

*На правах рукописи*



**САРВАРОВ РАФАЭЛЬ ИСМАГИЛОВИЧ**

**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
НА ОСНОВЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА  
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

**Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным  
хозяйством (региональная экономика)**

**АВТОРЕФЕРАТ**  
**диссертации на соискание ученой степени**  
**кандидата экономических наук**

**Казань - 2012**

Диссертация выполнена на кафедре экономики и управления в городском хозяйстве ФГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор  
Романова Анна Ильинична

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор  
Сафиуллин Ленар Наилевич

доктор экономических наук, профессор  
Шиндина Татьяна Александровна

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Волгоградский  
государственный архитектурно-  
строительный университет»

Защита состоится 11 февраля 2012 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 521.015.01 при НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» по адресу: 420012, г.Казань, ул. Муштари, 13, малый актовй зал.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ».

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальном сайте НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» <http://tisbi.ru> и на официальном сайте ВАК Министерства образования и науки РФ <http://www.vak.ed.gov.ru>

Автореферат разослан 10 января 2012 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
кандидат экономических наук,  
доцент



М.Е.Иванов

## I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Удовлетворение потребностей населения в благоустроенном жилье выступает необходимым условием результативности реализации социальной и экономической составляющих системы мер государственного регулирования, поскольку развитие рынка жилой недвижимости способствует повышению уровня и качества жизни населения, решению демографической проблемы при одновременном стимулировании инвестиционных расходов и занятости в реальном и финансовом секторах экономики.

Данный сегмент российского рынка до кризиса 2009 г. демонстрировал высокие темпы роста, что было обусловлено значительным объемом неудовлетворенного спроса, высокими инфляционными ожиданиями, которые вызывали повышение цен и обеспечивали инвесторам доходность, превосходившую доходность других финансовых вложений в 2-3 раза. В условиях экономического кризиса в 2009 г. активизировались дефляционные ожидания инвесторов, сократились число (в 2,7 раза) и объемы (в 4,3 раза) выданных ипотечных кредитов, при этом по ним значительно возросла средневзвешенная процентная ставка с 12,8% в 2008 г. до 14,7% в 2009 г. В настоящее время средние показатели ввода жилья по стране существенно ниже докризисных значений. Согласно официальным данным, за январь-май 2011 г. в Российской Федерации было введено 15,3 млн. кв.м. жилья (177,3 тыс. новых квартир), что составило 93% от показателей аналогичного периода 2010 г. и 24% от годового плана ввода<sup>1</sup>. Это подтверждает наличие временного лага между повышательной фазой экономического цикла и трендом развития рынка жилой недвижимости, их взаимосвязь и взаимовлияние, что, в свою очередь, выступает необходимым фактором совершенствования механизма функционирования данного сегмента рыночного пространства.

Концептуальные основы современной жилищной политики были сформированы в период структурной трансформации российской экономики, когда создание эффективного рынка жилой недвижимости было признано одной из актуальных задач, что нашло отражение в разработке и реализации федеральных и региональных целевых программ. В ведение региональных властей был передан значительный объем функций государства в жилищной сфере, среди которых - финансирование региональных целевых программ, разработка региональных нормативно-правовых актов, планирование основных направлений застройки территорий, создание условий для

---

<sup>1</sup>По данным Федеральной службы государственной статистики. Электронный ресурс: [www.gks.ru](http://www.gks.ru). Доступ открыт. Проверено на 1.10.2011.

жилищного строительства, порядок распределения жилья и др. Однако, как показала практика, реализуемые меры регионального регулирования не способны в полной мере решить существующую проблему, что, в значительной степени, обусловлено ограниченностью потенциала институциональных и неинституциональных инвесторов рынка. В этой связи ключевой проблемой, от решения которой зависит состояние и перспективы рынка жилой недвижимости на всех фазах экономического цикла, выступает формирование эффективной системы источников финансирования инвестиционных проектов.

Критический анализ деятельности инвесторов на рынке недвижимости и особенностей реализации региональных жилищных программ свидетельствует о наличии высокого инвестиционного потенциала некоммерческих организаций, которые ведут активный поиск путей обеспечения населения жильем в изменяющихся экономических условиях. К настоящему времени в Республике Татарстан (РТ) накоплен богатый опыт функционирования некоммерческих организаций, обеспечивающих аккумуляцию сбережений населения, их трансформацию в жилищные инвестиции, что в значительной степени способствовало сохранению устойчивости данного сегмента рынка и поступательной динамике развития мезоэкономических показателей в условиях ухудшения мировой экономической конъюнктуры. Так, некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте РТ» (ГЖФ) обеспечила аккумуляцию внебюджетных средств и привлечение в качестве заказчика к инвестиционной деятельности значительной части предприятий строительного комплекса региона в рамках реализации программы ликвидации ветхого жилья. Накопленный фондом опыт и успешные итоги ликвидации ветхого жилья подготовили базу для дальнейшего развития жилищного строительства и реализации республиканского проекта социальной ипотеки. Таким образом, эффективность методического инструментария решения проблемы активизации инвестиционной активности некоммерческих организаций в значительной мере определяет масштаб и темпы роста жилищного строительства в регионе, мотивацию потребительского поведения на рынке жилья. Недостаточная разработанность теоретических и методических основ деятельности некоммерческих организаций на рынке жилой недвижимости, а также их роли в реализации эффективной жилищной политики государства на региональном уровне предопределили выбор темы диссертационного исследования, его значимость в теоретическом и практическом аспектах.

**Степень изученности проблемы.** Концептуальные основы исследования рынка и методов его регулирования заложены в трудах

Дж.Гэлбрейта, Дж.М.Кейнса, Р.Коуза, К.Маркса, П.Самуэльсона, А.Смита, М.Фридмена и др. В качестве основы теоретического осмысления характера экономических отношений в квазирыночном секторе, частью которого выступает рынок жилой недвижимости, рассматривается неоклассическая теория благосостояния, положения которой представлены в трудах А.Бергсона, Н.Калдора, А.Маршалла, В.Парето, А.Пигу, Т.Скитовски, Дж.Хикса, Г.Хотеллинга и др.

