных средств на поддержку строительной отрасли в регионе и повышение ее результативности

Предложенная модель, помимо математической значимости, должна иметь и экономическую применимость, т.е. отражать реально происходящие в экономике процессы. Стоит отметить, что использование эконометрических моделей в государственном регулировании рынков само по себе не является новым подходом, в то же время, можно предложить использование разработанной модели для преодоления рассогласованности между интересами участников рынка. Иначе говоря, использование предложенной эконометрической модели в современных условиях, возможно, будет шире в сравнении с областью применения сходных моделей.

Внешние для отрасли факторы способствуют расширению сферы применения эконометрического моделирования. Прежде всего, следует указать на торговые ограничения, которые носят в период международной напряженности взаимный характер. Вполне очевидно, что подобные ограничения не имеют никакого смысла в экономическом плане, тем более, что и мировая экономика, а, в

особенности, экономики развитых стран, не демонстрируют сколько-нибудь убедительных темпов роста. Как следствие, основным фактором сложившейся на международных рынках ситуации следует признать дестабилизацию экономик стран, участвующих в торговых ограничениях, в целом. Дестабилизация выражается не только в замедлении экономического роста, но и в необходимости пересмотра списка контрагентов, состава комплектующих, в отдельных случаях – технологий и т.д. Результатом является необходимость стабилизации и организации различных рынков, в том числе, не интегрированных напрямую в мировую экономику.

К числу рынков, для которых подобная ситуация может оказаться актуальной, относится и строительный рынок. Безусловно, значительная часть общестроительных материалов производится внутри страны, не подлежит сомнению факт, что продукция жилищного строительства предназначена практически полностью для внутреннего потребления, а комплектующие, используемые для возведения жилых домов, под торговые ограничения не подпадают. Сделать вывод об отсутствии, какого бы то ни было влияния торговых ограничений на строительную отрасль было бы ошибочным.

Можно оценить влияние данных факторов на предложение жилья. Обобщим влияние указанных факторов на предложение жилья (рис. 3.5). Представленная система факторов, влияющих на предложение жилья, позволяет сделать вывод о необходимости совершенствования механизмов государственного регулирования рынка жилой недвижимости. На уровне региональной власти воздействовать на факторы, связанные с торговыми ограничениями практически невозможно, тем не менее, влияние данных факторов на рынок будет отрицательным. Следовательно, необходима поддержка рынка, но с использованием других факторов. Важной особенностью влияния рассматриваемых факторов на рынок является их среднесрочный характер воздействия. Вполне возможно, что в краткосрочном периоде состояние рынка будет вполне приемлемым, тем не менее, в перспективе можно ожидать сокращения предложения на рынке жилья Новосибирской области вследствие недостаточности строительных мощностей

при ограниченных возможностях технологического обновления. При этом все указанные факторы будут вести к увеличению цены жилья.



Рис. 3.5. Влияние торговых ограничений на предложение на рынке жилья
(составлено автором)

Как уже отмечалось, подобное явление является нежелательным не только в силу общественной значимости рассматриваемого рынка, но также и вследствие ограничений с позиций государственного регулирования рынка жилья, которые следуют за увеличением цен. Фактически, все меры государственной поддержки рынка в подобной ситуации нейтрализуются ростом цен на жи-

лье, при этом застройщикам более комфортным способом ведения дел будет выступать именно рост цен. Олигополизация рынка в данном случае никак не повлияет на снижение рациональности государственного регулирования, что определяется как раз достаточно большим количеством участников и доступностью информации о ценах конкурентов. Начало увеличения цен отдельными участниками в условиях поддержки спроса неминуемо будет определять выравнивание эффекта государственной поддержки отрасли за счет цен. Как влияние рассмотренных факторов на рынок жилой недвижимости, так и соображения, касающиеся необходимости реальной поддержки строительной отрасли с учетом достижения роста предложения, а не цен, приводит к необходимости уже упомянутого расширения государственного регулирования рынка.

Воздействие государства на рынок возможно, помимо односторонних решений, формирующих поддержку отрасли, также за счет факторов, которые находятся в зоне совместного регулирования участников рынка, а именно факторов, находящихся в области партнерства государства и бизнеса.

В основе этой концепции, предложенной в теоретическом плане, лежит предположение о существовании определенной области совместного регулирования рынка государством и бизнесом, в которой соприкасаются интересы строительных организаций и власти. В основе представлений о возможных составляющих рынка жилья лежит идея о наличии областей с жестким административным регулированием и областей, где рынок действует в определенной степени свободно. При этом вполне очевидно, что в тех областях, где превалирует административное воздействие, строительные компании будут вынуждены подчиняться, что, тем не менее, не создаст для них реальных предпосылок для расширения предложения. Напротив, там, где рынок имеет достаточную силу, административные меры могут быть применены только в порядке использования директивных полномочий, однако, никакого эффекта на рынок это также не окажет. Это является своего рода проявлением постоянства рынка. Именно поэтому, при наличии множества инструментов государственного регулирования отрасли, предлагаемая эконометрическая модель позволяет дополнительно ори-

ентироваться на зону совместных воздействий бизнеса и власти.

Вполне очевиден подобный вывод с точки зрения общего понимания проблемы. С одной стороны, в области совместного регулирования государство имеет возможность действовать экономическими, а не административными мерами, поскольку здесь влияние административного воздействия в достаточной степени ослаблено. С другой стороны, строительные компании, равно как и другие участники рынка, действуют с учетом интересов власти, тем самым и решения государства в данной области для них будут приемлемыми и создадут предпосылки для действий в общих интересах, а не для простого выполнения директив.

Более того, область совместного регулирования может рассматриваться как область, где возможны переговоры между властью и бизнесом. Проведенный анализ рынка жилой недвижимости позволил определить достаточно четкое распределение сил между немногими ключевыми участниками рынка. Спецификой рынка Новосибирской области является то, что крупнейшие участники рынка занимают комфортную с точки зрения использования области совместного регулирования позицию между значительной олигополистической властью и отсутствием на рынке крупных участников. Иначе говоря, решения, принимаемые крупными участниками, над рынком не довлеют, как не довлеет и решение государства в области совместного регулирования. В то же время, как решения государства, так и решения крупного бизнеса в рассматриваемой области действенны, поскольку обе группы обладают рыночной властью.

В качестве цели государственного регулирования рынка жилья Новосибирской области на краткосрочный период предлагается рассматривать поддержание предложения на рынке на уровне, не ниже показателя 2014 г., когда предложение было максимальным. Иначе говоря, требуется не допустить уменьшения объемов жилищного строительства. В последующем предполагается воздействовать мерами государственной поддержки строительных компаний с целью увеличения предложения на рынке жилья.

Исходя из имеющихся проблем на рынке жилья, факторов, формирующих

предложение на рынке, а также предложенного механизма государственного регулирования РЖН в совокупности с инструментами воздействия на рынок, предлагается перечень мероприятий государственного воздействия на рынок жилой недвижимости, направленных на восстановление рыночного предложения в период экономического кризиса. Данный перечень предлагаемых мер представлен на рис. 3.6.



Рис. 3.6. Мероприятия государственного воздействия на рынок жилой недвижимости для восстановления рыночного предложения в период экономического кризиса (составлено автором)

На основе анализа проблем рынка жилой недвижимости НСО и разработки эконометрической модели, выделены именно те инструменты, которые позволяют наилучшим образом управлять предложением на рынке с учетом существующего спроса. Данные инструменты учитывают специфику государственного регулирования рынка жилья в области, зарубежный опыт регулирования

рынка жилья, а также результаты эконометрического моделирования предложения, учитывающего спрос. Детализованное описание отдельных инструментов государственного регулирования рынка жилья представлено в табл. 3.19.

Таблица 3.19

Инструменты государственного регулирования рынка жилья для Новосибирской области

Инструмент	Описание
Льготные ипотечные кредиты (z_1)	Предоставление льготного ипотечного кредитования, под которым понимается предоставление ипотеки по сниженным ценам для отдельных групп жителей
Субсидии малому бизнесу в строительстве (z_2)	Увеличивается количество участников рынка, тем самым расширяется и рыночная конкуренция, за счет привлечения малого бизнеса в строительные работы увеличивается предложение на рынке. Поскольку малый бизнес в строительстве имеет узкую специализацию, например, только выравнивание стен, только отделочные работы, но действует лучше крупных компаний, снижаются и затраты на возведение жилой недвижимости
Обучение работников в отрасли (z_3)	Снижается абсолютная потребность в рабочей силе, поскольку привлекаются более квалифицированные рабочие, обладающие требуемым для строительных компаний уровнем профессиональных знаний
Льготные кредиты на новое оборудование (z_4)	Формируются источники финансирования приобретения строительного оборудования участниками рынка. Возможно использование лизинга. Поскольку приобретается более современное оборудование, снижаются и затраты на возведение жилья
Налоговые льготы по амортизации (z_5)	Создается возможность обновления основных фондов строительных компаний за счет дополнительных выгод, получаемых за счет вычетов по налогу на прибыль при амортизации строительного оборудования
Инвестиции в электрические сети (z_6)	За счет государственного финансирования строительства электрических сетей достигается возможность снижения затрат строительных компаний. При этом предполагается строительство данных объектов инфраструктуры к моменту подготовки основной площадки под строительство, что позволит сократить продолжительность возведения объекта жилой недвижимости

Составлено автором.

Представленный перечень инструментов государственного регулирования рынка жилья позволяет описать возможные направления его совершенствования, причем достигается не только краткосрочный результат в виде поддержания предложения на требуемом уровне, но и долгосрочный результат, поскольку инструменты регулирования рынка ориентированы в первую очередь на решение проблем строительной отрасли региона.

Учитывая факторы формирования предложения на РЖН области, а также

выделенные по результатам анализа проблемы данного рынка, можно утверждать, что не все из выделенных проблем являются ключевыми, а только проблемы, непосредственно взаимосвязанные с факторами формирования предложения в отрасли. Как следствие, именно на решение данных проблем должны быть направлены в первую очередь инструменты государственного регулирования рынка жилья. В результате достигается и наилучший результат с точки зрения достижения поставленной цели. Данной целью выступает поддержание предложения на рынке жилья на существующем уровне с последующим его увеличением. При этом можно говорить о двух целевых критериях результата – об увеличении предложения и/или снижении бюджетных расходов на поддержку отрасли.

Исходя из рис. 1.1, место рассматриваемых инструментов (обозначены символами z_1, \dots, z_6) можно представить на рис. 3.7. Помимо систематизации факторов, воздействующих на рынок, выделены также и возможные инструменты государственного регулирования рынка жилья. Часть предлагаемых мер государственного регулирования РЖН основывается на использовании возможностей области совместного регулирования. Безусловно, в реальной ситуации воздействовать на рынок с учетом поставленных целей только через область совместного регулирования, невозможно, поэтому дополнительно предусмотрены меры воздействия на рынок жилья через спрос. Необходимость воздействия на спрос диктуется как использованием подобной меры на практике, так и возможностью ее применения в качестве дополнительной по отношению к области совместного регулирования. В частности, для государства создается возможность варьирования условий финансирования коммунальной и социальной инфраструктуры с точки зрения увеличения предложения, причем возможность имеет среднесрочный характер. Участие государства в финансировании инфраструктуры может быть обеспечено вместе с установлением условий относительно ценовой политики строительных компаний в отношении возводимых объектов.

