

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ
И КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ
ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ**

Под общей редакцией д.э.н. проф. С.А. Баронина

Пенза 2015

УДК 332.85:347.27(094.7)

ББК 67.404.2+65.262.2

Т34

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» Б.Б. Хрусталеv (ПГУАС); доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Управления бизнесом» С.М. Васин (ПГУ)

Теоретические и концептуальные основы развития территориальных рынков доступного жилья: моногр. / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. С.А. Баронина. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 192 с. ISBN 978-5-9282-1237-7

Данная книга является научным исследованием в области концептуального и методологического экономического обоснования эффективных рынков доступного жилья на основе управления воспроизводством территориальных портфелей жилой недвижимости, что особенно актуально в условиях реализации национального жилищного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для научных работников, преподавателей, аспирантов, бакалавров, магистров и практических специалистов в строительстве и ипотечно-инвестиционной сфере, проявляющих интерес к творческому поиску решений жилищной проблемы в России на основе современных рыночных подходов с учетом социальных требований экономики.

ISBN 978-5-9282-1237-7

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2015

© Баронин С.А., Бижанов С.А., Луняков М.А., Тарханова Е.В., Янков А.Г., 2015

ПРЕДИСЛОВИЕ

Анализ показывает, что решение жилищной проблемы исторически неисчерпаемо. В современных условиях она может быть выполнима только через организацию эффективных рынков доступного жилья и эта задача является центральной научно-практической задачей всех участников инвестиционно-строительной деятельности.

В настоящее время в России средняя обеспеченность населения жильем в расчете на одного человека составляет 19,7 квадратных метра общей площади, что в 2-3 раза ниже стран ЕС и США. При этом улучшить свои жилищные условия может лишь незначительная часть населения. Это позволяет утверждать о сложившемся недостаточном уровне доступности жилья и такая ситуация не может быть признана удовлетворительной. В связи с этим задача формирования и развития рынка доступного жилья, как современного экономического механизма решения жилищной проблемы, стала общегосударственной политикой для всех уровней власти.

Президент России в своих Посланиях Федеральному Собранию весной 2013-2014 гг. отметил особый приоритет этой деятельности. Данной тематике было посвящено специальное заседание президиума Государственного Совета РФ, происходившее в Москве 19 апреля 2012 г., которое подтвердило, что «...ключевой задачей является формирование в стране масштабного рынка доступного жилья». Учитывая особый приоритет решения жилищного вопроса для России современными рыночными механизмами, эта проблема принята к реализации на общегосударственном уровне в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В наиболее общем виде рыночный механизм доступного жилья можно определить как целесообразную деятельность, направленную на повышение платежеспособности граждан с одновременным увеличением предложения жилья предприятиями строительного комплекса. Именно в рамках этих направлений на общегосударственном уровне принят пакет законов по механизму формирования рынка доступного жилья, который существенно активизирует все ипотечно-инвестиционные процессы по всему жизненному циклу воспроизводства жилой недвижимости, создает эффективные стартовые организационно-правовые и экономические условия для широкомасштабной реализации национального жилищного проекта.

Ситуацию формирования рынка доступного жилья в настоящее время можно определить как проблемную. Это подтверждается низким уровнем платежеспособности основной части населения страны и высокой дифференциацией доходов по социальным группам, что приводит к

значительному расслоению домовладельцев по уровню обеспеченности, степени комфортности имеющегося и требуемого жилья, а также к необходимости развития адресной социальной жилищной политики. Уровень использования банковских ипотечных жилищных кредитов очень незначителен и составляет не более 1 % общего количества сделок на рынке жилья. Российские ссудосберегательные жилищно-накопительные системы находятся на начальном этапе своего развития. Особенно острой и значимой является ситуация в сфере эксплуатации жилого фонда, где рыночные механизмы его эффективного воспроизводства до сих пор не работают. Недостаточные объемы жилищного строительства (особенно социального недорогого жилья), высокий уровень стоимости на жилищной недвижимости и ежегодный рост цен более чем на 25 %, превышение фактических сроков подрядного строительства над нормативным, значительный износ производственных фондов в строительстве – все эти факторы негативно влияют на реализацию общенациональной идеи доступного жилья.