Методологические подходы к изучению региональных проблем, а также их актуальность в аспекте совершенствования межрегиональных и внутрирегиональных отношений нашли отражение в трудах таких ученых как М.К.Баскова, С.А.Васильев, Б.Я.Гершкович, А.М.Еремин, А.Г.Здравомыслов, Ю.С.Колесников, В.Н.Лексин, В.И.Лившиц, Т.Г.Любимова, В.В.Мау, Б.З.Мильнер, М.А.Портянко, В.В.Радаев, С.С.Слепаков, А.С.Ситников, В.Н.Степанов, А.Н.Швецов, Р.А.Шнипер и др. Проблемы регионального развития представлены в работах зарубежных (У.Айзард, Ж.-Р.Будвиль, Э.Гувер, С.Денисон, Х.Зиберт, Г.Камерон, Х.Ричардсон и др.) и отечественных (А.Д.Арзамасцев, Н.Г.Багаутдинова, Л.П.Гончаренко, А.Г.Гранберг, Г.В.Гутман, Д.А.Кононов, А.А.Куклин, Ю.Н.Лапыгин, Б.З.Мильнер, А.И.Прилепский, А.В.Тарасов, С.А.Хурсевич, С.М.Швец и др.) ученых. Теоретической основой исследований в области региональной экономики послужили труды российских экономистов: П.М.Алампиева, Л.В.Канторовича, С.В.Киселева, Н.Н.Колосовского, В.В.Леонтьева, А.С.Новоселова, А.Е.Пробста, С.Г.Струмилина, А.И.Татаркина и др.

В ходе исследования использованы работы отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам формирования и функционирования рынка жилья и государственной жилищной политики, - О.Э.Бессонова, Т.Кингсли, Р.Страйка, В.Ю.Субботина, В.И.Ресина, Ю.А.Яковлева и др. Содержание и направления преобразований на рынке жилой недвижимости раскрываются в работах Е.Б.Жакиянова, С.Г.Крапчана, С.Б.Сиваева, В.С.Тапилиной и др. Проблемы адаптации населения к рынку в рамках реализации реформы жилищно-коммунальной сферы освещаются в работах П.В.Антипова, Н.Н.Минакова, Е.Н.Сметанина и др. Ряд авторов (В.А.Кудрявцев, Е.В.Кудрявцева, Н.Б.Косарева, М.Равиц, С.Н.Максимов, М.П.Логинов, С.Н.Печатникова, А.Н.Ларионова и др.) посвятили свои работы изучению различных схем ипотечного кредитования и систем рефинансирования долгосрочных кредитов, как неотъемлемых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, проблемам их организации и практического применения. Вопросы функционирования территориально-локализованных рынков жилья явились предметом ряда исследований,

результаты которых представлены в трудах И.Ф.Гареева, И.А.Гусаровой, Т.В. Ушаковой и др.

В создание концептуальных основ управления жилищным строительством значительный вклад внесли В.Б.Гутин, М.К.Данилушкин, Е.М.Дарьин, Г.М.Загидуллина, И.А.Рахман, А.С.Роботов, А.И.Романова, В.М.Серов, Г.И.Шимлов, Т.А.Шиндина и др. Вопросам теории и методологии управления жилищным строительством посвящены работы зарубежных ученых, среди которых - Р.Арнот, Х.Браун, У.Бригеман, Р.Грисон, У.Грисби, Г.Инграм, Д.Каин, Т.Кинг, Е.Милис, Р.Мут, Е.Олсен, У.Фарб, Д.Файлан и др. Значительное количество исследований посвящено разнообразным аспектам ипотечного кредитования. Среди них труды В.М.Агапкина, Г.Н.Белоглазовой, Д.З.Вагаповой, Н.И.Валенцевой, В.Д.Веремейкина, И.В.Жигунова, И.В.Илларионовой, В.С.Козейкина, Н.Б.Косаревой, Ю.С.Крупнова, В.А.Кудрявцева, Е.В.Кудрявцевой, О.И.Лаврушина, А.Н.Ларионовой, И.Д.Мамоновой, В.В.Меркулова, С.Н.Печатниковой, В.В.Смирнова, А.Н.Ужегова, С.В.Федоровой, М.А.Федотовой, Г.А.Цылиной, Н.А.Щербаковой и др.

Разработке теоретико-прикладных вопросов вовлечения некоммерческих организаций в государственную жилищную политику посвящены труды А.А.Кулькова, В.Л.Рожкова, Р.М.Сиразетдинова, А.Г.Хабибулиной, Г.М.Харисовой и др.

Анализ работ, посвященных вопросам функционирования некоммерческих организаций на рынке недвижимости, показывает, что теоретико-методические положения не в полной мере адаптированы к условиям развития российских регионов, отсутствуют действенные рекомендации применительно к отечественной практике в условиях активизации процессов глобализации и регионализации экономики, что предопределило выбор цели и задач диссертационного исследования.

**Цель и задачи диссертации.** Цель диссертации состоит в разработке и научном обосновании теоретико-методических подходов и практических рекомендаций, обеспечивающих развитие и эффективное функционирование регионального рынка жилой недвижимости в современной российской экономике на основе реализации инвестиционного потенциала некоммерческих организаций.

Реализация цели исследования предопределяет постановку и решение следующих основных задач:

1. Представить авторскую трактовку инвестиционного потенциала некоммерческих организаций регионального рынка жилой недвижимости.
2. Обосновать систему финансирования инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости.

3. Проанализировать роль негосударственных накопительных систем некоммерческой направленности в качестве источника финансирования инвестиционной активности.

4. Представить модель управления инвестиционным потенциалом некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости.

5. Сформулировать методический подход к организации инвестиционной деятельности некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости.

**Объектом исследования** являются некоммерческие организации, функционирующие на региональном рынке жилой недвижимости.

**Предметом исследования** является совокупность организационно-экономических отношений, возникающих в ходе реализации инвестиционного потенциала некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости в условиях современной российской экономики.

