

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)»

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Иркутск – 2016

Работа выполнена в ФГБОУ ВО
«Новосибирский государственный технический университет»

Научный руководитель **Литвинцева Галина Павловна**, доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой экономической теории и прикладной экономики ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет», г. Новосибирск.

Официальные оппоненты **Калюжнова Надежда Яковлевна**, доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой экономической теории и управления ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет», г. Иркутск.

Саенко Ирина Александровна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», Инженерно-строительный институт, г. Красноярск.

Ведущая организация Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «**Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина**», г. Екатеринбург.

Защита состоится 7 октября 2016 г. в 12 часов на заседании диссертационного совета Д 212.070.05 на базе ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 24, корпус 9, зал заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Байкальского государственного университета по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 11, корпус 2, ауд.101. и на сайте www.bgu.ru.

Автореферат диссертации и сведения о защите размещены 04 июля 2016 г. на сайте ВАК Минобрнауки РФ <http://vak.ed.gov.ru> и на официальном сайте ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (www.bgu.ru).

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

Автореферат разослан _____ г.

Ученый секретарь диссертационного совета
доктор экономических наук, профессор



Т. В. Светник

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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. Ерегина, К. Н. Золотухиной, Н. Я. Калюжновой, 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 основы-

валось 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. Подопрigorовой, 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. Баринаова, 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. Полянского, 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 диссер-

тационного 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, такие как методы экономического анализа, в частности, метод сравнения, метод абсолютных разниц, метод относительных величин, индексный метод и др.,

а также графические методы, методы эконометрического моделирования, включающие в себя 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.

Существенные результаты, полученные автором:

1. Уточнено понятие рынка жилья как совокупности трансакций в сфере обращения жилья и соответствующих правил их осуществления и контроля на основе систематизации подходов к определению рынка жилой недвижимости и его структуре данных А. Н. Асаулом, Л. С. Валинуровой, Е. В. Носковым, Я. В. Паттури, Н. Ордуэя, Дж. Фридманом и другими учеными. Уточнение понятия рынка жилья позволило выявить направления модификации структуры рынка жилой недвижимости, которые, в отличие от других подходов, делают акцент на развитии предложения на первичном рынке жилья, учете долгосрочного характера возведения недвижимости и областях осуществления трансакций, формирующих ценность жилья для потребителей (раздел 1.1, с. 12–20 диссертации).

2. Выделены инструменты опосредованного воздействия (государственный заказ и др.) на рынок жилой недвижимости на основе проведенной классификации инструментов государственного регулирования рынка жилья в зависимости от областей воздействия (спроса или предложения) и типа инструментов (прямые или косвенные) (раздел 1.2, с. 30–46 диссертации).

3. Выявлены технолого-экономические и институциональные проблемы рынка жилья Новосибирской области, сдерживающие его развитие и обуславливающие необходимость совершенствования направлений регулирования данного рынка (раздел 3.1, с. 106–137 диссертации).

4. Разработана эконометрическая модель предложения на рынке жилья региона (учитывающего спрос), 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). Проведены многовариантные расчеты с целью оценки объемов предложения жилья в Новосибирской области (раздел 3.2, с. 138–147 диссертации; приложение 2).

5. 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 ре-

зультаты эконометрического моделирования предложения жилья, учитывающего спрос (раздел 2.1–2.2, с. 60–89 диссертации; раздел 3.3, с. 148–153).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

1. Предложена авторская модификация структуры рынка жилья, отличительными особенностями которой от других подходов являются: 1) акцент на участников, формирующих предложение на первичном рынке жилья; 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. 20–29 диссертации).

2. Усовершенствован механизм государственного регулирования рынка жилья на основе обобщения идей Я. Л. Богомолова, Л. А. Полякова, Л. И. Цапу и других исследователей и применения принципов программно-целевого подхода и институциональной теории, который в отличие от исследованных подходов позволяет обеспечить взаимодействие между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий, взаимосвязь между целями государственного регулирования и его инструментами, согласования действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспекте (раздел 1.3, с. 47–59 диссертации).

3. Построена факторная модель рынка жилой недвижимости региона, в которой в отличие от других моделей учтены технолого-экономические и институциональные факторы не только краткосрочного, но и средне- и долгосрочного воздействия, влияющие на предложение на первичном рынке жилья (раздел 2.3, с. 90–105 диссертации).