Анализ концепции национального жилищного проекта и основного инструмента его выполнения – реструктуризируемой ФЦП «Жилище», представленных Росстроем регионам в конце 2005 года, показывает, что одним из самых «узких» мест реализации проекта является отсутствие эффективного общефедерального экономического механизма регулирования территориальных рынков доступного жилья. Значительная дифференциация регионов России по уровню деловой активности, степени развития институциональной структуры жилищного рынка и предлагаемый механизм распределения федеральных финансовых средств могут привести к тому, что «богатые» территории получают большую инвестиционную поддержку и обеспечат максимальное развитие своих территориальных рынков доступного жилья. При этом вполне возможна ситуация когда будет увеличиваться разрыв между регионами по степени развития рынков жилья по уровню доступности и комфортности.

Существуют также и другие недостаточно проработанные вопросы, такие как отсутствие четко определенных национальных жилищных приоритетов и стратегий их достижения. Необходимо обозначить перспективные национальные жилищные стандарты по уровню обеспеченности жильем, структуре, комфортности, экологичности жилищ по территориям РФ, социальным группам населения и обеспечить их строгое соблюдение и реализацию через долгосрочные ипотечно-инвестиционные территориальные программы воспроизводства жилищной недвижимости.

Существенный вклад в решение указанных проблем внесли следующие ученые-экономисты: С.И. Абрамов, Б.Е. Большаков, В.В. Бузырев, Н.Г. Вер-

стина, П.Г. Грабовый, И.В. Довдиенко, Ф.М. Загидуллина, В.Н. Зарубин, Н.В. Иванова, В.С. Казейкин, А.В. Карасев, М.И. Каменецкий, И.К. Комаров, Н.Ф. Костецкий, Н.Б. Косырева, О.П. Коробейников, А.Н. Кириллова, И.Г. Лукманова, В.Я. Осташко, Е.П. Панкратов, Ю.П. Панибратов, Б.В. Прыкин, А.Н. Семеняка, В.М. Серов, В.П. Стороженко, Н.А. Фалькевич, В.З. Черняк, Л.Н. Чернышов, Б.Б. Хрусталева, Н.Ю. Яськова и др. Проанализированы и использованы научные разработки таких видных зарубежных ученых, как Б. Бернес, Дж.М. Кейнс, Б. Гуттинг, И. Экхофф, Е. Милс и других.

Однако следует отметить, что существующие научно-практические проработки в области концептуального экономического обоснования и моделирования эффективных территориальных рынков доступного жилья для современных условий деятельности региональных инвестиционно-строительных комплексов России, в основном, носят фрагментарный характер и требуют своего дальнейшего концептуально-методического совершенствования. Исследование существующих теоретических подходов к определению понятия «доступное жилье» позволили выявить следующие толкования этой категории: доступное жилье как дешевое жилье; доступное жилье как соотношение стоимости жилья к платежеспособности граждан (известный коэффициент доступности); доступное жилье как процесс функционирования рынка доступного жилья; доступное жилье как управление воспроизводством жилого фонда на всех этапах жизненного цикла.

Автор в качестве теоретической предпосылки проведенного в этой книге исследования использует определение категории доступного жилья как целесообразной деятельности по управлению жизненным циклом воспроизводства жилой недвижимости через институциональные структуры территориальных рынков жилья, обеспечивающих доступность, комфортность и эффективность. Это в совокупности определяется как моделирование территориальных рынков доступного жилья.