**Теоретической и методологической основой** диссертационного исследования стали концепции и гипотезы, обоснованные и представленные в современной экономической литературе, посвященные принципам стратегического и регионального управления, а также практические результаты внедрения программ социально-экономического развития РФ и ее регионов. Исследование базируется на использовании методов и принципов системного управления, логического моделирования финансовых ресурсов и их элементов, а также статистических, программно-целевых методов. Постановка и доказательство рабочих гипотез выполнялись на основе методов классифицирования, кластерного анализа и синтеза, экстремальных группировок, структурно-функционального моделирования, балльно-индексных оценок, экономико-математического моделирования. При разработке основных вопросов экономического прогноза в системе стратегического управления осуществлен системный подход к исследуемой проблеме, что позволило обеспечить комплексность исследования и выявить основные пути рационализации и повышения эффективности управления на мезоуровне.

**Информационной базой исследования** послужили материалы федеральных и региональных статистических органов, Министерства регионального развития РФ, Ассоциации строителей России, Ассоциации ипотечных компаний, Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан (РТ), Государственного жилищного фонда при Президенте РТ, ОАО «Ипотечное агентство РТ», международных и отечественных общественных организаций, монографии и статьи по всему комплексу проблем, данные бухгалтерской отчетности ряда российских

производителей, публикации в периодической печати и сети Интернет, а также результаты проведенных автором маркетинговых исследований рынка жилья.

Нормативно-правовую базу представляют законодательные акты и подзаконные документы по вопросам регулирования территориально-производственными комплексами в Российской Федерации и ее регионах, федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг., Закон РФ от 21.10.1999 N 2443 (ред. от 10.01.2005, с изм. от 15.12.2009) «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» и др.

**Содержание диссертационного исследования** соответствует п.3. Региональная экономика: 3.17. Управление экономикой регионов. Формы и механизмы взаимодействия федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес-структур и структур гражданского общества. Функции и механизмы управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов, оценка их эффективности; 3.19. Разработка методологии анализа и методики оценки функционирования корпоративных структур, малого и среднего бизнеса, предприятий общественного сектора и некоммерческих организаций в регионах и муниципалитетах. Проблемы рационального использования региональных материальных и нематериальных активов – природных ресурсов, материально-технической базы, человеческого капитала и др. Паспорта ВАК России специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством».

**Научная новизна результатов исследования** состоит в разработке и научном обосновании теоретико-методических подходов и практических рекомендаций по совершенствованию системы регионального регулирующего воздействия на механизм формирования и реализации инвестиционного потенциала некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости в целях обеспечения его устойчивого развития, что конкретизируется в следующих положениях:

1. Дана трактовка инвестиционного потенциала некоммерческих организаций регионального рынка жилой недвижимости как совокупности ресурсов, абсолютные и относительные права собственности на которые принадлежат субъектам хозяйствования локального рынка территориальной системы, не ориентированным на получение прибыли, что создает определяемые абсолютными (средневзвешенная обеспеченность балансовыми запасами основных видов природных ресурсов; совокупный региональный доход; совокупная покупательная способность населения; экономико-географическое положение региона и состояние его

инфраструктуры; образовательный уровень населения; состояние институциональной среды и региональной инновационной системы) и относительными (более низкие альтернативные издержки по сравнению с другими регионами) преимуществами региональной экономики, а также содержанием мер регулирующего воздействия со стороны государства действительные и возможные основания для их включения в инвестиционный процесс при наличии благоприятного инвестиционного климата в целях производства чистых общественных (бюджетная жилая недвижимость), смешанных общественных (льготная жилая недвижимость) и частных благ (рыночная жилая недвижимость), обеспечивающих получение социального и (или) экономического эффекта.

2. Представлена система финансирования инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости, которая включает традиционную триаду источников (средства домохозяйств, коммерческих организаций и государства); методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости и стимулирования расходов населения на приобретение жилья (косвенные (изменение ставок налогообложения, норм банковского процента, потребительских ожиданий, цен на недвижимость), прямые (управление стратегическим портфелем развития и целевыми программами развития жилищного фонда, изменение государственных расходов, реструктуризация, или изменение системы прав собственности, реаллокация, или создание новых контрактных форм, институциональное проектирование); инструменты фондового рынка; инструменты информационного обеспечения; при этом обоснован состав и взаимосвязь уровней декомпозиции управления рынком жилой недвижимости региона.

3. Доказано, что использование преимущественно ограниченных по объему бюджетных средств и средств домохозяйств в качестве источников финансирования инвестиционной активности предопределяет необходимость развития негосударственных накопительных систем некоммерческой направленности, институциональной формой которых выступают потребительские кооперативы, жилищно-строительные и жилищные кооперативы, жилищные накопительные кооперативы, кредитные потребительские кооперативы граждан, трактуемые как формы реализации частно-государственного партнерства на региональном рынке жилой недвижимости.

4. Представлена модель управления инвестиционным потенциалом некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости, которая основана на кооперировании девелоперской и инвестиционной деятельности, что предполагает организацию жилищно-строительного кооператива (ЖСК) как институциональной формы частно-государственного

партнерства, призванного аккумулировать средства будущих участников долевого строительства на его раннем этапе, финансировать деятельность застройщика и подготовку исходно-разрешительной документации в рамках договора простого товарищества, обеспечить получение ипотечного кредита дольщиками для оплаты оставшейся части стоимости жилого помещения, контролировать качество строительных работ.

5. Сформулирован методический подход к организации инвестиционной деятельности некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости, базирующийся на принципах частно-государственного партнерства, что позволяет стимулировать расходы домохозяйств на жилищное строительство, повысить эффективность использования бюджетных средств и установить социальные стандарты государственных услуг на рынке недвижимости.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** В исследовании получили дальнейшее углубление и развитие существующие в современной экономической науке теоретические и методические основы решения проблемы эффективного функционирования отраслевых рынков в региональной экономической системе. Представленные в диссертации теоретические выводы, методические подходы и практические предложения направлены на совершенствование методов решения проблемы поступательного развития регионального рынка жилой недвижимости как условия повышения качества жизни населения. Сформулированные автором диссертации положения являются методической основой для выработки практических мер по активизации деятельности некоммерческих организаций на рынке жилой недвижимости, по реализации экономического и социального потенциала данного сегмента регионального хозяйства в субъектах Федерации.