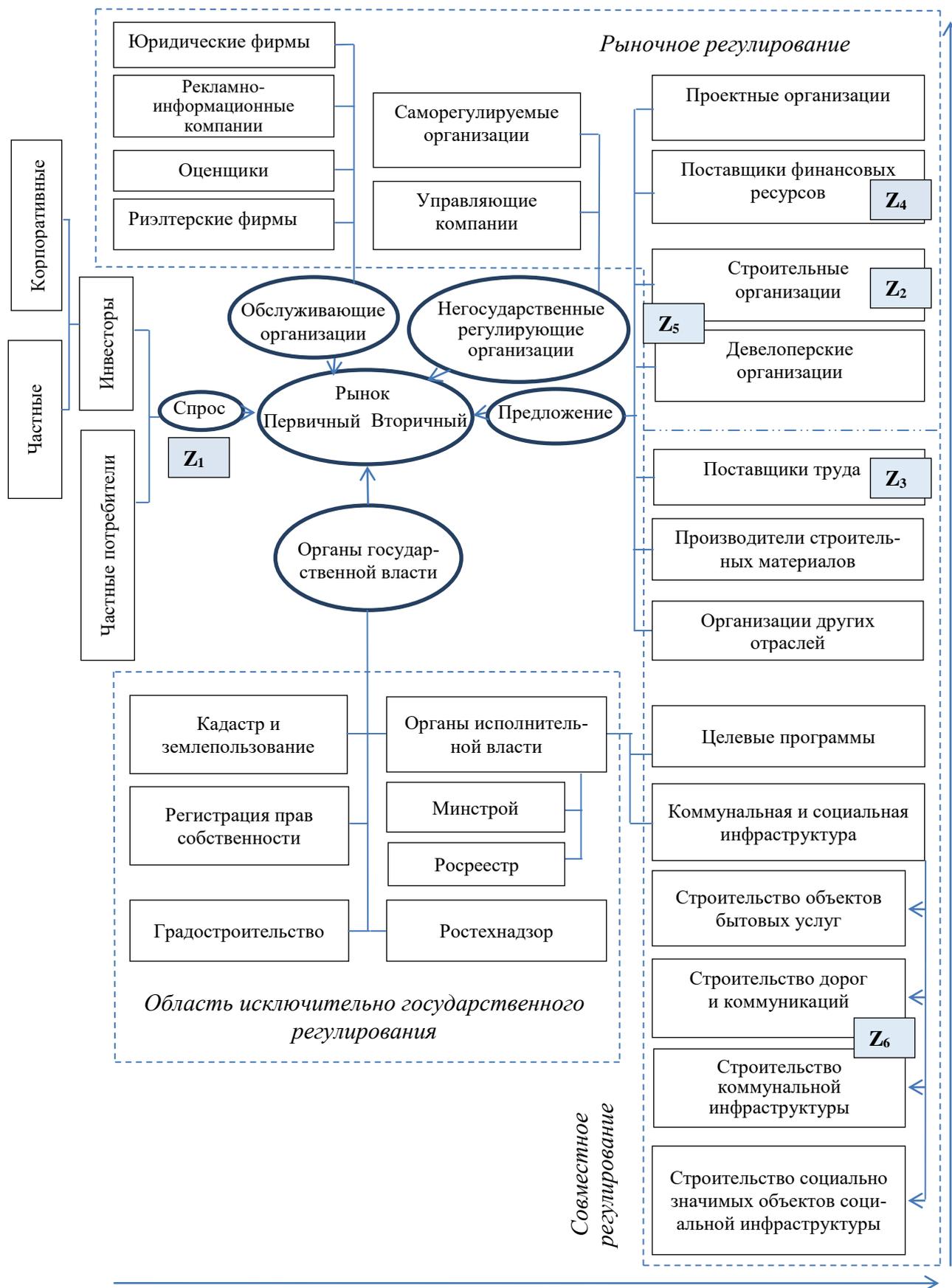


Рис. 3.7. Инструменты управления предложением на рынке жилья Новосибирской области с учетом спроса (составлено автором)

Формально, данная мера действительно относится к области увеличения спроса, реально она также относится к области совместного регулирования.

Для инструментов государственного регулирования рынка жилья могут быть определены затраты в виде государственной поддержки (табл. 3.20).

Не все инструменты ГР РЖН имеют количественное измерение из-за неопределенности ситуации с местом возведения жилья и других условий, тем не менее, значительная часть инструментов может быть количественно оценена.

Таблица 3.20

Бюджетные расходы при использовании инструментов государственного регулирования рынка жилья Новосибирской области

Инструмент	Описание и бюджетные расходы при использовании инструмента																
Льготные ипотечные кредиты (z_1)	<p>По данным РБК, приемлемым уровнем ипотечных ставок в НСО является 10,5% годовых. Данные о фактических ставках отражены на рис. 3.8</p> <table border="1"> <caption>Рис. 3.8. Ипотечные ставки в 2009–2015 гг.</caption> <thead> <tr> <th>Год</th> <th>Ставка (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009</td> <td>14,2</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>13,5</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>12,5</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>11,5</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>12,7</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>13,2</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>13,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Средняя процентная ставка составляет по рынку 14% годовых. Следовательно, компенсация процентной маржи составит: $14,0 - 10,5 = 3,5\%$ Для Новосибирской области Минстроем РФ показатель норматива стоимости 1 кв. м утвержден в 38 175 руб. Следовательно, стоимость данного источника в год составляет: $38175 * 0,035 = 1336,125$ руб./кв. м</p>	Год	Ставка (%)	2009	14,2	2010	13,5	2011	12,5	2012	11,5	2013	12,7	2014	13,2	2015	13,4
Год	Ставка (%)																
2009	14,2																
2010	13,5																
2011	12,5																
2012	11,5																
2013	12,7																
2014	13,2																
2015	13,4																
Субсидии малому бизнесу в строительстве (z_2)	<p>Прямой расчет невозможен, поскольку неизвестен объем жилья, который возведет малая организация, созданная при государственной поддержке. Тем не менее, на 2012–2016 гг. региональной целевой программой установлена поддержка малого бизнеса в сумме 50% затрат на основные средства при максимальной сумме в 15 млн руб. Иначе говоря, государство покрывает не более половины от данной суммы. Следовательно, предельные бюджетные затраты на создание 1 строительной организации составят: $15 * 0,5 = 7,5$ млн руб. В Новосибирской области в 2014 г. действовало 580 малых организаций.</p>																

	<p>Общая площадь жилой недвижимости, возведенной малыми организациями, составила 1197 тыс. кв.м. Следовательно, если бы данным организациям была предоставлена государственная поддержка, она бы составила: $7500 \cdot 580 = 4350000$ тыс. руб.</p> <p>С учетом возведенного в 2014 г. объема жилья, стоимость возведения 1 кв. м жилья для государства составила бы: $4350000/1197000 = 3,634$ тыс. руб.</p>																																
<p>Обучение работников в отрасли (z3)</p>	<p>Средние расценки на обучение строительных рабочих по Новосибирской области составляют 28 тыс. руб./чел. В результате повышается качество работы в строительстве, каждый рабочий сможет произвести большее количество площади возводимого жилья. С учетом коэффициента при x_3 в модели, который характеризует увеличение предложения в 1 кв. м/чел., затраты составят: $28/0,0079 = 3,5$ тыс. руб. / кв.м</p>																																
<p>Льготные кредиты на новое оборудование (z4)</p>	<p>Потребность в финансировании затрат на новое оборудование по восстановительной стоимости представлена в табл. 3.21.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 3.21</p> <p style="text-align: center;">Расчет восстановительной стоимости строительного оборудования в Новосибирской области в 2014 г.</p> <table border="1" data-bbox="544 913 1461 1205"> <thead> <tr> <th>Вид строительных машин</th> <th>Количество, ед.</th> <th>Стоимость, тыс. руб.</th> <th>Затраты, тыс. руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Автогрейдеры</td> <td>39</td> <td>5450</td> <td>212550</td> </tr> <tr> <td>Бульдозеры на тракторах</td> <td>179</td> <td>3400</td> <td>608600</td> </tr> <tr> <td>Краны башенные</td> <td>55</td> <td>6300</td> <td>346500</td> </tr> <tr> <td>Погрузчики одноковшовые</td> <td>89</td> <td>6550</td> <td>582950</td> </tr> <tr> <td>Скреперы</td> <td>10</td> <td>3980</td> <td>39800</td> </tr> <tr> <td>Экскаваторы одноковшовые</td> <td>157</td> <td>3050</td> <td>478850</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td>529</td> <td>-</td> <td>2269250</td> </tr> </tbody> </table> <p>Средняя взвешенная стоимость 1 ед. оборудования составляет 4290 тыс. руб. С учетом коэффициента при x_4, затраты составят: $4290/1,2551=3,418$ тыс. руб./кв.м.</p> <p>Средняя процентная ставка по долгосрочным кредитам для юридических лиц, по данным Банка России, составляет 14,87% годовых. Возможно субсидирование до 2/3 ставки рефинансирования: $8,25 \cdot 2/3 = 5,5\%$.</p> <p>Государство субсидирует не всю сумму затрат, а только ту часть расходов, которую субсидировать вправе, как следствие, покрывает только 5,5% процентных платежей за оборудование.</p> <p>Следовательно, бюджетные расходы составят: $3,418 \cdot 0,055 = 0,188$ тыс. руб./кв.м.</p>	Вид строительных машин	Количество, ед.	Стоимость, тыс. руб.	Затраты, тыс. руб.	Автогрейдеры	39	5450	212550	Бульдозеры на тракторах	179	3400	608600	Краны башенные	55	6300	346500	Погрузчики одноковшовые	89	6550	582950	Скреперы	10	3980	39800	Экскаваторы одноковшовые	157	3050	478850	Итого	529	-	2269250
Вид строительных машин	Количество, ед.	Стоимость, тыс. руб.	Затраты, тыс. руб.																														
Автогрейдеры	39	5450	212550																														
Бульдозеры на тракторах	179	3400	608600																														
Краны башенные	55	6300	346500																														
Погрузчики одноковшовые	89	6550	582950																														
Скреперы	10	3980	39800																														
Экскаваторы одноковшовые	157	3050	478850																														
Итого	529	-	2269250																														
<p>Налоговые льготы по амортизации (z5)</p>	<p>Расчет ведется как и для льготных кредитов, однако, согласно п. 1 ст. 284 НК РФ, допустимо снижение ставки налога на прибыль на 4,5%. Государство предоставляет налоговые льготы по амортизации исходя из стоимости 1 ед. оборудования, при этом обеспеченность строительными машинами возрастает с учетом значения коэффициента, учитывающего обеспеченность строительным оборудованием в модели. Следовательно, стоимость государственной поддержки с учетом значения коэффициента x_5, а также среднего периода амортизации оборудования в 5 лет составит: $4290 \cdot 0,045 / (0,8232 \cdot 5) = 46,902$ тыс. руб./кв.м</p>																																

Инвестиции в электрические сети (z ₆)	Стоимость оценить невозможно, поскольку затраты на строительство электрических сетей существенным образом зависят от условий размещения нового строительства, а также от ряда других условий. Как следствие, выявленные резервы, достигнутые за счет перераспределения бюджетных ресурсов, используются в полном объеме для строительства электрических сетей. При этом предполагается, что дополнительный объем бюджетных расходов позволит достичь, как минимум, требуемых объемов предложения жилья на рынке.
---	--

Составлено автором.

Относительно возможных субсидий на приобретение жилья поясним, что доля установлена пропорционально поступлениям НДФЛ, поскольку требуется учесть возможное снижение поступлений средств в бюджет. 85% НДФЛ зачисляется в региональный бюджет и только часть этих поступлений может быть направлена на субсидии по приобретению жилья.

Следовательно, наименее затратным являются льготные кредиты на новое оборудование (z₄). При этом другие инструменты имеют существенно более высокие бюджетные расходы, как следствие, для поддержки жилищного строительства не предлагаются. Возможный остаток перераспределяемых финансовых ресурсов может быть направлен на строительство электрических сетей (z₆). Тем самым достигается, как минимум, требуемый объем предложения на рынке жилой недвижимости. Данные о затратах по отдельным программам государственной поддержки строительства представлены в табл. 3.22.

Таблица 3.22

**Затраты по программам государственной поддержки строительства,
тыс. руб.**

Название программы	2015	2016	2017
Программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Новосибирской области на 2012–2016 гг.»	63406,4	63406,4	-
Программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015–2020 гг.»	52631,6	52631,6	52631,6
Программа «Стимулирование инвестиционной и инновационной активности в Новосибирской области на 2015–2021 годы»	1988800	538700	-
Итого	2104838	654738	52631,6

Имея данные по бюджетным затратам, а также затратам на отдельные инструменты государственной поддержки строительства, можно оценить величину перераспределения бюджетных средств между региональными программами. Для этого требуется оценить дополнительный объем ввода в действие жилых домов, который необходимо обеспечить для поддержания рыночного предложения.

Оценка взаимосвязи показателей, разработка разных вариантов эконометрической модели и проведение многочисленных расчетов осуществлялась на протяжении ряда лет. Пример оценки направленности влияния торговых ограничений (рис. 3.5) на строительную отрасль Новосибирской области приведен в таблице Г.2 приложения 4. Результаты расчетов по представленной эконометрической модели даны в таблице Г.3 приложения 4. Из таблицы Г.3 приложения 4 видно, что результатом влияния учитываемых факторов может стать снижение предложения на рынке жилья на 11,86% в 2015 г. В целом, подобный сценарий развития строительной отрасли НСО можно признать неблагоприятным, тем не менее, как показывают расчеты, он возможен.

Следовательно, предлагаемая эконометрическая модель позволяет прогнозировать предложения жилья, при этом создается возможность принятия органами региональной власти мер, направленных на снижение отрицательного влияния отдельных факторов. Безусловно, основываться только на данных модели не следует, тем не менее, можно отметить наличие отрицательных прогнозов по строительной отрасли в целом, которые высказывают эксперты. Иными словами, предлагаемая эконометрическая модель может использоваться как для прогнозирования ситуации в отрасли, так и для пересмотра политики ее государственного регулирования.