4. Выработан авторский подход к перераспределению бюджетных средств региональных программ, связанных с повышением результативности строительной отрасли в Новосибирской области, который нацелен на обоснование перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья региона. В предлагаемом подходе по сравнению с государственной поддержкой рынка жилья, ориентированной на спрос, достигается увеличение предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета (раздел 3.3, с. 154–163; заключение; 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 анализом: 1) 20 показателей, характеризующих факторы предложения на рынке жилья, из которых отбирались данные для составления эконометрической модели; 2) изменения отобранных показателей за значительный временной период – 12 лет (2003–2014 гг.); 3) взаимосвязи показателей с разными вариантами эконометрической модели на протяжении 2013–2015 гг.

Теоретическая значимость исследования определяется приращением научного знания в области совершенствования государственного регулирования рынка жилой недвижимости. В работе дополняются теоретические положения о структуре рынка жилой недвижимости, механизме и особенностях его государствен-

ного регулирования на федеральном и региональном уровнях, выявляются современные тенденции развития строительной отрасли и регионального рынка жилья, обосновывается поддержка предложения жилья (учитывающего спрос) для совместной выработки решений в области регулирования рынка представителями строительного бизнеса и государства.

Практическая значимость работы заключается в том, что предложенные меры государственного регулирования и методический подход перераспределения бюджетных средств позволяет достигнуть требуемого увеличения предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета. Разработанный подход применен 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); Международной научной конференции «Модернизация экономических отношений в отраслях народного хозяйства» (Киев, 2012); 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).

Научные публикации. Основные положения и результаты диссертации опубликованы в 15 статьях общим объемом 7,61 п.л. (в том числе 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.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ РАБОТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Уточнено понятие рынка жилья и предложена авторская модификация его структуры, 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.

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

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 долгосрочного характера возведения недвижимости. Рассмотрен перечень характеристик рынка жилой недвижимости, определяющий особенности данного рынка. Уточним, что рынок жилья – это не только трансакции, связанные с куплей-продажей, но также и все множество трансакций, которые связаны с доведением до потребителя конкретного объекта жилой недвижимости. На основе анализа различных подходов к определению структуры рынка жилья и исходя из логики исследования предложена авторская модификация структуры РЖН (рис. 1).

Показана система взаимосвязей между его участниками. Выделен рынок первичного и вторичного жилья, каждый из которых способен удовлетворять потребность в жилье. Поскольку государственное регулирование рынка жилья должно быть ориентировано, в первую очередь, на создание такого предложения, которое способно удовлетворить запросы потребителей и повысить обеспеченность и доступность жилья, то в предложенной структуре делается акцент на участников и трансакции, формирующие предложение на первичном рынке жилья.

Преимуществом представленной модели является выделение трех областей: государственного воздействия на рынок жилья; совместного регулирования трансакций государством и бизнесом; преимущественно рыночного регулирования. Создание большей ценности для потребителей жилья в лице жителей региона, где локализуется жилая недвижимость, обуславливает необходимость учитывать условия, необходимые для увеличения предложения жилья в регионе, а именно создание дорог, коммуникаций, коммунальной инфраструктуры, объектов бытовых услуг и социальной инфраструктуры.

В целом в предложенной структуре РЖН можно увидеть возможности перехода от преимущественно государственного воздействия к преимущественно рыночному регулированию осуществляемых трансакций.