Представленные в диссертации теоретические выводы, методические подходы и практические рекомендации направлены на совершенствование мероприятий региональной жилищной политики как условия повышения деловой активности в отрасли и повышения благосостояния населения.

Предложенные разработки и рекомендации автора могут быть использованы в образовательной деятельности вузов, специализирующихся в области подготовки и переподготовки менеджеров высшего и среднего звеньев при чтении курсов «Региональная экономика», «Экономика недвижимости», отдельных спецкурсов по проблемам государственного регулирования экономики.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения и выводы диссертационной работы изложены, обсуждены и получили одобрение на научно-практических и научно-методических конференциях в

2008-2011 гг. Имеется 13 публикаций по теме диссертации общим объемом 17,6 п.л. (авт. – 6,25 п.л.), в том числе 9 статей в журналах «Российское предпринимательство», «Региональная экономика: теория и практика», «Финансы и кредит», «Национальные интересы: приоритеты и безопасность», которые входят в реестр журналов, рекомендованных ВАК России для опубликования материалов по кандидатским и докторским диссертациям. По теме исследования изданы 2 монографии: «Модернизация региональных жилищных программ: механизмы, институты, инновации» (Казань, 2008), «Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство» (Казань, 2010).

Разработанные практические рекомендации внедрены и используются в деятельности Общественной организации «Объединение молодежного строительства РТ», а также в деятельности Министерства по делам молодежи, спорту и туризму РТ при разработке региональной стратегии обеспечения жильем отдельных категорий граждан, а также в учебном процессе ФГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», что подтверждено справками о внедрении.

**Структура и объем работы** были определены в соответствии с необходимостью решения поставленной цели и задач. Диссертационная работа состоит из введения, 3 глав, содержащих 7 параграфов, заключения и списка использованной литературы и приложений.

*Во введении* обосновывается актуальность темы диссертационной работы, раскрывается степень разработанности проблемы в отечественной и зарубежной экономической литературе, определяются цель и задачи, предмет и объект исследования, методологическая и теоретическая основы, новизна и научно-практическая значимость диссертационной работы, апробация результатов исследования и его структура.

*В первой главе «Теоретико-методические основы исследования регионального рынка жилой недвижимости»* дана сущностная характеристика социально-экономических отношений на рынке жилья, представлены результаты анализа тенденции развития рынка недвижимости в РТ, сформулированы источники увеличения инвестиционного потенциала рынка недвижимости, выявлены противоречия на данном сегменте регионального рынка и направления их разрешения.

*Во второй главе «Формирование и реализация инвестиционного потенциала некоммерческих организаций на региональном рынке недвижимости»* представлена роль некоммерческих организаций в развитии регионального рынка жилой недвижимости, обоснованы институциональные формы частно-государственного партнерства, обеспечивающие аккумуляцию и использование средств государства и

предпринимательских организаций для стимулирования инвестиционной активности на данном сегменте регионального рынка.

*В третьей главе «Региональное регулирование инвестиционным потенциалом некоммерческих организаций как фактор развития рынка жилой недвижимости»* представлен организационный механизм функционирования некоммерческих организаций на рынке жилой недвижимости и обоснованы направления развития рынка жилья в рамках реализации жилищной политики государства.

*В заключении* сформулированы основные выводы и результаты диссертационной работы.

## **II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**1. Дана трактовка инвестиционного потенциала некоммерческих организаций регионального рынка жилой недвижимости как совокупности ресурсов, абсолютные и относительные права собственности на которые принадлежат субъектам хозяйствования локального рынка территориальной системы, не ориентированным на получение прибыли.**

Обеспечение сбалансированности развития регионального рынка недвижимости предполагает повышение доступности приобретения жилья большей частью населения с одновременным увеличением объемов жилищного строительства. С этой целью задачей региональной жилищной политики является создание условий для активного вовлечения населения в процесс принятия решения по вопросу создания достойных и комфортных условий проживания. Увеличение объемов жилищного строительства имеет мультипликационный эффект, заключающийся в росте совокупных расходов, повышении валового продукта отдельной территории и государства в целом, стимулировании процесса реабилитации депрессивных территорий и в структурной перестройке экономики с сырьевой и экспортоориентированной направленности в направлении развития промышленного производства.

Среди субъектов Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где в период с 2006 по 2010 гг. введено 12,3% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по РФ в целом, Краснодарском крае - 7,0%, Москве - 4,5%, Республике Татарстан - 4,4%, Республике Башкортостан - 3,9%, Ростовской области - 3,6%, Тюменской области - 3,4%, Санкт-Петербурге - 3,2%, Нижегородской области - 2,8% и Свердловской области - 2,4%<sup>2</sup>. Рейтинг ТОП 15 субъектов

---

<sup>2</sup> По данным Федеральной службы государственной статистики. Электронный ресурс: [www.gks.ru](http://www.gks.ru). Доступ открыт. Проверено на 1.10.2011.

РФ по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в 2010 г. (млн. кв. метров) представлен на рис. 1.

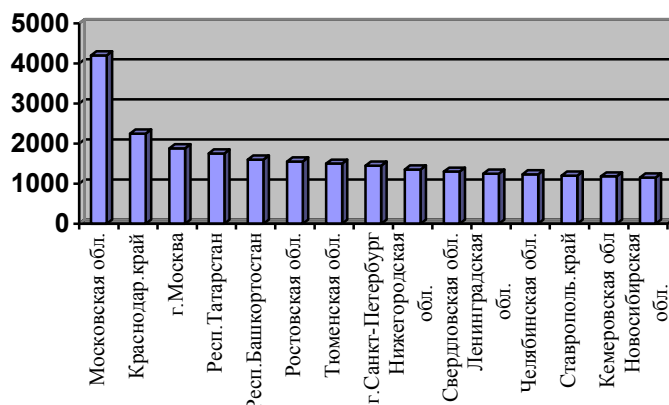


Рис. 1. Рейтинг ТОП 15 субъектов РФ по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в 2010 г.