Требуется увеличить предложение на рынке жилья на 215,5 тыс. кв.м (приложение 4, табл. Г.3). Используется только один инструмент бюджетной поддержки, поскольку его стоимость существенно ниже других способов поддержки строительной отрасли. Финансовые ресурсы перераспределяются в пользу льготных кредитов на новое оборудование (z_4), а остаток перераспреде-

ляется в пользу строительства электросетей (z_6).

Следовательно, требуется за счет льготного кредитования строительного оборудования (z_4) увеличить предложение на 215,5 тыс. кв.м.

Получим: $215,5 / 1,2551 = 172$ ед.

Стоимость для бюджета составит: $172 * 0,188 = 32,336$ млн руб.

Учитывается, что перераспределяется только часть финансовых ресурсов бюджета. Расходы на поддержку спроса в отрасли перераспределяются, но в меньшей степени, чем по другим программам поддержки рынка, поскольку, безусловно, имеет значение не только поддержка предложения, но и формирование спроса.

Наиболее дорогим инструментом государственной поддержки строительной отрасли являются налоговые льготы по амортизации (z_5 , табл. 3.20). Однако сократить эти расходы невозможно, это утверждённые затраты в бюджете, защищённые статьи. Как следствие, наибольший объем финансовых ресурсов перераспределяется с поддержки малого бизнеса, так как субсидии малому бизнесу в строительстве (z_2) тоже достаточно дорогой инструмент. При его использовании затраты бюджета составили бы: $215,5 * 3,634 = 783,127$ млн руб.

По Программе «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Новосибирской области на 2012–2016 гг.» предусмотрено 63406,4 тыс. руб., которые перераспределяются с неэффективных статей регионального бюджета. Прочие расходы по данной программе не перераспределяются.

Программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015–2020 гг.» соответствует льготным ипотечным кредитам, стоимость которых составляет 1336,125 руб./кв.м.

Резервы для перераспределения учитываются по субсидированию затрат на лизинг для малого бизнеса. Учитываются только затраты регионального бюджета, которые составляют 23,5 млн руб. Доля выявленных резервов от перераспределения по программе поддержки малого бизнеса составляет: $23,5 / 783,127 = 3,00\%$. Только данная доля увеличения предложения на рынке могла быть достигнута за счет финансирования по данной программе. Следова-

тельно, объем предложения жилья, приходящийся на программу поддержки жилищного строительства, составит: $215,5 \cdot (1 - 0,03) = 209,035$ тыс. кв.м.

Затраты бюджета при использовании льготного ипотечного кредитования населения составили бы: $209,035 \cdot 1336,125 = 279,297$ млн руб.

Объем финансовых ресурсов по Программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015–2020 гг.» составляет 52631,6 тыс. руб. в год. Часть расходов программы (в размере 20142,4 тыс. руб.) не может быть перераспределена, т.к. относится к общественно значимым видам расходов (осуществляются по льготной ипотеке). Выявленные резервы в объеме 32489,2 тыс. руб. могут быть перераспределены на другие статьи.

Учитывая рассчитанные затраты на льготные кредиты на новое оборудование, средства в сумме 63560 тыс. руб. (95896 тыс. руб. – 32336 тыс. руб.) перераспределяются с неэффективных статей на статью строительство электрических сетей (табл. 3.23), что способствует поддержанию и увеличению строительства жилья в среднесрочной перспективе.

Таблица 3.23

Перераспределение бюджетных средств между программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья Новосибирской области, тыс. руб.

Название программы	Бюджетные расходы до перераспределения	Бюджетные расходы после перераспределения	Сумма перераспределения
Программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Новосибирской области на 2012–2016 гг.»	63406	-	-63406
Программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015–2020 гг.»	52632	20142	-32489
Программа «Стимулирование инвестиционной и инновационной активности в Новосибирской области на 2015–2021 гг.»	1988800	2084696	95896
в том числе:			

– льготное кредитование строительного оборудования	0	32336	-
– строительство электриче- ских сетей	0	63560	-
Итого	2104838	2104838	0

Составлено автором.

Предложенные рекомендации могут быть использованы и в 2016 г., поскольку предполагается дальнейшая поддержка малого бизнеса. Возможно, данные мероприятия будут актуальны для строительной отрасли региона и в последующие годы.

Таким образом, методический подход, связанный с поддержкой строительной отрасли и повышением ее результативности в регионе включает:

- оценку объемов предложения на рынке жилья региона;
- оценку бюджетных расходов, связанных с применением различных инструментов регулирования рынка жилья, определение наиболее эффективных инструментов с точки зрения увеличения предложения жилья и/или снижения бюджетных затрат;
- обоснование перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами экономического развития, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья рассматриваемого региона.

Выводы к третьей главе

В третьей главе были решены следующие задачи:

- определены технолого-экономические и институциональные проблемы жилищного строительства Новосибирской области, которые должны решаться на научно-обоснованной базе и при совместных усилиях бизнеса и власти;
- выявлены наиболее важные факторы, свойственные для рынка жилья НСО, а именно: финансирование спроса в отрасли, конкуренция, трудовые ресурсы, производственные мощности и их износ, наличие производственной инфраструктуры (электрические сети);

– разработана эконометрическая модель предложения на рынке жилья Новосибирской области, которое зависит от факторов технологического и институционального характера, а также от спроса населения. Проведены многовариантные расчеты, в том числе с целью оценки объемов предложения жилья в области;

– выделены конкретные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости, учитывающие специфику государственного регулирования рынка жилья в регионе, зарубежный опыт регулирования рынка жилой недвижимости, результаты эконометрического моделирования предложения жилья, учитывающего спрос;

– оценены бюджетные расходы, связанные с применением выделенных инструментов для стимулирования предложения на рынке жилья НСО;

– предложены направления перераспределения бюджетных средств, связанных с поддержкой строительной отрасли на региональном уровне, а именно бюджетные ресурсы Новосибирской области перераспределяются в пользу льготных кредитов на новое оборудование и строительство инфраструктуры (электрических сетей).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рынок жилой недвижимости представляет собой совокупность транзакций в сфере обращения жилья, а также соответствующих правил их осуществления и контроля. Институты регулируют взаимодействие строительных компаний, создающих новую жилую недвижимость, покупателей данной жилой недвижимости, других участников рынка, в том числе при вторичном обращении жилья. При этом формируется прямой и опосредованный спрос на жилье, а предложение определяется совокупностью производственных и экономических отношений, обеспечивающих возведение и доведение жилья до потребителя. На основе анализа различных подходов к определению структуры рынка жилья предложена авторская модель данного рынка. Показана система взаимосвязей между его участниками.

Исследование понятия государственного регулирования, его механизма и методов позволило сделать следующие выводы:

1. Предложено государственное регулирование рынка жилой недвижимости рассматривать как целенаправленное воздействие государства на деятельность всех субъектов рынка, которое осуществляется с использованием специфических инструментов, характерных для государственного регулирования экономики, и преследует общую цель, достигаемую через частные цели, которые должны быть адаптированы к специфике конкретного региона.

2. Целью государственного регулирования рынка жилья является создание для его участников таких условий, при которых рынок функционирует наиболее результативно. Рассмотрена система частных целей государственного регулирования рынка жилья.

3. На основе анализа подходов различных авторов к определению инструментов государственного регулирования рынка жилья предложена система инструментов государственного регулирования данного рынка, которая структурирована в зависимости от объектов воздействия и типа инструментов.

Исследование механизма государственного регулирования рынка жилья

позволило сделать следующие выводы:

1. На основе анализа различных определений предложено авторское понимание механизма государственного регулирования. Механизм государственного регулирования экономики представляет собой целенаправленное воздействие государства на определенную область экономических отношений с целью обеспечения нормального функционирования данной области, либо решения определенных общественно значимых проблем, с использованием инструментов государственного регулирования экономики и на основе определенных ресурсов в определенной иерархии – стратегическая цель, система частных целей, конкретные задачи, методы и инструменты регулирования.

2. На основе анализа точек зрения различных исследователей определено наличие двух базовых подходов к пониманию механизма государственного регулирования рынка жилья – как процесс выработки конкретных действий государства по регулированию рынка жилой недвижимости и как система целей и инструментов по достижению указанных целей.

3. По результатам обобщения подходов различных исследователей к пониманию механизма государственного регулирования рынка жилья предложена авторская модель, которая включает в себя следующие блоки: обеспечения взаимодействия между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий, взаимосвязи между целями государственного регулирования рынка жилья и его инструментами, согласования действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспектах.

4. Предложена система построения и согласования иерархии целей и инструментов механизма государственного регулирования рынка жилья, которая позволяет продуманно учитывать региональные особенности рынка, одновременно обеспечивает возможность участия в различных федеральных целевых программах и в целом позволяет достичь общегосударственных целей регулирования рынка жилья.

Проведенное исследование позволило определить проблемы строительной отрасли Новосибирской области, которые автором разделены на институ-

циональные и технологико-экономические.

Относительно мер государственного регулирования жилищного строительства в Новосибирской области были сделаны следующие выводы:

1. На федеральном уровне в Российской Федерации создан механизм государственного регулирования жилищного строительства, отвечающий теоретическим представлениям и методологии программно-целевого планирования. Спецификой реализации данного подхода в поддержке строительной отрасли является высокая детализация мероприятий по поддержке спроса на уровне Российской Федерации и ориентированность на самостоятельность регионов в выработке мер поддержки предложения на рынке жилья. Подобное решение вполне обоснованно, принимая во внимание существенную разницу между регионами в имеющейся материально-технологической среде, географических и климатических условиях. Предполагается, что регионы должны самостоятельно вырабатывать механизмы государственного регулирования предложения, обеспечивая согласование с федеральным уровнем через обратную связь.

2. В Новосибирской области на уровне целеполагания определена достаточно подробная модель государственного регулирования жилищного строительства. Данная модель интегрирована в стратегию социально-экономического развития НСО в целом. В основе модели лежит поддержка предложения, при этом меры по поддержке предложения распределены по этапам и предполагают проведение модернизации строительной отрасли, включая производство строительных материалов, с тем, чтобы создать возможность участникам рынка предлагать доступное и комфортное жилье. В дальнейшем предполагаются меры по стимулированию спроса и предложения для рационального использования результатов модернизации жилищного строительства в регионе.

3. На уровне среднесрочного целеполагания, а именно на уровне Программы и Концепции, происходит переориентация с государственного регулирования предложения на государственную поддержку спроса. При этом можно отметить отсутствие достаточно продуманного согласования мер стратегического и среднесрочного характера. Кроме того, недостаточно объективно пред-

ставлены меры поддержки предложения в строительстве с позиций согласования с приоритетами развития отрасли на федеральном уровне.

4. На уровне конкретных Планов представлены меры по стимулированию не только спроса, но и предложения на рынке жилья. Тем не менее, единственным конкретным методом стимулирования предложения выступают прямые субсидии, порядок распределения которых не в полной мере описывается программными документами. Кроме того, сохраняется общая ориентированность на государственную поддержку спроса и решение преимущественно социальных проблем. При этом механизмы, позволяющие повысить рациональность предложения в строительной отрасли, прежде всего, механизмы снижения затрат при создании объектов жилой недвижимости, отвечающих современным требованиям, представлены недостаточно, несмотря на то, что данные механизмы обеспечивают и снижение затрат государства (в конечном итоге, общества) при решении проблем жилищного строительства. Иначе говоря, отсутствует механизм создания условий для возведения доступного и комфортного жилья с учетом стратегических приоритетов.

Проблемы строительной отрасли Новосибирской области, прежде всего, проблемы жилищного сектора, должны объективно решаться, и в их решении должны принимать участие и бизнес, и власть. Причем власти принадлежит не только регулирующее, но и организующее значение. Тем самым актуальным становится анализ существующих на сегодняшний день программ развития жилищного строительства в Новосибирской области и определение тех областей, которые сегодня указанными программами не регулируются. В государственном регулировании рынка жилья в Новосибирской области имеются проблемы. При этом, учитывая опыт государственного регулирования жилищного строительства на уровне Российской Федерации и на уровне Новосибирской области, становится очевидной и возможность оценки не только существующих программ как определенного документа, но и сопоставления программных и фактических результатов как основы для выявления проблем действующей сегодня системы государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской обла-

сти. В России сегодня уже начал реализовываться программно-целевой подход в управлении жилищным строительством, однако, данный подход не в полной мере согласован с условиями рынка. На уровне теории и методологии накоплен значительный объем научных знаний, которые имеют практическую значимость и в современных условиях, однако, должны применяться с учетом современных рыночных условий. В решении указанных проблем немаловажную роль должны играть анализ и обобщение опыта зарубежных стран в управлении жилищным строительством. В России сегодня действует американская модель, основанная на механизмах открытого рынка. Данная модель реализуется с использованием стратегии привлечения финансовых ресурсов на зарубежных рынках по более низкой цене для выдачи ипотечных кредитов по более высокой цене. Учитывая проблемы данной стратегии, а также особенности развития жилищного строительства в России, считаем более приемлемой для нашей страны закрытую модель, основанную на аналогах стройсберкасс.