Дальнейшее развитие принятого концептуального подхода потребовало использование теории управления недвижимостью для определения инновационных территориальных объектов воспроизводства жилого фонда. Проведенный в этой связи анализ позволяет утверждать, что основными факторами управления всеми воспроизводственными процессами в современной экономике России становятся территориальные земельно-имущественные комплексы недвижимости различных отраслей, которые одновременно являются ключевыми элементами национального богатства страны. Это подтверждается официальными данными Госкомстата РФ, согласно которым, основные фонды, которые сейчас необходимо трактовать как объекты недвижимости, занимают в структуре национального богатства страны более 80 %. Поэтому в качестве основного базиса организации территориальных рынков доступного жилья предлагается использовать *территориальный портфель жилищной недвижимости (ТПЖН)* как

единую структурную совокупность объектов воспроизводства жилого фонда, совключенных в экономические жизненные циклы воспроизводства совместно с прочими кластер-группами территориальных земельно-имущественных комплексов недвижимости.

Изучение поставленных организационно-экономических проблем позволило автору выдвинуть научную гипотезу исследования о безусловной востребованности формирования и развития эффективных территориальных рынков доступного жилья через ипотечно-инвестиционную систему управления долгосрочным нормативным воспроизводством ТПЖН. Также автором предлагается в качестве современного инновационного фактора доминирующего управления территориальными рынками доступного жилья рассматривать ипотечно-инвестиционную институализацию (I^3) строительства. Данный вид институализации определяется как процесс реструктуризации существующих организационных структур, форм и их агентских взаимоотношений в строительстве при активизации ипотечно-инвестиционных процессов в структурированные ипотечно-инвестиционные системы (ИИС) управления воспроизводством.

Вышеприведенная актуализация и принятая гипотеза предопределили цель и задачи данного исследования, результаты которого приведены в этой книге.

Целью проведенного исследования явилась разработка теоретических и методологических принципов формирования экономического механизма развития эффективных территориальных рынков доступного жилья на основе управления воспроизводством территориальных портфелей жилищной недвижимости в условиях ипотечно-инвестиционной институализации строительства.

В соответствии с поставленной целью в данной работе решены следующие **задачи**:

- определены основные социально-экономические причины недостаточной доступности жилья на основе ретроспективного анализа закономерностей формирования и тенденций развития строительства на территориально-отраслевом уровне с макроэкономическим функционально-надежным анализом области проблемных исследований и обоснованием исследовательской парадигмы;
- смоделированы концептуальные основы, методологические принципы и закономерности организационно-экономических процессов формирования и развития территориальных рынков доступного жилья на основе управления воспроизводством ТПЖН во взаимосвязи с прочими кластер-группами территориально портфелированной недвижимости по направлениям, ситуациям и стратегическим зонам развития;
- обоснованы теоретические и методологические положения отраслевого структурно-функционального моделирования и оптимизации управ-

ления территориальными рынками доступного жилья на основе ипотечно-инвестиционных систем управления воспроизводством ТПЖН;

- разработана и реализована принципиальная экономическая модель управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ как программно-целевого инструментария формирования и развития территориальных рынков доступного жилья с выявлением отраслевых особенностей их функционирования в АПК;

- сформулирована методология «веерного» индикативного мониторинга организационно-экономической надежности систем планирования и контроллинга воспроизводства ТПЖН и предложена обобщенная модель развития социальных жилищных программ на уровне местного самоуправления, обеспечивающая максимизацию доступности жилья;

- предложен вариант развития рынка жилья в РФ по ключевым структурно-функциональным индикаторам мониторинга и определены инновационные направления его функционирования.

Материалы приведенные в данной книге являются результатами многолетних теоретических и научно-практических исследований автора в области решения жилищной проблемы современными рыночными методами. Они носят теоретический поисковый характер, являются научной позицией автора, которая рекомендуется для обсуждения творческим научно-практическим специалистам в инвестиционно-строительной сфере.

Настоящая книга является демонстрацией научно-исследовательской деятельности автора в области докторской экономической работы, представленной и защищенной автором в Московском государственном строительном университете (МГСУ).

Авторы благодарит за оказанную большую помощь при написании данной книги доктора экономических наук, профессора, заведующего кафедрой «Организации строительства и управлении недвижимости» Московского государственного строительного университета Грабового Петра Григорьевича, творческая поддержка которого во многом предопределила выход данной исследовательской монографии.