Вместе с тем, при значительных объемах жилищного строительства во многих из вышеперечисленных субъектов в 2010 г. не достигнут докризисный уровень ввода жилья при росте цен на него. Снижение объемов продаж, ограниченность оборотных средств строительных организаций привело к снижению объемов предложения на первичном рынке жилья, создало эффект отложенного спроса с продолжением роста цен. Доля населения, приобретающего жилые помещения на рыночных условиях, ограничено реальными доходами домохозяйств, стоимостью жилья и доступностью ипотечного кредитования. Масштабы бюджетного финансирования в общем объеме инвестиционно-строительной деятельности незначительны и не превышают 20%, что свидетельствует об использовании в рамках государственной жилищной политики преимущественно одного формата мероприятий, а именно: повсеместную организацию софинансирования проектов жилищного строительства. С позиции реципиентов бюджетной поддержки получение средств из федерального и регионального бюджетов является наиболее действенным инструментом активизации хозяйственной деятельности. Вместе с тем, для опережающего развития жилищного строительства необходимо дальнейшее формирование полноценной институциональной инфраструктуры и инструментария финансирования жилищного строительства. В этой связи региональные органы власти, которым передан значительный объем полномочий относительно разработки и реализации жилищных программ, должны обеспечить аккумулирование существующих и разработку новых организационных моделей финансирования жилищного строительства с целью привлечения инвестиционных ресурсов широкого круга заинтересованных лиц.

Инвестиционный потенциал некоммерческих организаций регионального рынка недвижимости определяется как совокупная возможность субъектов хозяйствования территории размещения, не ориентированных на получение прибыли, обеспечивать эффективное использование инвестиционных ресурсов при наличии благоприятного инвестиционного климата в масштабах и целях, определенных жилищной политикой региона. Использование инвестиционного потенциала направлено на максимальное удовлетворение потребностей населения территориального образования и государства в целом производстве чистых общественных (бюджетная жилая недвижимость), смешанных общественных (льготная жилая недвижимость) и частных благ (рыночная жилая недвижимость) в рамках реализации экономических отношений по поводу рационального использования ограниченных ресурсов. Это совокупность всех ресурсов, имеющих потенциальную способность для использования в инвестиционном процессе. Данный подход отражает ресурсные возможности регионального рынка жилой недвижимости участвовать в решении экономических и социальных задач развития территории.

Возрастающий разрыв между требованиями к показателям жилищной обеспеченности, с одной стороны, и фактическим уровнем потенциала инвесторов на рынке жилой недвижимости, среди которых основную роль продолжают выполнять государство и домохозяйства, с другой стороны, предопределили необходимость формирования единого методического подхода к анализу, моделированию и прогнозированию инвестиционного потенциала некоммерческих организаций. Определение рационального пути решения указанных проблем обеспечивается процедурой построения комплексной модели «анализ – оценка – моделирование - прогнозирование» как инструмента управления инвестиционным потенциалом участников рынка жилья.

**2. Представлена система финансирования инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости, которая включает традиционную триаду источников; методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости и стимулирования расходов населения на приобретение жилья; инструменты фондового рынка; инструменты информационного обеспечения; при этом обоснован состав и взаимосвязь уровней декомпозиции управления рынком жилой недвижимости региона.**

Анализ регионального рынка недвижимости позволил выявить состав и взаимосвязь уровней декомпозиции управления жилищным фондом территориального образования. Области ответственности за достижение целей каждого уровня распределяются следующим образом. Высшие органы

управления регионом несут ответственность за цели управления стратегическим портфелем развития и за контроль выполнения целевых программ; органы государственной власти, координирующие деятельность по программам, несут ответственность за выполнение программ развития жилищного фонда. Субъекты хозяйствования, участвующие в реализации программ, отвечают за возложенные на них целевые проекты; на уровне предприятий и их подразделений ответственность связана с достижением конкретных результатов по проектам и в рамках текущей функциональной деятельности. Подобный подход позволяет контролировать результативность программ и проектов в ходе их реализации, что обеспечивает необходимый уровень гибкости и адаптивности использования инструментов проектного управления в мезоэкономической системе.

Элементы системы финансирования инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости представлены на рис. 2.



Рис. 2. Элементы системы финансирования инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости

Использование целевых бюджетных средств в рамках жилищных программ существенно различается. В рамках социальной ипотеки первичное финансирование жилищного строительства осуществляется на целевые средства. Однако для снижения зависимости от целевых средств механизм программы сформирован таким образом, что предоставление жилья осуществляется на конкурсной основе, побуждающий участников к внесению первоначального взноса больших размеров. Согласно Закону РТ «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» финансирование строительства изначально осуществляется на привлеченные от участников программы средства. Единым для всех жилищных программ является то, что доступность приобретения жилья обеспечивается низкой стоимостью жилья (на 30-40% ниже рыночных), а также льготными условиями рассрочки.

Оценка инвестиционной активности государства через участие в софинансировании государственной поддержки населения в рамках жилищных программ позволила сделать следующие выводы. Во-первых, реализация жилищных программ осуществляется исключительно с привлечением бюджетных средств. Данный формат объясняется необходимостью повышения доступности приобретения жилья, когда за счет социальной выплаты (субсидии) осуществляется снижение конечной стоимости жилья для граждан. Особенностью регионального рынка жилой недвижимости РТ является то, что повышение доступности жилья осуществляется в том числе за счет снижения начальной стоимости жилого помещения, поэтому предоставление субсидии является определенным бонусом для участников жилищных программ. Например, в рамках программы социальной ипотеки установлен следующий порядок предоставления жилья (по цене 23 тыс. руб. за 1 кв.м.): проведение конкурсов по распределению жилья, успех в котором может быть обеспечен преимущественно за счет большого первоначального взноса. В абсолютном выражении эти суммы часто превышают 700-800 тыс. руб., что означает, что семьи обладают 50% от стоимости жилья. Таким образом, главной привлекательностью жилищных программ в РТ для населения является низкая начальная стоимость жилья (удешевляемая в дальнейшем субсидией). Во-вторых, вследствие участия бюджетных средств масштабы реализуемых жилищных программ незначительны. Тем не менее, в РТ доля жилья, возводимого в рамках жилищных программ, достигает 35% от всего строящегося за год. Однако высокая численность нуждающихся в улучшении жилищных условий свидетельствует о недостаточности объемов бюджетного финансирования целевых жилищных программ.