На основе факторной модели рынка жилья в Новосибирской области была построена соответствующая ей эконометрическая модель. На основе анализа различных подходов к моделированию рынка жилья было обосновано, что эконометрическая модель должна соответствовать факторной модели для того, чтобы обеспечить не только математический, но и экономический смысл получаемых результатов. Безусловно, любая эконометрическая модель ограничена в применении институциональными факторами экономики. При этом структурные реформы в отрасли определяют необходимость выработки новой модели. Тем не менее, в среднесрочном и долгосрочном периодах времени подобная модель дает достаточно высокую достоверность прогнозирования. Поскольку в модели используются доступные данные, которые предоставляет оперативная статистика, предлагаемая модель имеет практическое значение с точки зрения государственного регулирования строительной отрасли в регионе.

В работе построена регрессионная модель, характеризующая предложение на рынке жилья Новосибирской области, которая учитывает спрос, а также факторы технолого-экономического и институционального характера. Модель

является значимой, изменение значения целевых параметров может рассматриваться как основа для государственного регулирования рынка жилья.

Эконометрическая модель рынка жилой недвижимости может быть использована для совершенствования краткосрочного и среднесрочного планирования развития жилищного строительства в Новосибирской области. С ее помощью можно определять направления государственной поддержки жилищного строительства, оценивать размер затрат на государственное регулирование и получаемый в результате мер государственной поддержки положительный эффект для отрасли и рынка жилья в целом.

Таким образом, методический подход, связанный с поддержкой строительной отрасли и повышением ее результативности в регионе включает:

- оценку объемов предложения на рынке жилья региона;
- оценку бюджетных расходов, связанных с применением различных инструментов регулирования рынка жилья, определение наиболее эффективных инструментов с точки зрения увеличения предложения жилья и/или снижения бюджетных затрат;
- обоснование перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами экономического развития, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья рассматриваемого региона.

В предлагаемом подходе по сравнению с государственной поддержкой рынка жилья, ориентированной преимущественно на спрос, достигается увеличение предложения на рынке жилья при сохранении цен. Практическим результатом использования предложенного подхода является перераспределение бюджетных средств между различными региональными программами экономического развития, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья в Новосибирской области. При этом достигается требуемое увеличение предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.10.2015) [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

2. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 (ред. от 25.08.2015) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 – 2020 годы» [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

3. Закон Новосибирской области от 15 мая 2006 года № 14-ОСД «О региональных нормативах градостроительного проектирования Новосибирской области» [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

4. Долгосрочная целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей в Новосибирской области на 2011–2015 годы». Утверждена постановлением Правительства Новосибирской области от 23.05.2011 № 215-п [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

5. Долгосрочная целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2011–2015 годы». Утверждена постановлением Правительства Новосибирской области от 31.01.2011 № 31-п [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

6. Концепция «Архитектурное совершенствование городской среды, развитие и повышение качества жилищного фонда в Новосибирской области» на период до 2015 года. Утверждена Распоряжением Губернатора Новосибирской области от 21.07.2009 № 185-р [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

7. План социально-экономического развития Новосибирской области на 2013 год и период 2014 и 2015 годов. Утвержден постановлением Правительства Новосибирской области от 29.12.2012 № 629-п [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

8. Постановление Губернатора Новосибирской области от 03.12.2007 N 474 «О Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области на период до 2025 года» // Советская Сибирь. – № 249. – 21.12.2007.

9. Программа социально-экономического развития Новосибирской области на 2011–2015 годы. Утверждена Законом Новосибирской области от 02.12.2010 № 10-ОЗ [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс».

10. Аганбегян А. Г. Программно-целевое управление социалистическим производством: вопросы теории и практики / А. Г. Аганбегян, Б. З. Мильнер, Г. Х. Попов. – М.: Экономика, 1980. – 204 с.

11. Азнабаев А. М. Математическая модель массовой оценки рынка жилой недвижимости / А. М. Азнабаев. – Уфа, 2013. – 28 с.

12. Алексеев В. В. Программно-целевое управление сельскохозяйственным производством / В. В. Алексеев, А. В. Пошатаев. – М.: Экономика, 1979. – 165 с.

13. Амосов А. И. Программно-целевое планирование интенсивного воспроизводства агропромышленного комплекса / А. И. Амосов. – М.: Наука, 1986. – 131 с.

14. Анисимова И. Н. разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости / И. Н. Анисимова, Н. П. Баринов, С. В. Грибовский // Вопросы оценки. – № 2. – 2004. – С. 2–15

15. Архив исследований [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.analitix.ru/archive.php (дата обращения: 05.01.2015).

16. Асаул А. Н. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса / А. Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2004. – 280 с.

17. Асаул А. Н. Индивидуальное жилищное строительство – перспективное направление развития сельских поселений (на примере Ленинградской области) / А. Н. Асаул, И. В. Денисова. – М.: Инфра-М, 2002. – 376 с.

18. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2011. – 304 с.

19. Асаул А. Н. Государственное предпринимательство в строительстве (государственный строительный заказ) / А. Н. Асаул, В. А. Кощев. – СПб.: АНО ИПЭВ, 2010. – 300 с.

20. Астафьев С. А. Государственное регулирование строительной и жилищной сферы. Теория и практика / С. А. Астафьев. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2011. – 107 с.

21. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 192 с.

22. Балаш В. Особенности построения географически взвешенной регрессии для моделирования рынка недвижимости / В. Балаш, О. Балаш, А. Харламов // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2008. – № 05. – С. 125–127.

23. Балаян Г. Г. Программно-целевое управление научно-техническим развитием межотраслевого нефтегазового комплекса / Г. Г. Балаян, А. Н. Дмитриевский, Н. И. Комков. – М.: Недра, 1986. – 200 с.

24. Баранов А. О. Анализ производства продукции фондосоздающих отраслей с учетом строительного лага / Анализ развития территориальных систем: Тезисы докладов участников Всероссийской конференции молодых экономистов и социологов (Кемерово, 5–7 июня 1986 г.) / под ред. А. О. Баранова, М. И. Попова, Ю. С. Ершова. – Новосибирск: КГУ, НГУ, Мин высш. и средн. спец. образ. РСФСР, СибНИИЭСХ, ИЭОПП СО АН СССР, 1986. – С. 3–6.

25. Беляева С. В. Основы реализации средообразующей функции государственного регулирования в дорожном строительстве / С. В. Беляева // Известия ИГЭА. – 2011. – № 2 (76). – С. 101–104.

26. Богомолов Я. Л. Основные принципы федеральной жилищной программы, основанной на возвратных ссудах. Россия: путь к социальному государству. Материалы Всероссийской научной конференции / Я. Л. Богомолов. – М.: Directmedia, 2013. – С. 894–900.

27. Борисова М. И. Использование природного общественного ресурса в строительстве: проблемы и возможности / М. И. Борисова // Известия ИГЭА. – 2011. – № 6 (80). – С. 129–132.

28. Брыскин В. В. Математические модели программно-целевого планирования технических средств / В. В. Брыскин. – Новосибирск: Наука. Сиб. отд.

ние, 1989. – 118 с.

29. Будовская С. Ю. Промышленная политика и государственная поддержка предприятий в Новосибирской области / С. Ю. Будовская, Н. А. Гахова // Идеи и идеалы. – 2014. – № 1 (19). – Т. 2. – С. 30–45.

30. Бурханова Н. М. Экономика недвижимости / Н. М. Бурханова. – М.: Эксмо, 2010. – 32 с.

31. Быковский В. В. Актуальные проблемы российского менеджмента / В. В. Быковский. – Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, 2010. – 252 с.

32. Валинурова Л. С. Инвестирование / Л. С. Валинурова. – М.: Волтер Клуверс, 2012. – 442 с.

33. Витковский В. Ф. Управление капитальным строительством с использованием ПЦМ / В. Ф. Витковский, В. И. Сенченко. – М.: Будивельник, 1981. – 118 с.

34. Власова Ю. А. Развитие финансового механизма управления рынком жилой недвижимости в России: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Ю. А. Власова. – М.: Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова, 2012. – 28 с.

35. Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости / Д. Л. Волков. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 2010. – 186 с.

36. Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости / Н. Г. Волочков. – М.: Инфра-М, 2010. – 670 с.

37. Голикова А. В. Зарубежный опыт финансирования строительства доходных домов – возможность внедрения на российский рынок жилой недвижимости / А. В. Голикова // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2012. – № 4. – С. 46–49.

38. Государственная программа «Обеспечение населения в Новосибирской области жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства» (планируется к разработке).

39. Государственное предпринимательство в строительстве (государствен-

ный строительный заказ) / А. Н. Асаул, В. А. Кошечев; под ред. засл. строителя РФ, д.э.н., профессора А. Н. Асаула. – СПб.: АНО ИПЭВ. 2009. – 300 с.

40. Грибовский С. В. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа / С. В. Грибовский, Н. П. Баринев, И. Н. Анисимова // Вопросы оценки. – №1. – 2002. – С. 28–36.

41. Григорьева О. Ю. Проблемы привлечения сбережений домашних хозяйств на рынок жилой недвижимости / О. Ю. Григорьева // Экономика. Управление. Право. 2011. № 10-1. – С. 47–49.

42. Гриненко С. В. Экономика недвижимости / С. В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2010. – 108 с.

43. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). – 2011. – № 6. – С. 140–146.

44. Гумба Х. М. Развитие теоретических положений о сущности и структуре инновационного процесса в строительстве / Х. М. Гумба, П. В. Халявко // Известия ИГЭА. – 2013. – № 2 (88). – С. 67–70.

45. Гуреев К. А. Интеллектуальные технологии моделирования рынка аренды коммерческой недвижимости / К. А. Гуреев // Экономика и предпринимательство. – 2012. – № 2. – С. 255–262.

46. Денисенко Е. Б. Государственное регулирование рынка жилья / Е. Б. Денисенко. – Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет, 2010. – 22 с.

47. Драчёв И. В. Совершенствование традиционных методов управления проектами в строительном комплексе / И. В. Драчёв // Известия ИГЭА. – 2010. – № 5 (73). – С. 99–102.

48. Дробышевский С. М. Анализ возможности возникновения «пузыря» на российском рынке недвижимости / С. М. Дробышевский, С. С. Наркевич, Е. С. Пикулина, Д. И. Полевой. – М.: ИЭПП, 2009. – 136 с.

49. Евстафьев А. И. Прогнозирование индикаторов рынка недвижимости

путём двумерного разложения дискретной пространственно-параметрической модели на основе применения нейросетей / А. И. Евстафьев, В. А. Гордиенко // Известия вузов «Северо-Кавказский регион». – 2009. – № 4. – С. 10–18.

50. Егоров А. Н. Регулирование цен на рынке жилой недвижимости / А. Н. Егоров // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2012. – № 5. – С. 45–50.

51. Ерегин А. В. Развитие механизма регулирования регионального рынка жилья: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / А. В. Ерегин. – Нижний Новгород: Волго-Вятская академия государственной службы, 2009. – 24 с.

52. Ермолаев М. Б. Динамика ценообразования на региональных рынках жилья: опыт сравнительного статистического анализа / М. Б. Ермолаев, Т. С. Заводова // Аудит и финансовый анализ. – 2010. – № 3. – С. 107–110.

53. Ермолаев М. Б. Статистические тенденции ценообразования на региональных рынках жилья / М. Б. Ермолаев, Т. С. Заводова // Вестник Московского университета. Серия 6: Экономика. – 2010. – № 2. – С. 38–46.

54. Жижко И. Б. Строительство нового жилья как элемент воспроизводства жилищного фонда / И. Б. Жижко, К. В. Демьянов // Известия ИГЭА. – 2014. – № 3 (95). – С. 63–71.

55. Заводова Т. С. Экономико-математическое моделирование ценообразования и доступности жилья на региональном рынке: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Т. С. Заводова. – Иваново. – 2009. – 29 с.

56. Загорулько К. Л. Маркетинговое планирование спроса и предложения на рынке жилой недвижимости: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / К. Л. Загорулько. – Воронеж: Воронежский государственный университет, 2011. – 26 с.

57. Зайцева И. А. Недвижимость, которая вас разоряет / И. А. Зайцева. – СПб.: Вече, 2010. – 182 с.

58. Золотухина К. Н. Региональные особенности рынка жилой недвижимости как фактор социально-экономического развития территории (на материалах

Кабардино-Балкарской республики): автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / К. Н. Золотухина. – Шахты: Кабардино-Балкарская государственная сельскохозяйственная академия им. В. М. Кокова, 2012. – 26 с.