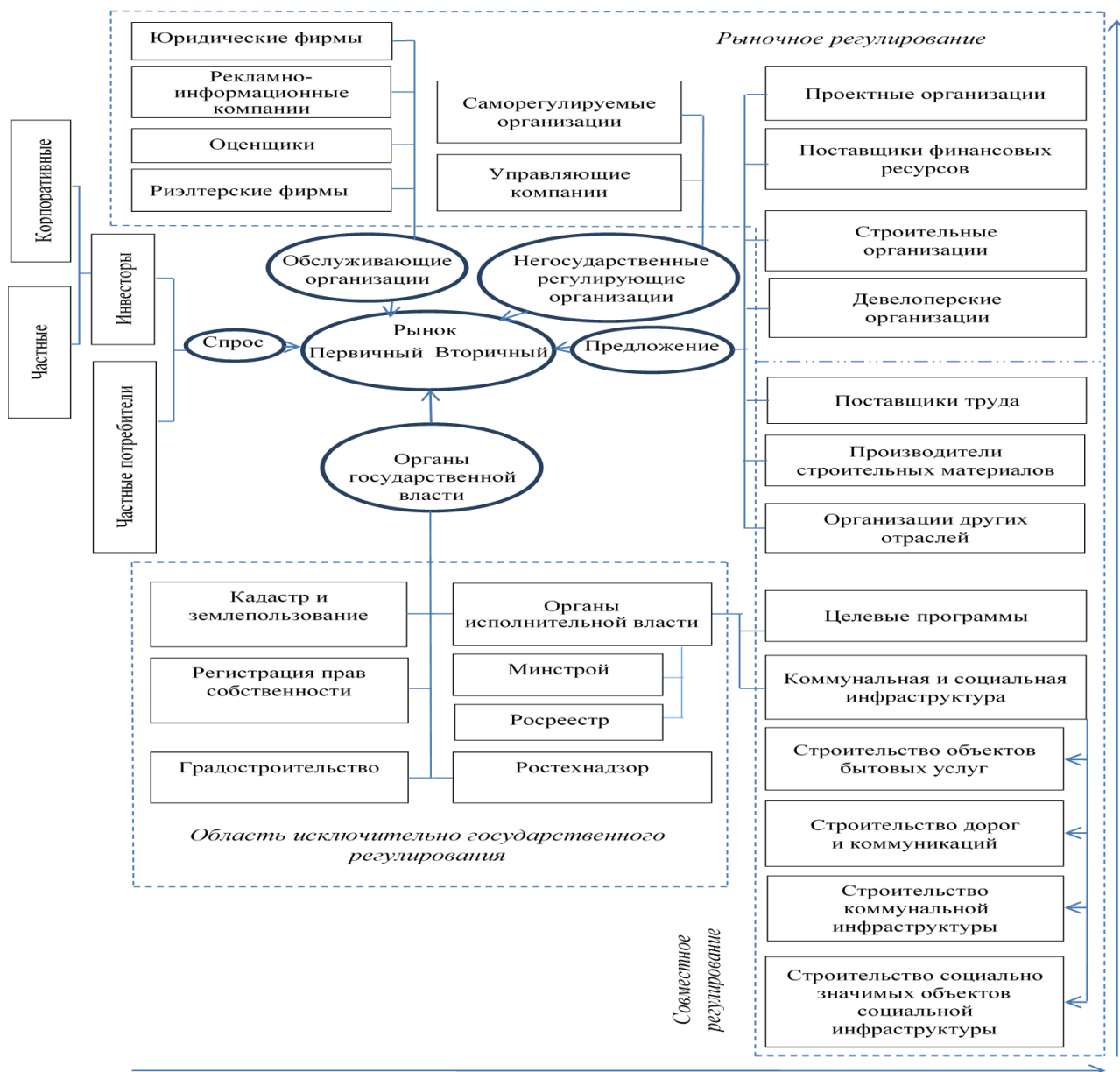


Рис. 1. Структура рынка жилой недвижимости (разработано автором)

2. Выделены инструменты опосредованного воздействия (государственный заказ и др.) на рынок жилой недвижимости на основе проведенной классификации инструментов государственного регулирования рынка жилья в зависимости от областей воздействия (спроса или предложения) и типа инструментов (прямые или косвенные).

Предлагается государственное регулирование рынка жилой недвижимости рассматривать как целенаправленное воздействие государства на деятельность всех субъектов рынка, которое осуществляется с использованием соответствующих инструментов, характерных для государственного регулирования экономики, и преследует общую цель, достигаемую через частные цели, которые должны быть адаптированы к специфике конкретного региона. Система инструментов ГР РЖН является составной частью механизма ГР РЖН и классифицирована по двум основаниям: областям воздействия и типу инструментов (рис. 2).



Рис. 2. Инструменты государственного регулирования рынка жилья (разработано автором)

К прямым инструментам регулирования предложения относится, например, обязательное участие в саморегулируемых организациях, контроль цен на строительные материалы и др. Косвенное воздействие основано на инструментах налоговой, земельной, амортизационной, антимонопольной, инновационной и других видов политики. Выделяется два вида косвенных инструментов воздействия на рынок жилья – непосредственного воздействия и опосредованного воздействия. При характеристике косвенных инструментов опосредованного воздействия показана разница между государственной закупкой жилья и государственным заказом.

3. Усовершенствован механизм государственного регулирования рынка жилья, который в отличии от исследованных подходов позволяет обеспечить взаимодействие между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий, взаимосвязь между целями государственного регулирования и его инструментами, согласования действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспекте.