**3. Доказано, что использование преимущественно ограниченных по объему бюджетных средств и средств домохозяйств в качестве источников финансирования инвестиционной активности предопределяет необходимость развития негосударственных накопительных систем некоммерческой направленности.**

Одной из наиболее эффективных форм привлечения средств населения для финансирования жилищного строительства и приобретения жилья в регионе являются негосударственные накопительные системы некоммерческой направленности, которые позволяют: возродить доверие граждан к долгосрочным финансовым вложениям в недвижимость через стабильно функционирующий механизм; аккумулировать значительные денежные средства граждан для финансирования строительства или приобретения жилья; создать предпосылки для опережающих темпов жилищного строительства; создать новые рабочие места за счет инвестирования строительства жилья и смежных отраслей промышленности; создать систему реальных гарантий улучшения жилищных условий для большей части населения, обеспечивающее максимальное снижение инвестиционных и инфляционных рисков; эффективно использовать денежные средства, выделяемые на реализацию государственных целевых программ; благодаря системе премирования стимулировать население к накоплению денежных средств для приобретения жилья; обеспечить граждан возможностью получения доступных кредитных средств для улучшения жилищных условий.

Существующие накопительные системы реализуются в рамках потребительских кооперативов (регулируемых ст. 116 Гражданского Кодекса РФ); жилищно-строительных и жилищных кооперативов (регулируемых разделом 5 Жилищного Кодекса Российской Федерации); жилищных накопительных кооперативов (регулируемых федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» №215-ФЗ от 30.12.2005 г.); кредитных потребительских кооперативов граждан (регулируемых федеральным законом «О кредитных потребительских кооперативах граждан» №117-ФЗ от 07.08.2001 г.). Формы и результаты экспертной оценки инвестиционного потенциала некоммерческих организаций рынков недвижимости РТ и ряда российских регионов представлены на рис. 3. Особую роль в числе некоммерческих организаций на рынке жилой недвижимости выполняют жилищно-строительные кооперативы, преимуществом которых выступают возможности для привлечения средств покупателей и использованию их независимо от стадии строительства жилого объекта.



Рис. 3. Формы некоммерческих организаций на региональном рынке недвижимости и их инвестиционный потенциал

Сравнительный анализ преимуществ и недостатков некоммерческих организаций как институциональных инвесторов на рынке жилой недвижимости в регионе позволило разработать качественно новый механизм формирования и реализации инвестиционного потенциала ЖСК в данном сегменте рыночного хозяйства.

**4. Представлена модель управления инвестиционным потенциалом некоммерческих организаций на региональном рынке жилой недвижимости, которая основана на кооперировании девелоперской и инвестиционной деятельности, что предполагает организацию жилищно-строительного кооператива как институциональной формы частно-государственного партнерства.**

Успешными примерами организации жилищных кооперативов в РТ выступают ЖСК «Доступное жилье» (г. Набережные Челны) и др. Организация ЖСК на начальном этапе строительства объекта позволяет привлечь долгосрочные кредиты при относительно низких процентных ставках на этапе подготовки строительства, что позволяет избежать высоких первоначальных издержек, а также предполагает заключение договоров инвестирования паевого взноса, не требующих регистрации в органах регистрации недвижимости и сделок с ним. Существенным недостатком кооперативной схемы аккумулирования инвестиционных ресурсов выступают: приблизительные характеристики приобретаемого жилья, «плавающие» сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию, отсутствие ответственности за нарушение сроков исполнения кооперативом своих обязательств и др. Существенным недостатком кооперативной схемы является невозможность привлечения кредитных ресурсов для «пайщика», поскольку под договоры инвестирования паевого взноса банки не осуществляют кредитования. Преодоление недостатков кооперативной схемы предполагает необходимость внедрения инновационной модели приобретения жилья в новостройках, которые определены как комбинированные, сочетающие преимущества жилищно-строительных кооперативов и долевого участия (рис. 4). На первом этапе для преодоления проблем недостаточности финансовых ресурсов, застройщиком организуется ЖСК, призванный аккумулировать средства будущих «дольщиков» на раннем этапе строительства. Далее, в рамках договора простого товарищества кооперативом осуществляется финансирование деятельности застройщика, в ходе которого подготавливается исходно-разрешительная документация, что означает возникновение оснований для заключения договоров долевого участия. Однако в отличие от традиционной модели, предусмотренной федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», требуется заключение лишь одного договора, что значительно упростит процедуру оформления правовых отношений с участниками долевого строительства – дольщиками. Кооператив для передачи прав на жилье оформляет договоры уступки права требования (цессии) с пайщиками, тем самым бремя по оформлению отношений возлагается на ЖСК.