59. Зубков Г. С. Логистическое моделирование регионального рынка недвижимости: дисс. канд. экон. наук. / Г. С. Зубков. – М., 1997. – 196 с.

60. Зуйкова Л. Проблемы управления региональными рынками жилья в условиях переходной экономики России / Л. Зуйкова // Проблемы теории и практики управления. – 2010. – № 6. – С. 43–47.

61. Иваницкая И. И. Оценка развития рынка жилья в современной России // Корпоративное управление и инновационное развитие экономики Севера / И. И. Иваницкая // Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования. – 2010. – № 3. – С. 12–18.

62. Ивашенцева Т. А. Экономические механизмы активизации малоэтажного жилищного строительства / Т. А. Ивашенцева // В сборнике: Экономические и организационно-управленческие проблемы развития строительного комплекса России Материалы Всероссийской конференции. – Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет. – 2013. – С. 5–13.

63. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.fedstat.ru/indicator/description.do?id=33648&referrerType=0&referrerId=1293257> (дата обращения: 08.12.2015).

64. Интегративное управление в инвестиционно-строительной сфере / под ред. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2007. – 248 с.

65. Исаев А. Б. Формирование механизма государственного регулирования экономического развития региона в современных условиях / А. Б. Исаев // Управление экономическими системами. – 2012. – № 2. – С. 42–44.

66. Калининкова И. О. Управление социально-экономическим потенциалом региона / И. О. Калининкова. – СПб.: Питер, 2013 – 242 с.

67. Калюжнова Н. Я. Институты регионального развития и конкурентоспо-

собности в условиях модернизации / Н. Я. Калюжнова // Экономика региона. – 2011. – № 2. – С. 57–64.

68. Карлов С. А. Экономические аспекты моделирования рынка недвижимости в современных условиях / С. А. Карлов // Экономическое возрождение России. – 2010. – № 2. – С. 75–77.

69. Королёв А. Г. Классификация факторов спроса на рынке жилой недвижимости / А. Г. Королёв // Перспективы науки. – 2010. – № 11. – С. 81–82.

70. Королев А. Г. Основные группы факторов спроса на рынке жилой недвижимости / А. Г. Королев // Академический вестник. – 2010. – № 4. – С. 57–58.

71. Королева И. Б. Методические вопросы сокращения сроков жилищного строительства в крупном городе / И. Б. Королева // Известия ИГЭА. – 2010. – № 5 (73). – С. 65–68.

72. Королева И. Б. Методический подход к совершенствованию механизма управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в городе / И. Б. Королева // Известия ИГЭА. – 2011. – № 5 (79). – С. 108–111.

73. Кочетков Ю. Точность моделирования в массовой оценке / Ю. Кочетков // Оценочная деятельность в России. Вып. 3. – М.: Финансовая академия, 1999. – С. 8–20.

74. Кошелев В. А. Совершенствование регулирования рынка жилищного строительства для снижения инновационных рисков строительных организаций / В. А. Кошелев // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2010. – №11(72). – С.111–114.

75. Кретов А. А. Источники, инструменты и механизмы финансирования жилищного строительства: зарубежный опыт и российская практика / А. А. Кретов // Вестник Орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования. – 2012. – № 1. – С. 363–368.

76. Круглов В. Н. Программно-целевое обеспечение инновационного развития отрасли АПК в регионах Российской Федерации / В. Н. Круглов. – М.:

2010. – 429 с.

77. Кулаков К. Ю. Программно-целевое управление конкурентоспособными территориально-воспроизводственными системами недвижимости / К. Ю. Кулаков. – М.: МГСУ, 2009 – 172 с.

78. Ларионов А. Н. Обоснование места и роли государства в управлении современным российским рынком жилой недвижимости / А. Н. Ларионов // Градостроительство. – 2013. – № 3. – С. 80–87.

79. Лебедева О. И. Формы и методы государственного регулирования рынка недвижимости в Российской экономике / О. И. Лебедева // Управление экономическими системами. – 2012. – №4(40). – С. 18–22.

80. Лещев С. В. Управление развитием жилищной сферы в регионе российского Севера (на примере Архангельской области): автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / С. В. Лещев. – М.: Всероссийский заочный финансово-экономический институт, 2011. – 22 с.

81. Литвинцева Г. П. Денежные доходы населения в России и Новосибирской области: тенденции, перспективы / Г. П. Литвинцева // Экономика региона. – 2009. – № 1. – С. 71–82.

82. Литвинцева Г. П. Институциональная экономическая теория: Учебник / Г. П. Литвинцева. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2003. – 336 с.

83. Литвинцева Г. П. Новосибирск: строим много, но купить трудно / Г. П. Литвинцева // Жилищное строительство. – 2007. – № 7. – С. 2–4.

84. Литвинцева Г. П. Парадокс российской экономики: избыток денег и кризис инвестиций / Г. П. Литвинцева // ЭКО. – 2002. – № 5. – С. 23–37.

85. Литвинцева Г. П. Продуктивность экономики и институты на современном этапе развития России: Монография / Г. П. Литвинцева. – Новосибирск: Наука, 2003. – 380 с.

86. Литвинцева Г. П. Результативность социальных институтов в сфере государственной политики доходов населения России с учетом регионального фактора / Г. П. Литвинцева, Е. А. Стукаленко // Journal of institutional studies

(Журнал институциональных исследований). – 2010. – Т. 2. – № 2. – С. 38–54.

87. Лукьянсков А. М. Модель функционирования рынка недвижимости в мегаполисе в условиях глобализации: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / А. М. Лукьянсков. – Пенза, 2012. – 24 с.

88. Макаров Е. И. Механизм оценки необходимости государственного регулирования рынка жилья / Е. И. Макаров, А. А. Попов // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика, организация и управление в строительстве. – 2010. – № 7. – С. 100–105.

89. Макарова Г. Н. Отрасль строительства как индикатор макроэкономических тенденций и перспектив развития / Г. Н. Макарова // Известия ИГЭА. – 2011. – № 6 (80). – С. 125–128.

90. Малкина М. Ю. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России / М. Ю. Малкина, Е. А. Щуплепникова // Экономический анализ: теория и практика. – 2013. – № 16. – С. 2–14.

91. Малкина Э. Е. Моделирование влияния неценовых факторов спроса и предложения на возникновение пузыря на рынке недвижимости / Э. Е. Малкина // Бизнес в законе. – 2011. – № 6. – С. 335–338.

92. Матвеева Е. С. Особенности взаимоотношений между застройщиком и населением на первичном рынке жилой недвижимости / Е. С. Матвеева // Экономика, предпринимательство и право. – 2012. – № 2. – С. 48–52.

93. Мельников В. В. Государственное регулирование национальной экономики: учеб. пособие / В. В. Мельников. – М.: Омега-Л, 2012. – 335 с.

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

95. Митерев М. А. Программно-целевые методы планирования как инструмент государственного управления развитием социально-экономических

систем / М. А. Митерев // «Труды МЭЛИ». Электронное научное издание. – 2009. Режим доступа: <http://db.infoereg.ru> (дата обращения: 09.10.2014).

96. Моисеенко И. В. Мониторинг цен и анализ структуры предложения на рынке жилой недвижимости / И. В. Моисеенко, Е. В. Носкова // Практический маркетинг. – 2012. – № 7. – С. 21–30.

97. Моторина И. М. Система мониторинга локальных рынков жилья / И. М. Моторина // Вестник Института дружбы народов Кавказа. Теория экономики и управления народным хозяйством. – 2011. – № 3 (19). – С. 28–32.

98. Нестерова С. И. Экономические механизмы ценообразования на первичном рынке жилой недвижимости / С. И. Нестерова // Альманах современной науки и образования. – 2013. – № 9. – С. 121–125.

99. Новикова Н. Г. Развитие методологии анализа и оценки конкурентоспособности организаций, функционирующих в сфере жилищных услуг: маркетинговый подход / Н. Г. Новикова // Известия ИГЭА. – Иркутск: Изд-во БГУЭП. – 2013. – № 3. – С. 40–46

100. Новосибирскстат [Электронный ресурс] / Режим доступа: novosibstat.gks.ru (дата обращения: 15.01.2014).

101. Носко В. Анализ прогнозных свойств структурных моделей и моделей с включением результатов опросов предприятий / В. Носко, А. Бузаев, П. Кадочников, С. Пономаренко. – М.: ИЭПП, 2003. – С. 18–33.

102. Носкова Е. В. Методика определения емкости локального рынка жилой недвижимости / Е. В. Носкова, И. В. Моисеенко // Вестник ТГЭУ. – 2011. – № 3. – С. 101–118.

103. Носкова Е. В. Развитие ипотечного кредитования как фактор формирования потребительского спроса на рынке жилой недвижимости / Е. В. Носкова, И. В. Моисеенко // Региональная экономика: теория и практика. – 2012. – № 13. – С. 38–49.

104. Опережающие индикаторы по видам экономической деятельности, Росстат [Электронный ресурс] / Режим доступа: (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/leading_indicators/)

(дата обращения: 25.02.2014).

105. Организация и экономика строительного производства: Учеб. пособие / В. Т. Белоликов, А. М. Бондарь, И. С. Птухина; под общ. ред. заслуженного строителя РФ, проф. В. Т. Белоликова. – СПб.: СПбГПУ, 2002. – 86 с.

106. Орехова А. С. Статистическое исследование рынка жилой недвижимости Российской Федерации: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / А. С. Орехова. – М.: Московский государственный университет статистики, экономики и информатики, 2012. – 24 с.

107. Осиновская И. В. Программно-целевое планирование использования производственного потенциала в нефтегазодобыче / И. В. Осиновская. – М.: Недра, 2007. – 105 с.

108. Особенности планирования деятельности строительного предприятия: Учеб. пособие / Л. С. Минина, Л. Ф. Манаков. – Новосибирск: НГАСУ, 2001. – 121 с.

109. Панченко А. И. Межотраслевые комплексы и целевые программы их развития / А. И. Панченко: отв. ред В. А. Кардаш. – Новосибирск: Издательство «Наука», Сибирское отделение, 1979. – 254 с.

110. Паттури Я. В. Экономика недвижимости / Я. В. Паттури. – Великий Новгород: НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2010. – 66 с.

111. Петросян Д. З. Совершенствование механизма управления рынком жилой недвижимости в регионе: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Д. З. Петросян. – М.: Всероссийская государственная академия Министерства финансов РФ, 2011. – 28 с.

112. Печенкина А. В. Развитие теории и практики прогнозирования цен на рынке жилья [Электронный ресурс] / А. В. Печенкина. – Режим доступа: www.psu.ru/psu2/files/0973/6._pechenkina_a.v.pdf (дата обращения: 23.11.2014).

113. Плескачевский В. С. Саморегулирование в строительстве привело к появлению новых видов коррупции / В. С. Плескачевский // Инженерные изыскания. – 2010. – № 4. – С. 4–7.

114. Подопригора И. В. Задачи стимулирования спроса и предложения на

рынке жилья в российской экономике / И. В. Подопригора // Вестник Томского государственного университета. – 2010. – № 307. – С. 121–125.

115. Поляков Л. А. Теория мультипликатора и экономический механизм регулирования рынка жилья: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Л. А. Поляков. – Ярославль, 2010. – 22 с.

116. Поспелов Г. С. Программно-целевое планирование / Г. С. Поспелов, В. А. Ириков. – М.: «Сов. радио», 1976. – 440 с.

117. Программно-целевой подход в планировании развития отраслевых комплексов / отв. ред. А. М. Алексеев, З. Р. Цимдина. – Новосибирск: Издательство «Наука», Сибирское отделение, 1979. – 232 с.

118. Проява С. М. Экономизация коррупции: монография / С. М. Проява. – М.: Московский университет МВД РФ, 2005. – 138 с.

119. Рейтинг строительных компаний России. – 2014 [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://top-rf.ru/business/159-samye-krupnye-stroitelnye-kompanii-rossii-2014-spisok.html> (дата обращения: 08.04.2015).

120. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: Учебник / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, В. И. Ипанов; под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 288 с.

121. Реннер А. Г. Моделирование стоимости жилья на вторичном рынке жилья / А. Г. Реннер, О. И. Стебунова // Вестник Омского государственного университета. – 2005. – № 10. – Т. 1. – С. 179–182.

122. Родионова Н. В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости / Н. В. Родионова // Аудит и финансовый анализ. – 2010. – № 2. – С. 24–28.

123. Родионова Н. В. Механизмы регулирования рынка жилья / Н. В. Родионова // Аудит и финансовый анализ. – 2010. – № 4. – С. 270–278.

124. Росстат [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.gks.ru (дата обращения: 07.02.2016).

125. Рынок недвижимости Новосибирска [Электронный ресурс] / Режим

доступа: www.ns-k.ru (дата обращения: 11.03.2015).