В механизм государственного регулирования регионального рынка жилья включаются не только воздействия на данный рынок региональных властей, но и воздействие со стороны федеральных органов управления. Необходимость учета региональной специфики государственного регулирования рынка жилья особенно важна с учетом имеющихся особенностей конкретных рынков.

Обоснована основная цель и система частных целей государственного регулирования РЖН. В работе показано, что достижению различных целей может способствовать использование одного и того же инструмента, в большинстве же случаев несколько инструментов обеспечивают достижение конкретной цели.

Кроме этого, учитывая долгосрочный характер возведения недвижимости, механизм государственного регулирования РЖН, особенно его предложения, должен обеспечивать согласование действий его участников в долгосрочном, средне- и краткосрочном периоде. Это реализуется на основе программно-целевого подхода.

Представлена схема, описывающая механизм государственного регулирования рынка жилья (рис. 3). Преимуществом предложенного механизма является возможность взаимодействия между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий; взаимосвязь между целями государственного регулирования рынка жилья и его инструментами; согласование действий участников рынка жилья во временном аспекте; а также адаптация и контроль результатов.

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 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.



Рис. 3. Механизм государственного регулирования рынка жилья
(разработано автором)

4. Построена факторная модель рынка жилой недвижимости региона, в которой в отличие от других подходов более подробно представлены технолого-экономические и институциональные факторы, влияющие на предложение, а также учтены факторы не только краткосрочного воздействия, но и средне- и долгосрочного. Основываясь на факторной модели выявлены технолого-экономические и институциональные проблемы рынка жилья Новосибирской области, сдерживающие его развитие.

На основе теоретического обобщения структуры рынка жилья была построена факторная модель рынка жилой недвижимости региона (рис. 4). В модели присутствует и спрос, и предложение. 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, которые существенно влияют на

цены жилья. Поэтому в факторной модели более подробно представлены технолого-экономические (строительные материалы, трудовые ресурсы, земля, основной капитал, включая энергетические мощности) и институциональные факторы (правила, утвержденные в программах развития разного уровня, качество законодательной базы, уровень коррупции и конкуренции), влияющие на предложение.