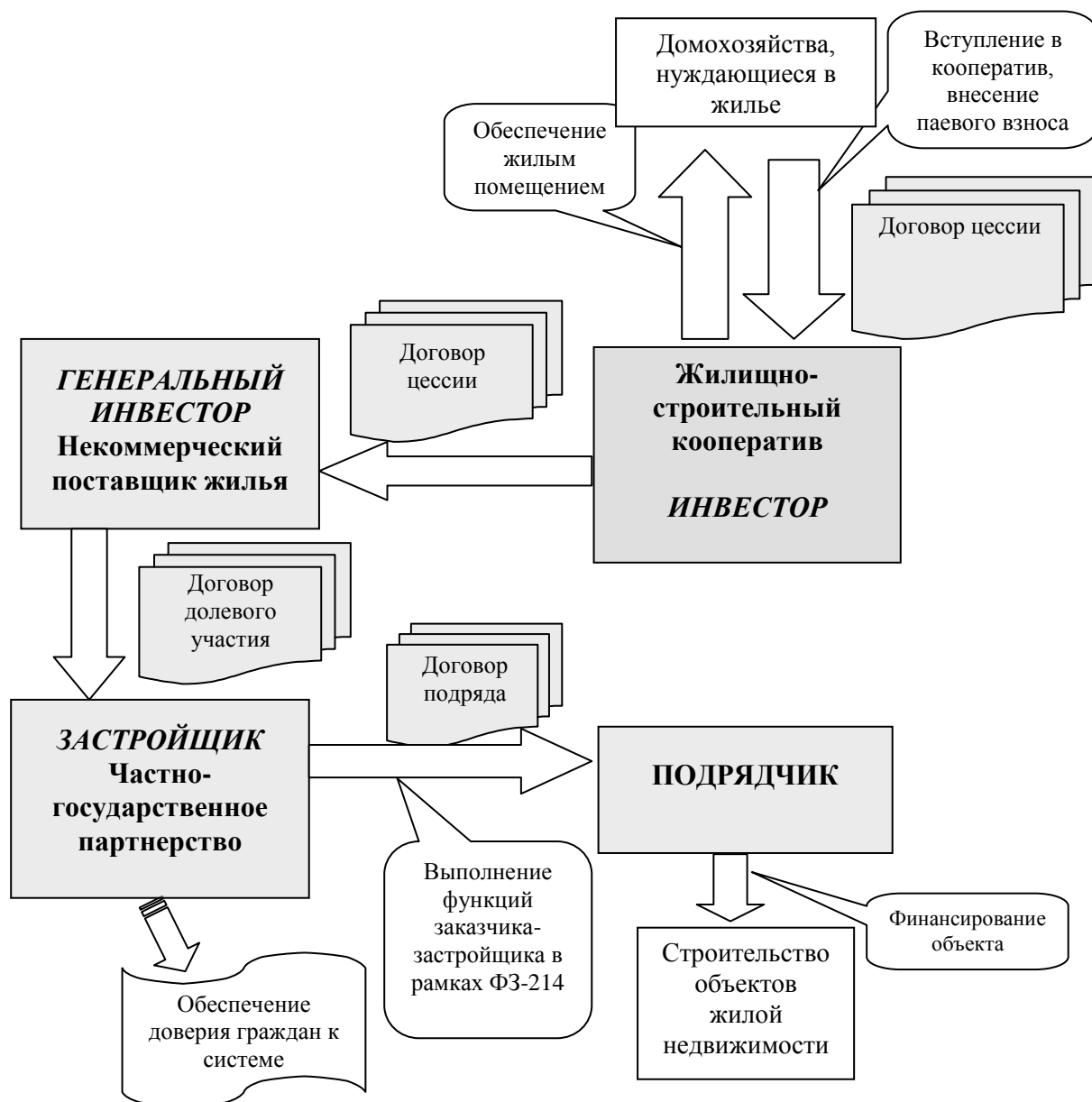


Рис. 4. Комбинированная модель реализации инвестиционного потенциала некоммерческих организаций на региональном рынке недвижимости

При этом под договор уступки права требования дольщиком будет получен ипотечный кредит для оплаты оставшейся части стоимости жилого помещения. Немаловажно, что на ранних стадиях строительства, когда высоки финансовые и строительные риски, надзор за ходом строительства будет профессиональным участником рынка недвижимости – жилищно-строительным кооперативом, поскольку у застройщика юридически будет только один «дольщик». Таким образом, в настоящее время развитие такой формы некоммерческого объединения граждан как ЖСК может осуществляться только в рамках частно-государственного партнерства.

**5. Сформулирован методический подход к организации инвестиционной деятельности некоммерческих организаций на**

**региональном рынке жилой недвижимости, базирующийся на принципах частно-государственного партнерства, что позволяет стимулировать расходы домохозяйств на жилищное строительство, повысить эффективность использования бюджетных средств и установить социальные стандарты государственных услуг на рынке недвижимости.**

Согласно экспертным оценкам, проведенным с участием руководителей и специалистов некоммерческих организаций, являющихся операторами жилищных программ в РТ, участниками кооперативного движения в регионе смогут стать не менее 5 тыс. семей. При этом перспективный потенциал программы в регионе оценивается не менее чем в 30 тыс. семей. В этой связи представляется необходимым разделение жилищных кооперативов на муниципальные (для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий) и общественных (для тех, кто желает улучшить свои жилищные условия самостоятельно, но на рыночных условиях этого сделать не может) (таблица 1).

Таблица 1

**Сравнительный анализ инвестиционного потенциала муниципальных и общественных жилищных кооперативов**

Отличительные признаки	Муниципальный жилищный кооператив	Общественный жилищный кооператив
Учредитель	Муниципальное образование	Заинтересованные граждане
Целевая группа	Очередники (нуждающиеся в соответствии с законодательством)	Физические лица
Государственная поддержка	Участие в жилищных программах	Отсутствие дополнительных субсидий
Доступ к земельным участкам	Льготные условия, снижающие стоимость земли	На общих основаниях с девелоперами
Нормативная стоимость 1 кв.м. недвижимости	Социальное жилье (26 750 руб. за 1 кв.м.)	Жилье эконом-класса (30 000 руб. за 1 кв.м.)

Основные отличия предлагаемых вариантов заключаются в том, что жилищные кооперативы будут иметь разных учредителей, ориентироваться на разные группы населения, характеризоваться наличием (отсутствием) системы премирования и разными условиями доступа к земельным участкам. Муниципальный жилищный кооператив должен создаваться решением руководителя Исполнительного комитета муниципального образования и обеспечивать низкую стоимость жилого помещения за счет низких затрат на строительство и дополнительных субсидий от государства. Отправной точкой при установлении цены муниципальными кооперативами должна

стать нормативная стоимость 1 кв.м., устанавливаемая Министерством регионального развития РФ (МРР РФ) ежеквартально для регионов. В РТ таким ориентиром на IV квартал 2011 г. могла быть цена в 26 750 руб. В дальнейшем, участие членов в жилищных программах позволило бы получить дополнительные субсидии на оплату части стоимости жилья и существенно снизить конечную цену приобретения жилого помещения. В случае создания общественного жилищного кооператива некоммерческая организация будет учреждаться по инициативе граждан под руководством республиканского методического центра жилищной кооперации. Подбор земельного участка должен осуществляться на общих с остальными участниками рынка недвижимости основаниях, т.е. на конкурсной основе. В то же время целесообразно для общественных жилищных кооперативов реализовать правило о предоставлении им земельных участков по цене ниже кадастровой стоимости. Для общественного жилищного кооператива из цены приобретаемого жилья будет исключена прибыль коммерческого застройщика. Функции последнего будут возложены на вновь созданного специализированного (муниципального и регионального) девелопера, уровень доходности которого будет ограничиваться приемлемой нормой прибыли. Согласно проведенным расчетам, ориентиром при установлении цены жилья для общественных кооперативов является 30 000 руб. за 1 кв.м. общей площади, которая определена МРР РФ соответствующими методическими рекомендациями и является ориентиром для регионов при строительстве доступного жилья. Реализация кооперативного движения обеспечит комплексный кумулятивный эффект (таблица 2) и будет способствовать положительной динамике экономических и социальных индикаторов.