126. Саенко И. А. Оценка современного состояния и разработка стратегии развития рынка жилищного строительства в г. Красноярске / И. А. Саенко, А. В. Шаропатова // Успехи современной науки и образования. – 2015. – № 3. – С. 44–49.

127. Сажин Ю. В. Система управления жилищным рынком / Ю. В. Сажин, Т. И. Инчина // Системное управление. – 2010. – №1(7). – С. 12–18.

128. Самаруха В. И. Деятельность малых предприятий в промышленности строительных материалов байкальского региона / В. И. Самаруха, Г. К. Засыпкин // Известия ИГЭА. – 2012. – № 4 (84). – С. 79–82.

129. Светник Т. В. Предпринимательский механизм управления продолжительностью жилищного инвестиционно-строительного цикла в городе / Т. В. Светник, И. Б. Королева. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2012. – 163 с.

130. Светник Т. В. Ресурсы для возрождения отрасли строительства / Т. В. Светник // Известия ИГЭА. – 2009. – № 6. – С. 70–74.

131. Светник Т. В. Стратегия социально-экономического развития города: проблемы формирования и инструменты оценки / Т. В. Светник, Е. Л. Чеклакова. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2010. – 221 с.

132. Светник Т. В. Стратегическое управление и возможности глобальной конкуренции российских строительных организаций / Т. В. Светник // Известия ИГЭА. – 2012. – № 4 (84). – С. 84–87.

133. Селяхина Е. С. Деятельность органов государственной власти в сфере российского жилищного рынка в условиях мирового финансово-экономического кризиса / Е. С. Селяхина // ЭГО. – 2011. – № 5. – С. 22–28.

134. Сидоренко О. А. Использование оценки потенциала регионального рынка жилья для совершенствования механизмов его регулирования / О. А. Сидоренко // Наука. Технологии. Инновации // Материалы всероссийской научной конференции молодых ученых в 6 томах. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2011. – Том 4. – С. 81–85.

135. Сидоренко О. А. Основные проблемы развития рынка жилья Новосибирской области / О. А. Сидоренко // Наука. Технологии. Иннова-

ции // Материалы всероссийской научной конференции молодых ученых в 7 томах. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2012. – Том 6. – С. 122–125.

136. Сидоренко О. А. Совершенствование механизмов регулирования рынка жилья с учетом институциональных аспектов / О. А. Сидоренко // Будущее России социально-экономический форсайт: материалы 5 Международной научно-практической конференции, 26 апреля 2011 г. / редкол.: О. П. Звягинцева и др. – Владимир: ВИБ, 2011. – С. 358 – 366.

137. Сидоренко О. А. Модернизация экономических отношений на рынке жилищного строительства Новосибирской области / О. А. Сидоренко // Модернизация экономических отношений в отраслях народного хозяйства: сборник материалов ежегодной международной научной конференции, 26–28 октября 2012 г., Киев [Электронный ресурс] / под ред. Т. А. Листопад. – Электрон. текст. дан. (1 файл 13455 Кбайт). – Вып. 1. – Киев: Наука управления, 2012. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Загл. с этикетки диска. – С. 464–471.

138. Сидоренко О. А. Основные направления экономико-математического моделирования рынка жилой недвижимости / О. А. Сидоренко // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. – 2013. – № 3. – С. 153–158.

139. Смирнов С. Система опережающих индикаторов для России / С. Смирнов // Вопросы экономики. – 2001. – № 3. – С. 23–42.

140. Смирнова И. В. Экономика недвижимости / И. В. Смирнова – СПб.: СПбГИЭУ, 2011. – 186 с.

141. Соколов И. В. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и основные тенденции его развития: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / И. В. Соколов. – СПб.: СПбГАСУ, 2010. – 24 с.

142. Соловьева О. А. Особенности механизма государственного регулирования экономики / О. А. Соловьева // Проблемы современной экономики. – 2011. – № 4 (40). – С. 38–44.

143. Сопин В. Н. Моделирование рынка недвижимости: дисс. канд. экон. наук / В. Н. Сопин. – М., 2007. – 196 с.

144. Стерник Г. М. Математические основы методологии дискретного про-

странственно-параметрического моделирования рынка недвижимости [Электронный ресурс] / Г. М. Стерник. – Режим доступа: www.realtymarket.ru (дата обращения 18.03.2014).

145. Стерник Г. М. Тестирование модели среднесрочного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости / Г. М. Стерник, А. В. Свиридов // Экономика строительства. – 2013. – № 5. – С. 45–56.

146. Стерник Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – 601 с.

147. Стоянова М. А. Государственное регулирование региональных рынков жилой недвижимости / М. А. Стоянова // Социосфера. – 2012. – № 126. – С. 18–22.

148. Стоянова М. А. Государственное регулирование цен на рынке жилой недвижимости: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / М. А. Стоянова. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, 2013. – 22 с.

149. Строительная отрасль России: жилищное, торговое, промышленное, дорожное и инфраструктурное строительство. – М.: INFOLine, 2012. – 246 с.

150. Структура и функции органов исполнительной власти и управления [Электронный ресурс] // «Консультант Плюс».

151. Султанова Л. Р. Рынок жилья: спрос и платежеспособность социально-экономические противоречия на региональном рынке жилья / Л. Р. Султанова // Российское предпринимательство. – 2010. – № 12-1. – С. 91–97.

152. Тарануха К. В. Формирование стратегии развития жилищного строительства региона / К. В. Тарануха // Вестник Ижевского государственного технического университета. – 2013. – № 3. – С. 82–84.

153. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость / Е. И. Тарасевич. – СПб.: Питер, 2010. – 428 с.

154. Турунцева М. Ю. Качественные свойства различных подходов к прогнозированию социально-экономических показателей РФ / М. Ю. Турунцева, Т. Р. Киблицкая. – М.: ИЭПП, 2010. – 148 с.

155. Тюкавкин Н. М. О механизме государственного регулирования эко-

номики / Н. М. Тюкавкин, А. В. Бадирова // Вестник Самарского государственного университета. – 2011. – № 90. – С. 54–57.

156. Ульянова О. Ю. Совершенствование ценообразования на первичном рынке жилой недвижимости / О. Ю. Ульянова. – СПб.: СПбГУЭФ, 2010. – 288 с.

157. Управление затратами в строительстве / А. Н. Асаул, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский: под ред. д.э.н., профессора А. Н. Асаула. – СПб: ИПЭВ, 2009. – 392 с.

158. Ушанова Н. А. Методологические проблемы развития системы регулирования рынка жилой недвижимости крупного города / Н. А. Ушанова // Муниципальная экономика. – 2012. – № 4. – С. 77–91.

159. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело АНХ, 2011. – 461 с.

160. Хомкалов Г. В. Использование модели воспроизводства жилого фонда в условиях ограниченности данных с целью повышения обеспеченности населения жильём / Г. В. Хомкалов, И. Г. Торгашина, К. В. Демьянов // Известия ИГЭА. (БГУЭП): электрон. науч. журн. – 2015. – Т. 6, № 3. – DOI : 10.17150/2072-0904.2015.6(3).33. Режим доступа: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=20146> (дата обращения: 10.02.2016).

161. Цапу Л. И. Научно-методологические основы повышения эффективности управления жилищным строительством в мегаполисе / Л. И. Цапу. – СПб.: СПбГАСУ, 2009. – 388 с.

162. Цапу Л. И. Научно-методологические основы повышения эффективности управления жилищным строительством в мегаполисе / Л. И. Цапу. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2010. – 78 с.

163. Чистяков Г. Ю. Развитие государственного регулирования предпринимательства на рынке жилой недвижимости / Г. Ю. Чистяков // Экономика и управление. – 2010. – № 11. – С. 92–94.

164. Чистяков Г. Ю. Формирование и развитие рынка жилой недвижимости в крупной агломерации (на примере Санкт-Петербурга): автореферат дис-

сертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Г. Ю. Чистяков. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики, 2010. – 22 с.

165. Шишканева В. Д. Развитие механизмов регулирования региональных рынков жилья (на примере Калининградской области): диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / В. Д. Шишканева. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики, 2012. – 196 с.

166. Экономика строительного предприятия. / В. В. Бузырев, Т. А. Иващенко, А. Г. Кузьминский, А. И. Щербаков. – Новосибирск: НГАСУ, 1998. – 275 с.

167. Энтов Р. М. Эконометрический анализ динамических рядов основных макроэкономических показателей / Р. М. Энтов, С. М. Дробышевский, В. П. Носко, А. Д. Юдин. – М.: ИЭПП, 2001. – 378 с.

168. Юдаева К. Рынок жилья: выход из кризиса / К. Юдаева, Н. Иванова, М. Годунова, К. Козлов, М. Каменских. – М.: Центр макроэкономических исследований Сбербанка России, 2010. – 20 с.

169. Яськова Н. Ю. Коррупция: методы противостояния в строительстве / Н. Ю. Яськова // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2011. – Т. 50. – № 3. – С. 176–184.

170. Sidorenko O. Influence of transaction costs on real estate market / O. Sidorenko // Siberian Innovative Technologies: Graduate and postgraduate students' scientific conference / Composite authors. – Novosibirsk: NSTU Publisher, 2011. – P. 37.

171. Sidorenko O. Regulating instruments improvement for the Russian Federation housing market / O. Sidorenko // Progress through Innovative Technologies–2012: Young Researcher's Scientific Conference / Composite authors. – Novosibirsk: NSTU Publisher, 2012. – P. 86.

172. Sidorenko O. A. Improvement of regulating instruments for the Russian Federation housing market / O. A. Sidorenko // North-East Asia Academic Forum. – Khabarovsk: Khabarovsk State Academy of Economics and Law, 2011. – P. 43–47.