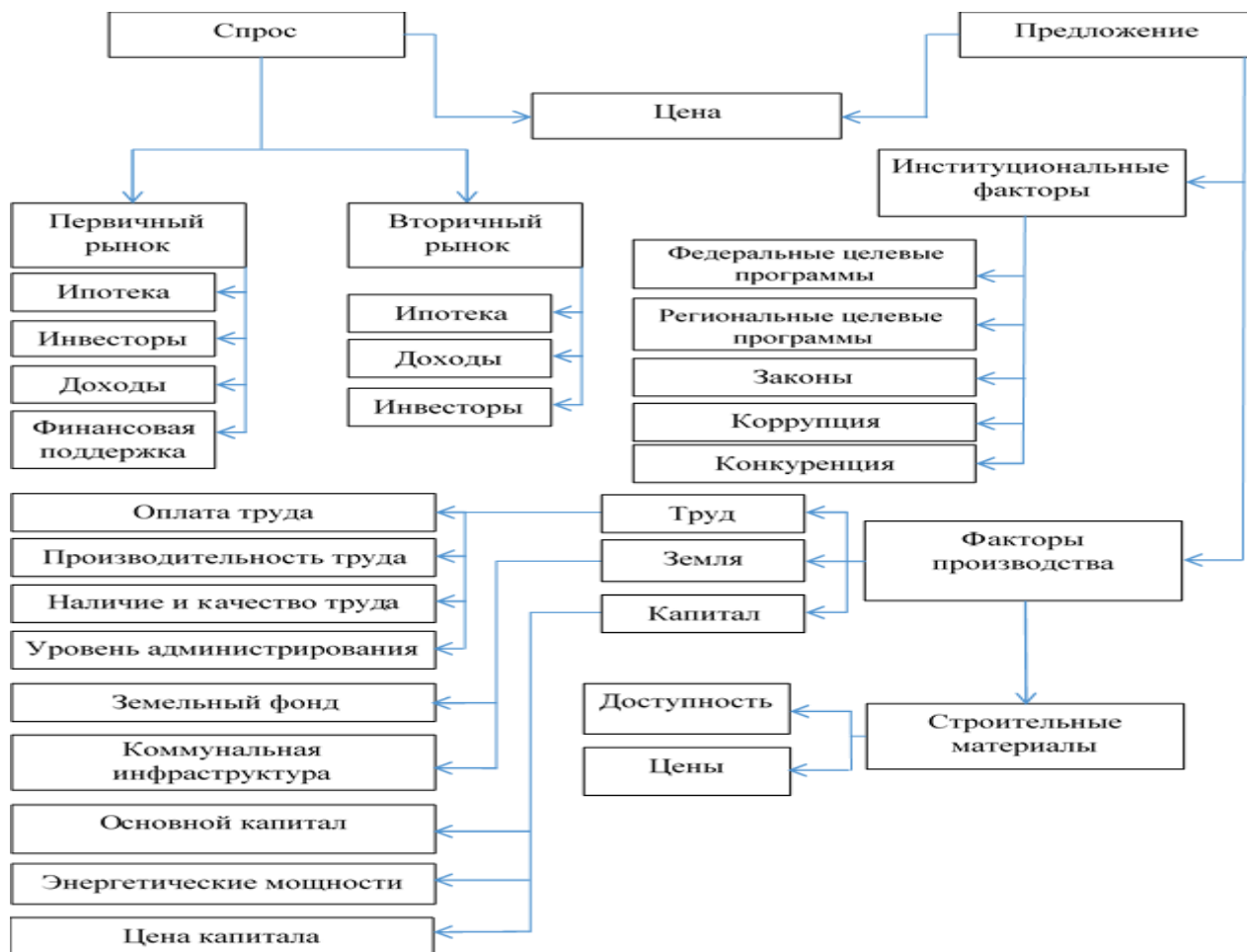


Рис. 4. Факторная модель рынка жилой недвижимости региона
(разработано автором)

Разработанная модель явилась концептуальной основой для выявления проблем, сдерживающих развитие строительной отрасли и РЖН Новосибирской области. Выявлены следующие технолого-экономические проблемы: недостаточное производство строительных материалов, высокий уровень износа и низкая обновляемость строительной техники, отсутствие возможностей комплексной застройки собственными силами, доступность услуг естественных монополий, недостаток квалифицированных трудовых ресурсов, низкий спрос населения. Институциональные проблемы включают: отсутствие согласованного механизма, регулирующего предложение на рынке жилья, несоответствие между стратегическим и среднесрочным уровнями ГР, отсутствие механизмов технологического перевооружения строительной отрасли и планирования градостроительства.

5. Разработана эконометрическая модель предложения на рынке жилья региона (учитывающего спрос), 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).

Из множества факторов, определяющих предложение на рынке жилья, выделены факторы, специфические для Новосибирской области. Этим факторам поставлены в соответствие конкретные показатели, которые учитывались в разработанной эконометрической модели предложения на рынке жилья Новосибирской области с учетом спроса. Для данной модели в результате анализа было отобрано 6 показателей из 11 рассматриваемых показателей. Соответствие факторов и показателей эконометрической модели представлены в табл. 1.

Таблица 1

Исходные данные для модели предложения на рынке жилья Новосибирской области с учетом спроса (составлено автором)

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»
Предложение жилья	Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м (y)	Росстат

Переменные для эконометрической модели предложения на рынке жилья обозначены $\{x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6\}$. Предложение жилья на первичном рынке отражено показателем ввода в действие жилых домов (y).

Представленный перечень специфических для Новосибирской области факторов основан на факторной модели и учете совокупности проблем жилищного строительства области. Перечень факторов и соответствующих им показателей сформирован с учетом составления различных эконометрических моделей, которые разрабатывались в ходе данного исследования, а также их применения на протяжении ряда лет (2013–2015 гг.). Нужно отметить, что не все факторы вошли в итоговую эконометрическую модель вследствие отсутствия конкретных измерителей, отдельным факторам соответствуют несколько показателей (фактор «капи-

тал» имеет 3 показателя). Ряд показателей имел низкую регрессионную значимость, вследствие чего был исключен из перечня показателей, использованных для разработки эконометрической модели.

Эконометрическая модель предложения жилья имеет следующий вид:

$$y=0,0073x_1+0,0255x_2+0,0079x_3+1,2551x_4-0,8232x_5+0,1853x_6.$$

Получены следующие основные параметры значимости модели: коэффициент детерминированности (R^2) составляет 0,9948; значение F-критерия Фишера – 192,1; вычисленный фактический t-критерий Стьюдента больше табличного (критического) для всех переменных. Полученное регрессионное уравнение является значимым, а взаимосвязь между показателями имеет неслучайный характер.

Сопоставление результатов применения эконометрической модели с фактическими данными представлено на рис. 5.