Книга предназначена для научных работников, преподавателей, аспирантов, магистров, бакалавров и практических специалистов в строительстве и ипотечно-инвестиционной сфере, проявляющих интерес к творческому поиску решений жилищной проблемы в России на основе современных рыночных подходов с учетом социальных требований экономики.

Авторский коллектив монографии: д.э.н., проф. Баронин С.А. – общая редакция, предисловие, разд.1–6, заключение, библиографический список; аспирант кафедры ЭУН ПГУАС Янков А.Г. – разд.1; аспирант кафедры ЭУН ПГУАС Тарханова Е.В. – разд. 1; аспирант кафедры ОСУН МГСУ Бижанов С.Х. – разд.1, п.1.2, библиографический список; к.э.н., докторант кафедры ОСУН МГСУ Луняков М.А. — разд. 1.

1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОБЛЕМНОЙ СИТУАЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1.1. Общая характеристика проблемной ситуации

Проблема формирования и развития рынка доступного жилья является очень актуальной для нашей страны и ей придан статус общенационального проекта. В своем ежегодном Послании Федеральному Собранию от 26 мая 2014 года Президент России отметил, что « ... Очень многие люди, надо признать это, все еще живут в ветхих, аварийных домах и квартирах. Строится мало, а то, что строится, еще часто не отвечает современным стандартам безопасности и качества. Причем новое жилье могут позволить себе купить лишь люди с высокими доходами.... Правительство, региональные и местные органы власти должны ориентироваться на то, чтобы к 2010 году минимум треть граждан страны (а не одна десятая, как сегодня) могли бы приобретать квартиру, отвечающую современным требованиям, приобрести – за счет собственных накоплений и с помощью жилищных кредитов. Какие действия здесь надо предпринять? *Первое.* Нужны финансовые механизмы, позволяющие улучшать жилищные условия не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов людей. Нужны ясные правовые условия для развития долгосрочного жилищного кредитования – как граждан, так и профессиональных застройщиков. Ипотека должна стать доступным способом решения проблем для людей со средними доходами. Разумеется, нужны и другие формы финансирования – такие, как участие граждан в долевом строительстве и жилищно-накопительных программах. *Второе.* Необходимо разрушить монополии на строительных рынках. Граждане России не обязаны оплачивать стоимость административных барьеров, создаваемых в строительстве, а также сверхприбыли застройщиков-монополистов. Принятие муниципалитетами четких правил землепользования и застройки, упрощение процедур разрешений и согласований на строительство, подготовка необходимой инженерно-коммунальной инфраструктуры – все эти меры должны быть направлены на сокращение времени и затрат по строительству. *Третье.* Принципиальным вопросом являются гарантии права собственности добросовестных приобретателей жилья. Сделки на рынке жилья должны проходить только по прозрачным, понятным людям и, что немаловажно, недорогим процедурам. И, наконец, *последнее.* Надо навести порядок в сфере предоставления социального жилья. Получение жилья по договору социального найма должно стать доступным для тех, кто в нем действительно нуждается. Кроме того, следует предусмотреть дополнительные меры по целевой поддержке

отдельных категорий граждан, в особенности – молодых семей. Нужно наращивать эти усилия».