Теоретические основы государственного регулирования рынка жилья



Рисунок А.1 – Структура рынка жилой недвижимости по А. Н. Асаулу

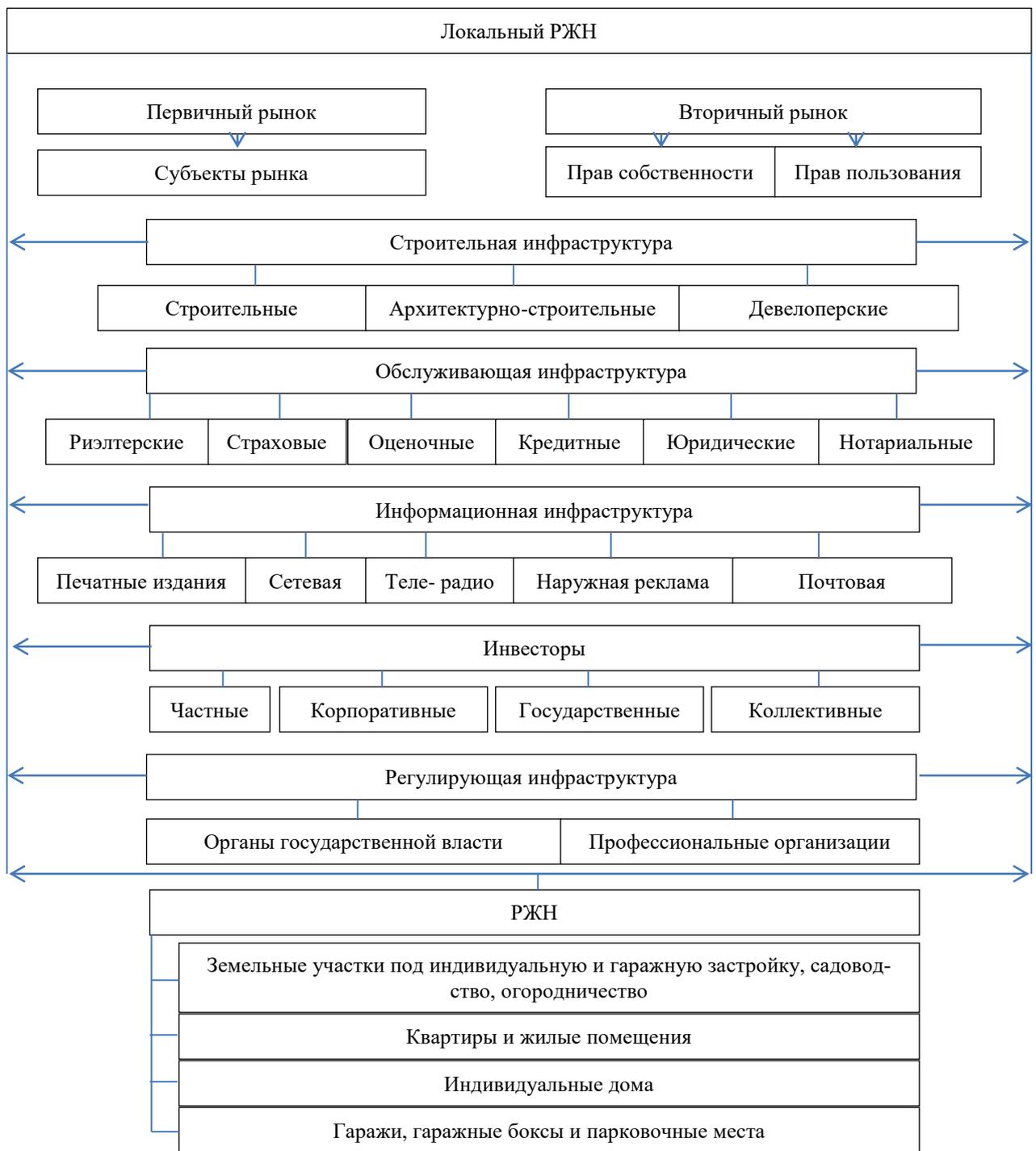


Рисунок А.2 – Структура рынка жилой недвижимости по Л. С. Валинуровой



Рисунок А.3 – Структура рынка жилой недвижимости по И. В. Соколову

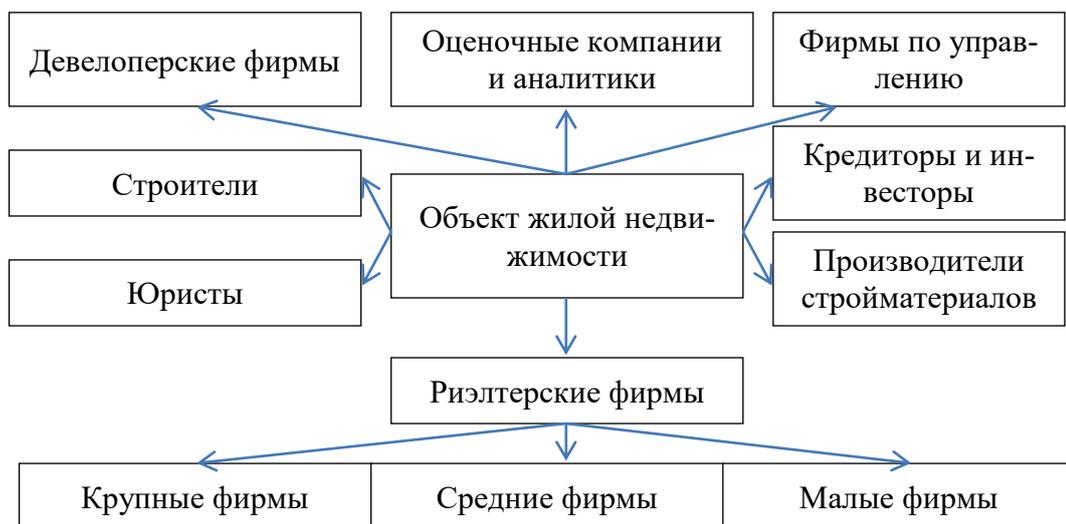


Рисунок А.4 – Структура рынка жилой недвижимости по А. С. Ореховой

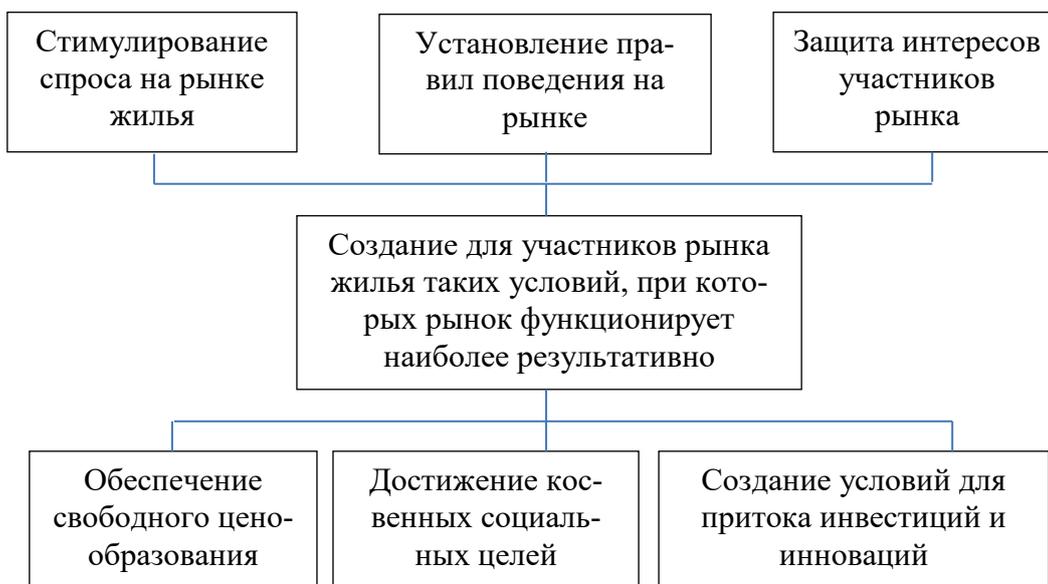


Рисунок А.5 – Система частных целей государственного регулирования рынка жилья



Рисунок А.6 – Механизм регулирования рынка жилья по Л. Зуйковой

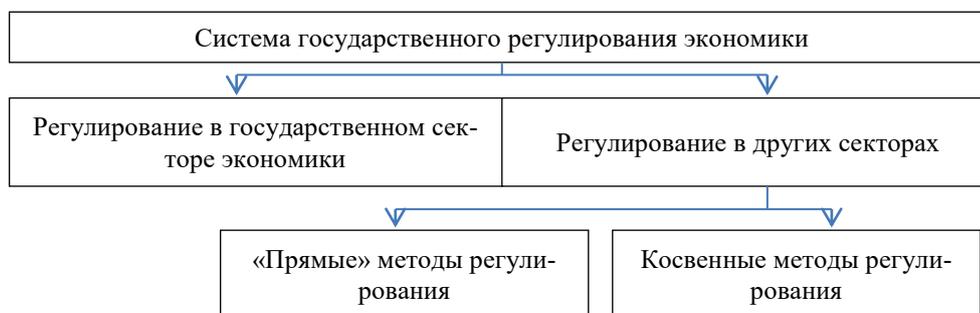


Рисунок А.7 – Общая структура государственного регулирования рынка жилья по А. Н. Асаулу и В. А. Кощеву

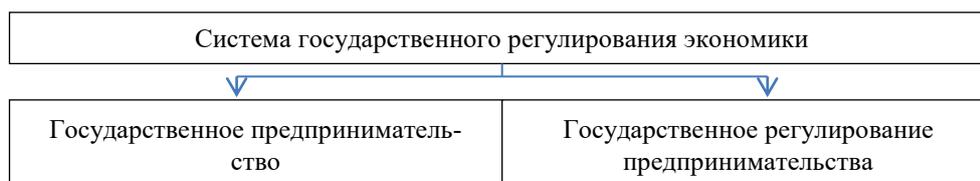


Рисунок А.8 – Предпринимательский аспект структуры государственного регулирования рынка жилья по А. Н. Асаулу и В. А. Кощеву

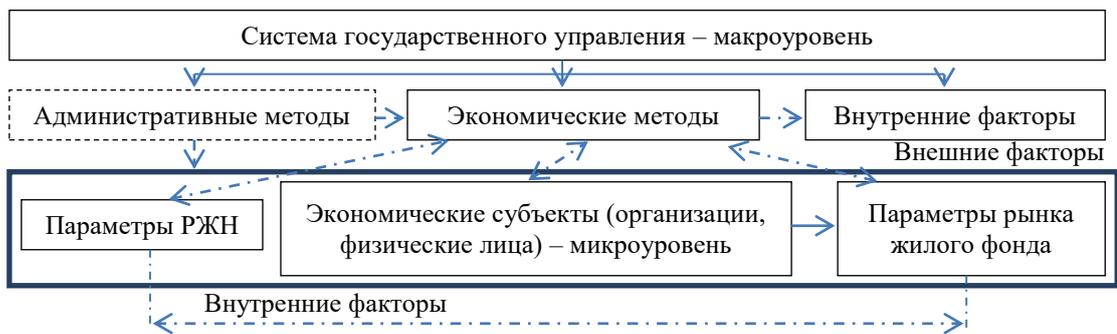


Рисунок А.9 – Система государственного регулирования рынка жилья по Ю. В. Сажину и Т. И. Инчиной

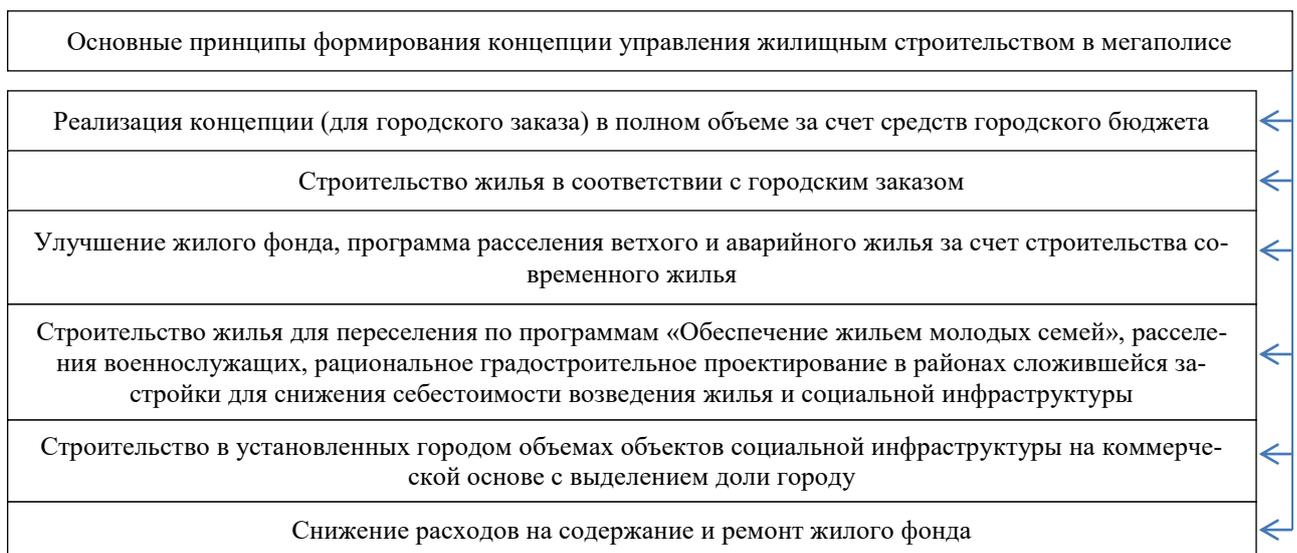


Рисунок А.10 – Механизм государственного регулирования рынка жилья по Л. И. Цапу

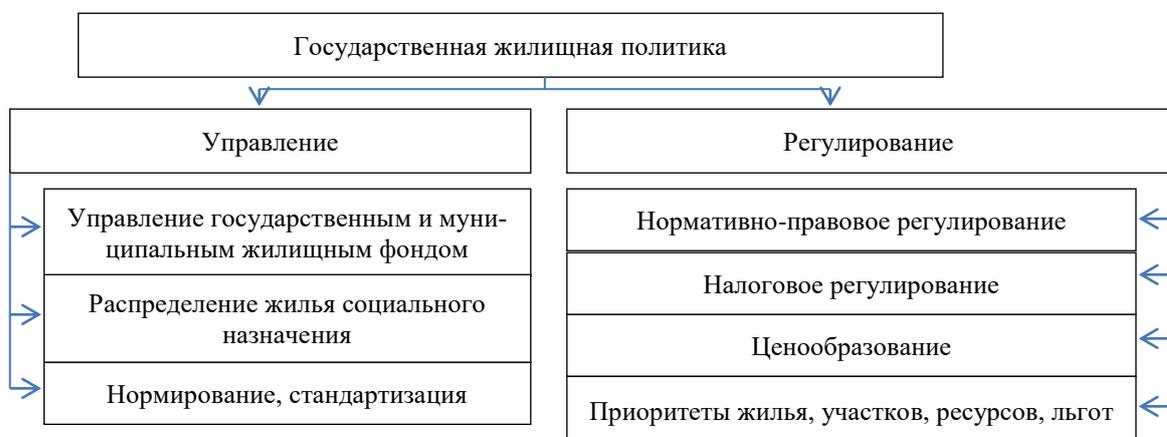


Рисунок А.11 – Механизм государственного регулирования рынка жилья по Н. В. Родионовой



Рисунок А.12 – Механизм государственного регулирования рынка жилья по К. Н. Золотухиной