Следует отметить, что период с 2011 г. по 2012 г. соответствует институциональным преобразованиям в строительной отрасли. В частности, при введении новых правил объекты, которые длительное время находились на этапе незавершенного строительства, были переданы новым застройщикам.

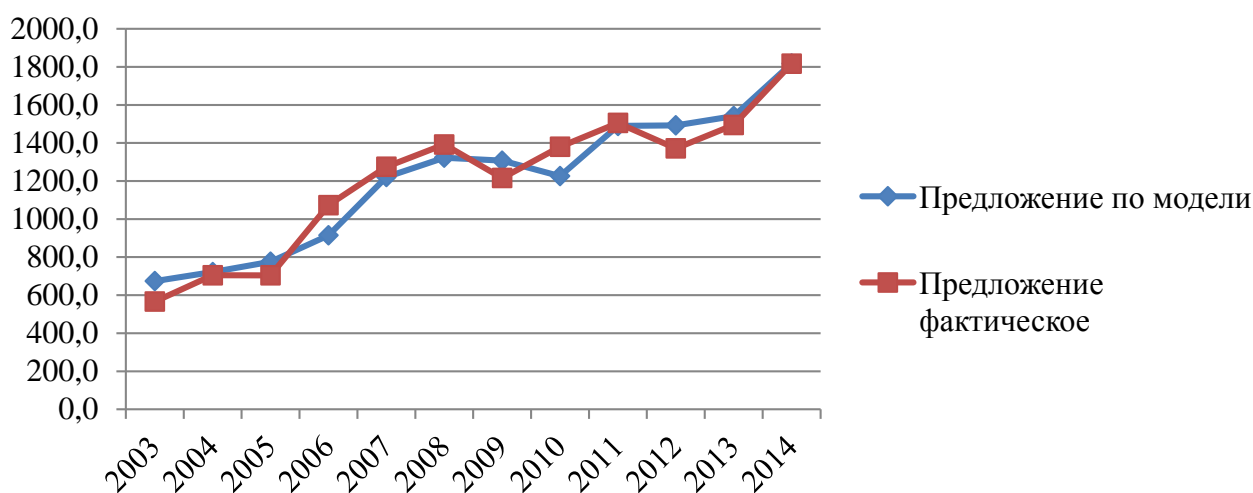


Рис. 5. Сопоставление результатов применения модели предложения жилья с фактическими данными в 2003–2014 гг., тыс. кв. м. (составлено автором)

Таким образом, выполненная в работе статистическая проверка на значимость модели и ее показателей позволяет сделать вывод, что модель является значимой и может быть применима для оценки предложения на рынке жилья Новосибирской области. Кроме того, модель имеет практическое значение с точки зрения государственного регулирования строительной отрасли в регионе.

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 рын-

ка жилой недвижимости, результаты эконометрического моделирования предложения жилья, учитывающего спрос.

Выполненный сравнительный анализ долгосрочного, среднесрочного и краткосрочного государственного регулирования жилищного строительства в Новосибирской области позволил выявить несогласованность и непоследовательность в их осуществлении, расхождении в плановых и фактических показателях ввода в эксплуатацию жилья. Если на федеральном уровне выработаны конкретные механизмы для приоритетной поддержки спроса, то вполне обоснованным является предположение о том, что в регионах требуется выработать специальные меры поддержки предложения на рынке жилья с учетом спроса, которые учитывали бы проблемы региональных рынков. Однако, в среднесрочном плане развития области сохраняется общая ориентированность на поддержку спроса, единственным методом стимулирования предложения выступают прямые субсидии, правила распределения которых не в полной мере определены.

В работе показана взаимосвязь выявленных проблем рынка жилья в регионе, факторов формирования предложения жилья и отдельных инструментов государственного регулирования рынка жилья, описание которых представлено в табл. 2.

Таблица 2

Инструменты государственного регулирования рынка жилья для Новосибирской области (составлено автором)

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

Представленный перечень инструментов государственного регулирования РЖН 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.

7. Выработан авторский подход, нацеленный на обоснование перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья региона, и повышение результативности строительной отрасли в Новосибирской области.

В работе оценены бюджетные расходы, возникающие при использовании выделенных инструментов государственного регулирования рынка жилья Новосибирской области (табл. 3).