Таблица 2

Показатели социально-экономической эффективности

Показатель	Существующие объемы	Кооперативное строительство	Всего
Объемы жилищного строительства, тыс.кв.м.	2 555	270	2 825 (+10%)
Ввод жилья в расчете на 1 жителя, кв.м.	0,65	0,18	0,83
Соотношение дохода и стоимости 1 кв.м.	0,5 (19/38)	0,7 (19/27)	
Стоимость жилья , тыс.руб. за 1 кв.м.	24 - 45	27 – 30	-
Индекс доступности жилья	4	3	-
Количество семей, улучшающих свои жилищные условия	32 000	5 000	

Расчет представленных в таблице 2 индикаторов исходит из средних сроков строительства жилого дома; плановых объемов жилищного строительства, предусмотренные республиканской программой развития жилищного строительства в РТ на 2014 г. (2,555 млн.кв.м.); потенциального количества семей, готовых внести всю стоимость квартиры в период строительства, которая определена в ходе исследования с использованием метода экспертных оценок.

Для оценки дополнительных объемов жилищного строительства, планируемых к вводу за счет запуска кооперативного движения, в работе использована нормативная площадь квартиры для семьи из трех человек, используемая при расчете индекса доступности жилья – 54 кв.м. В итоге, исходя даже из минимальной потребности в 5 тыс. семей, строительство жилья кооперативами обеспечит введение 270 тыс.кв.м. общей площади в год. Данная величина составляет 10% от общего объема жилья, планируемого к сдаче в 2014 г. Благодаря этому, объем жилья введенного в расчете на душу населения достигнет 0,83 кв.м., что вплотную приблизится к европейским показателям (1 кв.м.).

Таким образом, реализация предложенных мероприятий повысит доступность жилья для населения региона, сократит расходы бюджетных средств и обеспечит их возвратность, будет способствовать увеличению объема совокупных расходов и восстановлению поступательной макроэкономической динамики.

### **III. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА**

#### **Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:**

1. Сарваров, Р.И. Особенности девелоперской деятельности участников ипотечного рынка Республики Татарстан / Р.И.Сарваров, М.Ш.Хуснуллин, Р.М.Иванова, И.Ф.Гареев // Российское предпринимательство. 2009. № 10. 0,3 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

2. Сарваров, Р.И. Практика применения договоров долевого участия в финансировании жилищного строительства / Р.И.Сарваров, М.Ш.Хуснуллин, А.А.Кульков, И.Ф.Гареев // Региональная экономика: теория и практика. 2009. № 35. 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

3. Сарваров, Р.И. Источники финансирования деятельности участников ипотечного рынка РТ / Р.И.Сарваров, М.Ш.Хуснуллин, М.Ю.Вирцев, И.Ф.Гареев // Финансы и кредит. 2009. № 40. 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

4. Сарваров, Р.И. Развитие регионального механизма государственной поддержки молодых семей в улучшении жилищных условий / Р.И.Сарваров, О.В.Бахарева, К.Р.Набиуллина, И.Ф.Гареев // Региональная экономика: теория и практика. 2009. № 37. 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

5. Сарваров, Р.И. Инвестирование жилищного строительства в рамках государственных жилищных программ / Р.И.Сарваров, И.Э.Файзуллин,

И.Ф.Гареев, Ю.А.Медведева // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2009. № 24. 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

6. Сарваров, Р.И. Инновационные формы финансирования жилищного строительства / Р.И.Сарваров, Р.М.Сиразетдинов, В.И.Казаков, И.Ф.Гареев // Региональная экономика: теория и практика. 2010. № 10. 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

7. Сарваров, Р.И. О необходимости изменений в толковании законодательства в жилищной сфере / Р.И.Сарваров, Л.Р.Мустафина, М.Ю.Вирцев, И.Ф.Гареев // Региональная экономика: теория и практика. 2010. № 12. 0,5 п.л. (авт. – 0,25 п.л.)

8. Сарваров, Р.И. Источники финансирования жилищного строительства в Республике Татарстан / Р.И.Сарваров // Российское предпринимательство. 2010. № 6. Выпуск 2. 0,5 п.л.

9. Сарваров, Р.И. Перспективные направления привлечения средств населения в жилищное строительство / Р.И.Сарваров // Российское предпринимательство. 2011. № 8. Выпуск 1. 0,5 п.л.

**Публикации в журналах и сборниках научных трудов, материалах конференций:**

10. Сарваров, Р.И. Модернизация региональных жилищных программ: механизмы, институты, инновации / Р.И. Сарваров, И.Ф. Гареев, Е.А. Добросердова, И.Р. Калимуллин (Монография). Казань: РЦМИПП, 2008. 5,7 п.л. (авт. – 1,4 п.л.)

11. Сарваров, Р.И. Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство / Р.И. Сарваров, И.Ф. Гареев, Л.Р. Мустафина, В.Л. Рожков, М.А. Белобородова, Г.М. Хуснуллина (Монография). Казань: РЦМИПП, 2010. 6,6 п.л. (авт. – 1,1 п.л.)

12. Сарваров, Р.И. Организация жилищного строительства некоммерческими объединениями граждан / Р.И. Сарваров // Экономика, предпринимательство и право. 2011. № 8. 0,5 п.л.

13. Сарваров, Р.И. Инвестиционная активность финансовых институтов на рынке недвижимости Республики Татарстан / Р.И. Сарваров // Экономика, предпринимательство и право. 2011. № 10. 0,5 п.л.