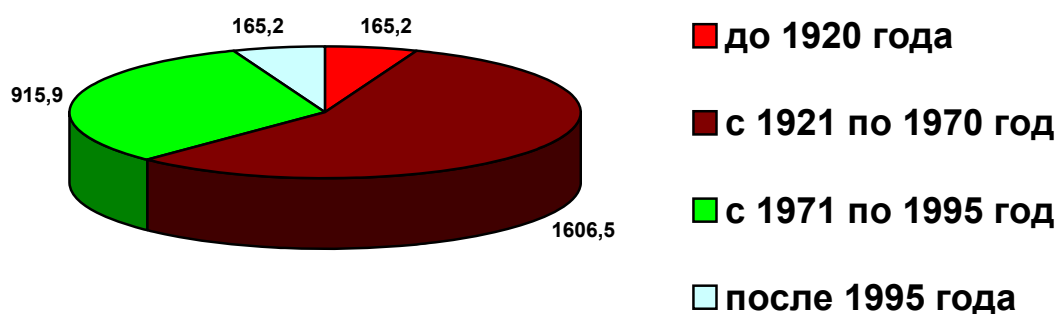
Определенная Президентом России государственная доктрина формирования и развития рынка доступного жилья является стратегическим направлением развития строительного комплекса страны и сопутствующего ему инвестиционного и кредитно-финансового секторов экономики. Ее реализация требует мониторинга текущего состояния жилого фонда и возможностей его регламентного воспроизводства с учетом необходимости активизации ипотечно-инвестиционных процессов, обеспечивающих одновременно как долгосрочность воспроизводственных процессов в строительстве, так и доступность кредитно-финансовых ресурсов для осуществления сделок купли-продажи недвижимости на рынке жилья.

Исходная ситуация формирования рынка доступного жилья определяется текущим состоянием жилого фонда. Распределение жилого фонда по годам и физическому износу показано на рис.1.1. Анализ показывает, что жилой фонд в стране по годам постройки распределен следующим образом: 165 млн кв.м – это жилой фонд, построенный до 1920 года; 1606,5 млн кв.м – с 1921 по 1970 годы (занимает самый большой удельный вес). То есть 2/3 жилого фонда построено до 1970 года. С 1971 по 1995 годы – 915,9 млн кв.м, и только самая малая часть фонда, 165 млн кв.м, построена после 1995 года. Износ фондов также очень значителен: свыше 70 % – 88,7 млн кв.м и он фактически подлежит сносу. Если взять ввод жилья в 2004 году – это 40,9 млн кв.м и направить только на переселение из ветхого и аварийного фонда, то нужно потратить на это 2 года.

Очень высока доля износа фонда от 31 % до 65 %, что составляет 1611,6 млн кв.м. Только менее половины жилого фонда можно считать нормальным – его износ до 30 %. Ситуация со старением жилого фонда страны подробно показана на рис.1.2. Анализ показывает, что с 1995 года резко начало увеличиваться количество ветхого и аварийного фонда. Также на рис.1.1 видно, что в ближайшее время мы ожидаем выбытия фондов на уровне 35,7 млн кв.м с процентом износа от 65 до 70 %. Также очень важно отметить, что в стране 650 млн кв.м – это дома первых массовых панельных. Поэтому уже сейчас ясно, какой это большой объем фондов подходит к предельному физическому износу.

Более 11 % жилищного фонда нуждается в капитальном ремонте, 9 % – в реконструкции. Ежегодно в среднем ремонтируется лишь 0,5 % муниципального и государственного жилищного фонда при нормативе – 4-5 % в год. В сложившихся условиях при таких темпах реконструкции и ремонта в ближайшие годы общий износ жилищного фонда превысит критический уровень, равный 60 %, после чего он станет неремонтопригодным.