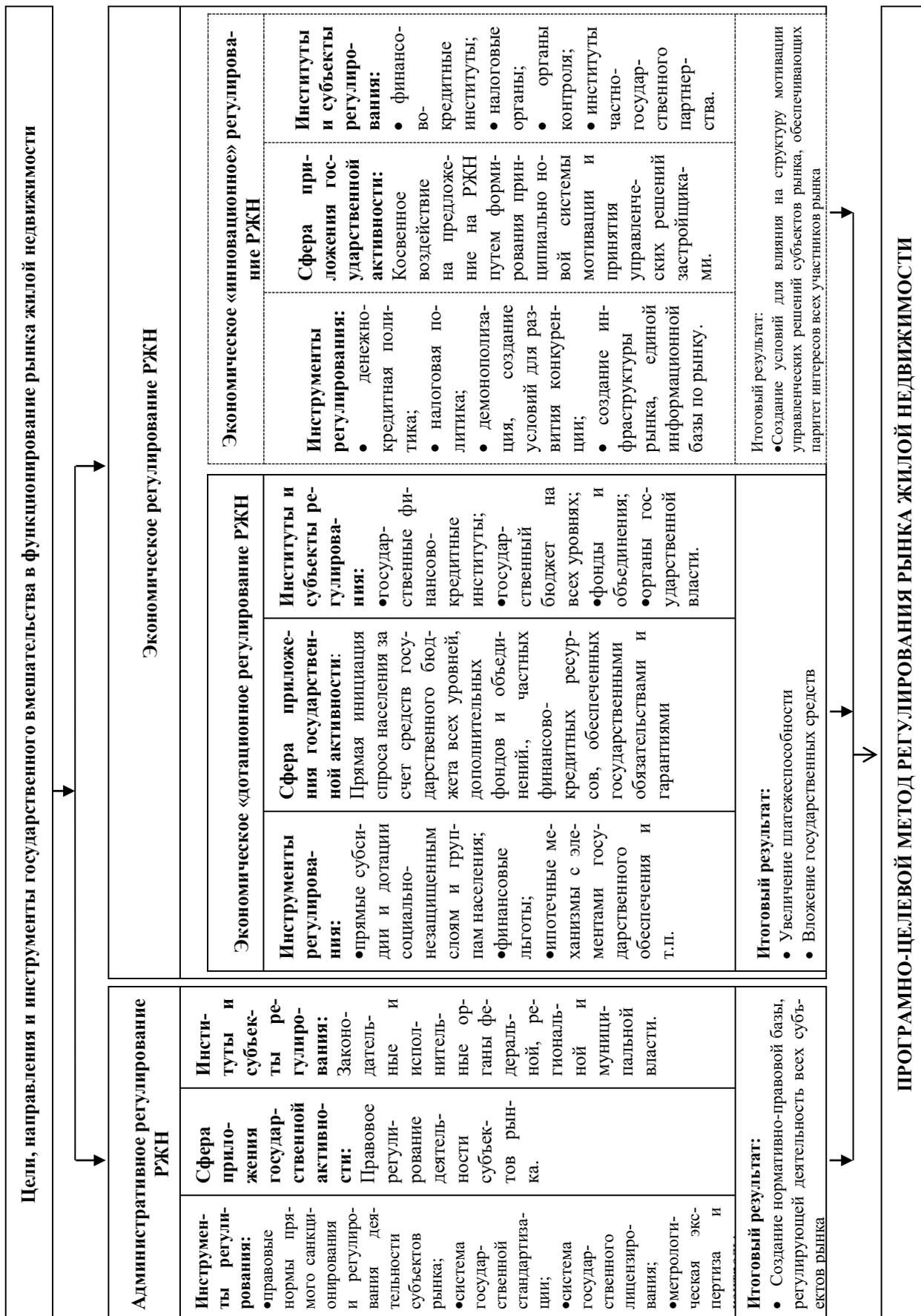


Рисунок А.13 – Механизм государственного регулирования рынка жилья

по Г. Ю. Чистякову

**Исходные данные для построения эконометрических моделей рынка жилой недвижимости
Новосибирской области**

Таблица Б.1 – Исходные данные для построения эконометрических моделей рынка жилой недвижимости
Новосибирской области

Фактор	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Финансирование спроса в отрасли (x_1)	566,3	704,5	704,4	1073,2	1274,7	1392,2	1216,0	1379,9	1505,2	1874,3	2515,0	2625,8
Рыночная конкуренция (x_2)	2501	2378	2335	2538	9332	11004	12043	12052	11782	12474	12963	12941
Трудовые ресурсы (x_3)	28234	29363	30538	31759	33030	34351	35725	39899	46730	41348	43273	44159
Производственные мощности (x_4)	670	664	659	705	747	753	711	570	674	646	603	529
Износ производственных мощностей (x_5)	558	509	465	427	449	404	310	332	247	265	262	217
Протяженность электрических сетей (x_6)	12,77	27,68	34,93	30,95	31,67	98,28	252,64	445,98	338,09	342,79	354,01	1831,79
Предложение (y)	566,3	704,5	704,4	1073,2	1274,7	1392,2	1216,0	1379,9	1505,2	1371,4	1494,9	1816,90

Место России в мире по производству строительных материалов

Таблица В.1 – Экспорт строительных материалов в России и в мире в 2006–2012 гг., млн долларов США

Продукт	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Прирост за 2006–2012 гг., %
Всего	12102743123	13986588759	16110246369	12509705164	15221120693	18237167313	18351468043	51,63
Камень, песок и гравий	7391484	8802947	9807388	8273205	8823673	10333230	13342604	80,51
Лакокрасочные изделия	11122207	12053602	12532667	9887770	12277699	12661457	12247565	10,12
Растворители	43827406	49856361	53288446	45195905	53246367	64664151	62589739	42,81
Синтетические строительные полимеры	47786000	57179677	63889126	50373285	65156497	79354409	76692775	60,49
Продукция из ПВХ, полипропилена	13677168	16260250	17598065	13174110	17301668	20560817	19375217	41,66
Пластиковые строительные изделия	13961605	17255111	19300848	15890146	18010451	21473643	21727485	55,62
Покрытия для пола	12805588	14258152	14651177	12318044	13958580	15485102	15382148	20,12
Кирпич, цемент	22608330	26232825	29831645	24577461	25983749	28862914	30318725	34,10
Стекло	28301368	32612596	36974444	29924387	34193969	39604355	38547191	36,20
Всего	301550666	352266399	467993955	301796059	397067521	516992618	524564991	73,96
Камень, песок и гравий	18246	27571	17343	15563	10080	17962	38175	109,22
Лакокрасочные изделия	5708	8071	8112	7801	6503	6398	11494	101,37
Растворители	214823	162519	163221	128499	134095	163113	228657	6,44
Синтетические строительные полимеры	194861	302207	280538	384244	370844	351908	426430	118,84
Продукция из ПВХ, полипропилена	79397	87509	93864	59121	77538	135218	95263	19,98
Пластиковые строительные изделия	42821	97653	91788	87834	53998	67625	126342	195,05

Окончание таблицы В.1

Покрытия для пола	23597	28412	28384	25038	9787	10109	26745	13,34
Кирпич, цемент	340413	368644	292270	360069	296951	256421	504350	48,16
Стекло	150181	199668	179862	162649	151264	149974	217451	44,79

Таблица В.2 – Доля России в мировом экспорте строительных материалов в 2006–2012 гг., %

Продукт	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Прирост за 2006–2012 гг., %
Экспорт – всего	2,49	2,52	2,90	2,41	2,61	2,83	2,86	0,37
Камень, песок и гравий	0,25	0,31	0,18	0,19	0,11	0,17	0,29	0,04
Лакокрасочные изделия	0,05	0,07	0,06	0,08	0,05	0,05	0,09	0,04
Растворители	0,49	0,33	0,31	0,28	0,25	0,25	0,37	–0,12
Синтетические строительные полимеры	0,41	0,53	0,44	0,76	0,57	0,44	0,56	0,15
Продукция из ПВХ, полипропилена	0,58	0,54	0,53	0,45	0,45	0,66	0,49	–0,09
Пластиковые строительные изделия	0,31	0,57	0,48	0,55	0,30	0,31	0,58	0,27
Покрытия для пола	0,18	0,20	0,19	0,20	0,07	0,07	0,17	–0,01
Кирпич, цемент	1,51	1,41	0,98	1,47	1,14	0,89	1,66	0,16
Стекло	0,53	0,61	0,49	0,54	0,44	0,38	0,56	0,03

Оценка доли импортной продукции на строительном рынке Новосибирской области

Таблица Г.1 – Доля импортной продукции на строительном рынке Новосибирской области

Производственные мощности	Доля отечественной продукции	Доля в общих строительных мощностях	Доля импортируемой продукции	Взвешенная доля импортируемой продукции
Автогрейдеры	55,00	7,63	45,00	3,43
Бульдозеры на тракторах	45,00	32,01	55,00	17,60
Краны башенные	35,00	12,11	65,00	7,87
Погрузчики одноковшовые	5,00	14,76	95,00	14,02
Скреперы	18,00	1,66	82,00	1,36
Экскаваторы одноковшовые	20,00	31,84	80,00	25,47
Итого	-	100,00	-	69,76

Таблица Г.2 – Оценка направленности влияния торговых ограничений на строительную отрасль Новосибирской области

Фактор	Изменяемый параметр	Обоснование влияния	Количественная оценка, %
Удорожание кредитов (капитала)	- наличие строительных машин со сроком службы, превышающим срок амортизации	В соответствующем варианте расчетов процентные ставки на предложение жилья не влияли, однако, это ведет к замедлению реализации инвестиционных программ. Исходные данные для прогноза: - на 01.03.2016 активы банковского сектора РФ составили 81,1 трлн руб. или 1247,7 млрд долл.; - внешний долг банковского сектора РФ на 01.01.2016 составляет 132 млрд долл.; - прирост стоимости кредитов сроком от 1 до 3 лет за 2015 год составил 1,93% и составил 14,00%; - средние ставки заимствований банков в долларах США составляют 2,77%; - средние ставки по депозитам в рублях РФ составляют 7,97%. Банки будут замещать внешнее кредитование привлечением депозитов,	6,93

		<p>которые выступают более дорогим источником финансирования. Следовательно, потенциальный прирост процентных ставок составит:</p> $(7,97-2,77)*(132/1247,7)=0,55\%$ <p>Относительный прирост составит:</p> $0,55/7,97=6,93\%$	
Удорожание импорта строительной техники	- обеспеченность строительных организаций основными видами строительных машин	<p>Учитывается только изменение стоимости импорта, поскольку прочие факторы заложены при оценке изменения инвестиционных программ. Стоимость бивалютной корзины в течение года изменилась следующим образом:</p> $70,2476/38,13659=1,8420$ <p>Предельный потенциал увеличения стоимости импорта можно оценить в 84,20%. Данный потенциал, теоретически, должен распределяться на 3 года, но, поскольку в расчетах принята стоимость бивалютной корзины с удорожанием за 1,5 года, принимается потенциал удорожания за два года</p> <p>Поскольку речь идет о среднесрочной перспективе, принимается распределение возможного удорожания импорта на два года:</p> $84,20/2=42,10\%$ <p>Также учитывается потенциал замещения импорта. Доля импортной строительной техники составляет, в целом, 69,76%. Расчет представлен в таблице Г.1 приложения 4.</p> <p>Следовательно, годовой потенциал удорожания импорта составит:</p> $0,4210*0,6976=28,53\%$	28,53
Снижение платежеспособного спроса	- финансирование спроса в отрасли	<p>Согласно оценкам экспертов, максимальное влияние рассматриваемых факторов на ВВП России составит 4,8%. Пропорционально снижению ВВП уменьшается и объем финансирования спроса в отрасли. Длительный период времени оплата труда, как следствие, и спрос на финансирование возрастали опережающими темпами по сравнению с ВВП, тем не менее, поскольку увеличение доходов замедлилось, принимается снижение объема финансирования пропорционально предполагаемому снижению ВВП</p>	4,8

Таблица Г.3 – Прогноз предложения жилья в строительной отрасли Новосибирской области на 2015 г.

Показатель	Коэффициенты эконометрической модели	2014 год		2015 год		Отклонение	
		значение	значение с учетом коэф- фициента	значение	значение с учетом коэф- фициента	абсолютное	%
1	2	3	4	5	6	7=5-3	8=7/3
Финансирование спроса в отрасли (x_1)	0,0073	42952,0	315,5	40890,0	300,4	-2062,0	-4,80
Рыночная конкуренция (x_2)	0,0255	12941,0	330,4	12941,0	330,4	0,0	0,00
Трудовые ресурсы (x_3)	0,0079	44159,0	347,3	44159,0	347,3	0,0	0,00
Производственные мощности (x_4)	1,2551	529,0	664,0	378,0	474,4	-151,0	-28,54
Износ производственных мощностей (x_5)	-0,8232	217,0	-178,6	231,3	-190,4	14,3	6,59
Протяженность электрической сети (x_6)	0,1853	1831,8	339,4	1831,8	339,4	0,0	0,00
Предложение (y)	1,0000	1816,9	1816,9	1601,4	1601,4	-215,5	-11,86