Таблица 3

Бюджетные расходы при использовании инструментов государственного регулирования рынка жилья Новосибирской области, руб./кв. м
(составлено автором)

Инструмент	Бюджетные расходы
1. Льготные ипотечные кредиты (z_1)	1336,13
2. Субсидии малому бизнесу в строительстве (z_2)	3634,00
3. Обучение работников в отрасли (z_3)	3500,00
4. Льготные кредиты на новое оборудование (z_4)	188,00
5. Налоговые льготы по амортизации (z_5)	46902,00

Инвестиции в электрические сети оценить невозможно из-за неопределенности размещения нового строительства и ряда других условий.

В основу перераспределения ресурсов регионального бюджета Новосибирской области положены данные о затратах по отдельным программам государственной поддержки строительства (табл. 4).

Таблица 4

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

Для осуществления перераспределения использовались два целевых критерия – увеличение предложения жилья и/или снижение бюджетных расходов на поддержку отрасли. С точки зрения сокращения бюджетных расходов предлагается применить один инструмент государственной поддержки (льготные кредиты на новое оборудование (z_4)), поскольку затраты при его использовании существенно ниже других способов поддержки строительной отрасли. В соответствии с критерием увеличения предложения жилья возможный остаток финансовых ресурсов перераспределяется в пользу строительства электрических сетей (z_6).

Перераспределение бюджетных средств достигается с учетом результатов выполненных расчетов, за счет предложенных мероприятий и использования финансовых ресурсов в более перспективных направлениях поддержки строительной отрасли в Новосибирской области. Общая сумма перераспределения составляет 95896 тыс. руб., в том числе на финансирование льготного кредитования нового строительного оборудования может быть направлено 32336 тыс. руб., на строительство электрических сетей – 63560 тыс. руб. (табл. 5).

Таблица 5

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

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 годы»	1988800	2084696	95896
в том числе:			
- льготное кредитование строительного оборудования	0	32336	-
- строительство электрических сетей	0	63560	-
Итого	2104838	2104838	0

Применение предлагаемого подхода в совокупности с результатами эконометрического моделирования дает возможность оценить затраты бюджета при использовании инструментов ГР, выбрать конкретные направления государственной поддержки строительства жилья и получаемый результат для отрасли. В данном подходе по сравнению с государственной поддержкой рынка жилья, ориентированной преимущественно на спрос, достигается увеличение предложения на рынке

жилья и возможность сохранения цен. Практическим результатом использования предложенного подхода является перераспределение бюджетных средств между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья в Новосибирской области. При этом достигается требуемое увеличение предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета.

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Решение первой задачи *«Оценить существующие подходы к определению понятия рынка жилья и обосновать его модифицированную структуру»* позволило дать понятие РЖН как совокупности транзакций в сфере обращения жилья, а также соответствующих правил осуществления транзакций и контроля за их соблюдением. В модифицированной структуре РЖН выделяются участники, формирующие предложение на первичном рынке жилья, области совместного осуществления транзакций государством и бизнесом; учтена возможность комплексной застройки, включая объекты бытовых услуг и социальной инфраструктуры.

В соответствии с решением второй задачи *«Представить механизм государственного регулирования рынка жилья и его инструменты»* выполнена классификация инструментов государственного регулирования рынка жилья в зависимости от областей воздействия (спроса или предложения) и типа инструментов (прямые или косвенные), а также разработан механизм государственного регулирования РЖН, который 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.

В результате решения третьей задачи *«Выявить особенности государственного регулирования рынка жилой недвижимости на основе изучения зарубежного и российского опыта»* сделан вывод, что в России действует американская модель, использующая стратегию привлечения денежных ресурсов на открытых финансовых рынках и мало соответствующая развитию жилищного строительства в России, а также выполнен сравнительный анализ регулирования жилищного строительства Новосибирской области в долгосрочном, средне- и краткосрочном периоде, позволивший обосновать направления создания условий для возведения жилья с учетом стратегических приоритетов.

Реализация четвертой задачи *«Разработать факторную модель рынка жилой недвижимости региона, позволяющую систематизировать проблемы функционирования рынка жилья в Новосибирской области»* позволила построить факторную модель рынка жилой недвижимости региона, по результатам проведенного анализа состояния строительной отрасли Новосибирской области обосновать институциональные и технологико-экономические проблемы рынка жилья области.

В результате решения пятой задачи *«Выделить наиболее важные для Ново-*

сибирской области факторы, определяющие предложение на рынке жилья, и разработать эконометрическую модель предложения на рынке жилья региона с учетом спроса» по разработанной модели проведены многовариантные расчеты, в том числе с целью оценки объемов предложения жилья на первичном рынке в Новосибирской области, и выделены инструменты государственного регулирования рынка жилой недвижимости позволяющие влиять на предложение жилья с учетом специфики региона и существующего спроса.

Решение шестой задачи «Сформировать методические рекомендации по перераспределению бюджетных средств на поддержку строительной отрасли на региональном уровне и повышению ее результативности» позволило оценить затраты, связанные с применением выделенных инструментов государственного регулирования рынка жилья, выявить направления перераспределения бюджетных средств Новосибирской области между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья.

IV. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

а) статьи в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Министерства образования и науки РФ

1. 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 (0,53 п.л.).
2. Сидоренко О. А. Рынок жилья и проблемы его развития в Новосибирской области / Г. П. Литвинцева, О. А. Сидоренко // Вестник НГУЭУ. – 2014. – № 1. – С. 205–225 (1,28/0,8 п.л.).
3. Сидоренко О. А. Использование эконометрической модели рынка жилой недвижимости для разработки направлений совершенствования его государственного регулирования / О. А. Сидоренко // Сибирская финансовая школа. – 2015. – № 4. – С. 30–35 (0,69 п.л.).
4. Сидоренко О. А. Сущность и структура рынка жилья / О. А. Сидоренко // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. – 2015. – № 3. – С. 118–127 (0,61 п.л.).

б) статьи в зарубежных изданиях

5. 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 (0,5 п.л.).
6. 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. – С. 464–471. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Загл. с этикетки диска (0,32 п.л.).

7. Sidorenko O. A. Opportunities for improvement of Russia's regional residential real estate market by implementation of foreign experience / G. P. Litvintseva, O. A. Sidorenko // North-East Asia Academic Forum. – China, Harbin University of Commerce. – 2014. – No. 2(9). – P. 55–59 (0,5/0,35 п.л.).

**в) статьи в научных журналах и других изданиях,
материалах конференций, сборниках научных трудов**

8. 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 (0,48 п.л.).

9. 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-ти частях. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2011. Часть 4. – С. 81–85 (0,25 п.л.).

10. Сидоренко О. А. Анализ состояния и выявление проблем строительной отрасли Новосибирской области / О. А. Сидоренко // Наука. Технологии. Инновации // Материалы всероссийской научной конференции молодых ученых в 10-и частях. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2013. Часть 7. – С. 133–137 (0,25 п.л.).

11. Сидоренко О. А. Особенности государственного регулирования рынка жилой недвижимости на федеральном и региональном уровнях в постсоветской России / О. А. Сидоренко // Институциональная трансформация экономики: условия инновационного развития // Сборник статей по материалам 3 Международной научной конференции. Новосибирск, 24–26 октября 2013. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2013. – С. 726–729 (0,42 п.л.).

12. Сидоренко О. А. Зарубежный опыт регулирования рынка жилой недвижимости / О. А. Сидоренко // Сборник научных трудов НГТУ. № 4 (74). – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2013. – С. 167–171 (0,30 п.л.).

13. Сидоренко О. А. Система государственной поддержки строительства в Новосибирской области / О. А. Сидоренко // Экономические и организационно-управленческие проблемы развития строительного комплекса России, всероссийская конференция 15–17 апреля 2014 г., НГАСУ (СИБСТРИН). – Новосибирск: НГАСУ (СИБСТРИН), 2014. – С. 35–40 (0,33 п.л.).

14. Сидоренко О. А. Обоснование модели рынка жилой недвижимости Новосибирской области / О. А. Сидоренко // Исследования молодых ученых: экономическая теория, социология, отраслевая и региональная экономика // X осенняя конференция молодых ученых в новосибирском Академгородке: актуальные вопросы экономики и социологии, 20–22 октября 2014 г. – Новосибирск: РИЦ НГУ, 2014. – С. 251–256 (0,35 п.л.).

15. Сидоренко О. А. Возможности использования эконометрического моделирования для совершенствования государственного регулирования рынка жилья / О. А. Сидоренко // Baikal Research Journal. – 2015. – Т. 6, № 5. – С. 91–100. – DOI: 10.17150/2411-6262.2015.6(5).14 (0,8 п.л.).

Сидоренко Ольга Андреевна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА
ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

АВТОРЕФЕРАТ

Подписано в печать 29.06.2016. Формат 60x90. 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная. Усл. печ. л. 2,5. Тираж 100 экз. Заказ № 5240

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