Распределение жилищного фонда по годам постройки, млн кв.м



Распределение жилищного фонда по проценту износа, млн кв.м

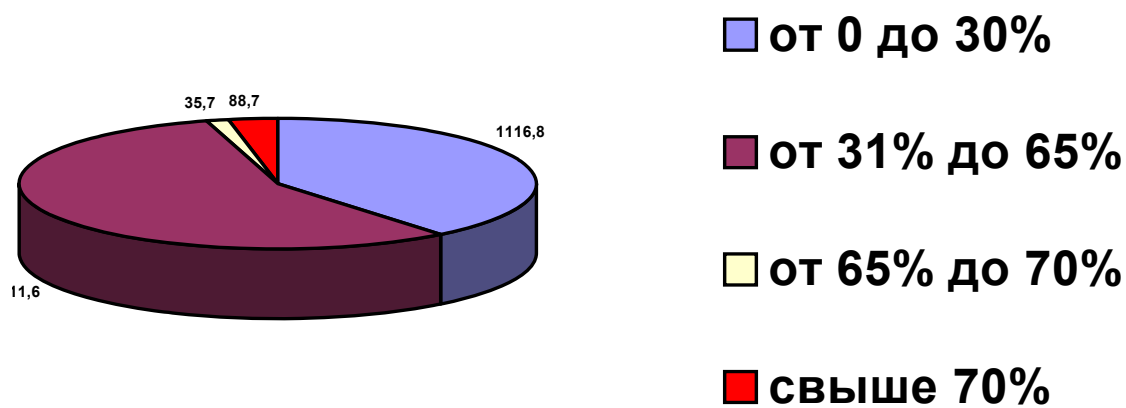


Рис. 1.1. Показатели распределения жилого фонда РФ по годам постройки и проценту физического износа

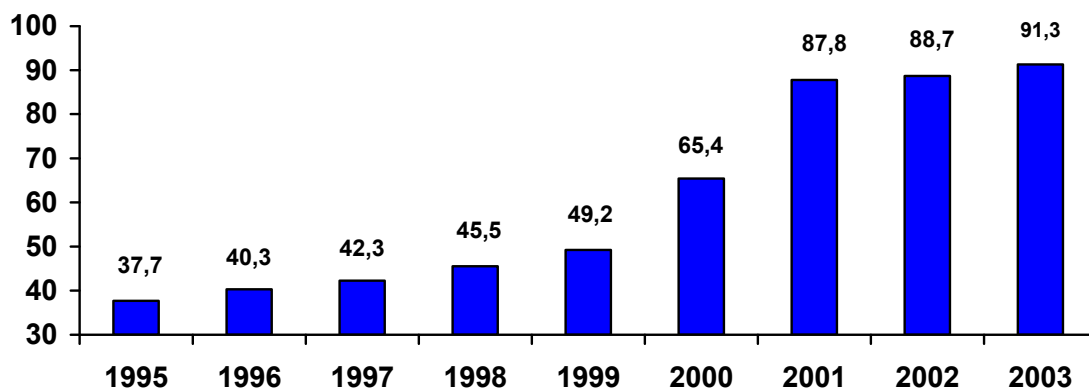


Рис.1.2 Показатели выбытия фонда в ветхий и аварийный в РФ

Высокий уровень износа фондов предопределяет и высокие показатели его эксплуатационного обслуживания. Например, по данным федерального Агентства строительства и ЖКХ в РФ в год тратится 80 литров условного топлива на обогрев 1 квадратного метра жилья, а в Германии – только 3 литра. В сопоставимой с Россией по природным условиям Швецией на обогрев тратится 14-18 литров условного топлива в год. Снижение этих и других подобных издержек тоже входит в понятие «доступное жилье» и ждет своего решения в формировании и развитии рынка доступного жилья.

Проанализируем уровень благоустройства жилого фонда. Анализ показывает, что большая часть существующего жилого фонда в нынешнем его виде не соответствует современным представлениям о комфортности жилья, и даже об элементарных санитарных требованиях. 14,3 миллиона российских семей проживают в неблагоустроенном жилье, где отсутствует горячее водоснабжение, канализация, газ и электроплиты. Городской жилой фонд обеспечен водопроводом на 87 %, центральным отоплением – на 88 %, горячим водоснабжением – на 77 %. Значительно ниже благоустройство сельского населения. Водопровод у селян только в 41 % жилого фонда, горячее водоснабжение – в 19 %. И 12 % семей (5,3 млн) проживают в панельных домах, которые были построены в 50-60-е годы и срок их эксплуатации истек.

На рис.1.3 выполнен сравнительный анализ обеспеченности жильем в РФ по сравнению с другими странами. Данный показатель, как соотношение объема жилой площади, приходящейся на одного жителя, является одним из главных социально-экономических показателей уровня развития страны наряду с доходами на душу населения.

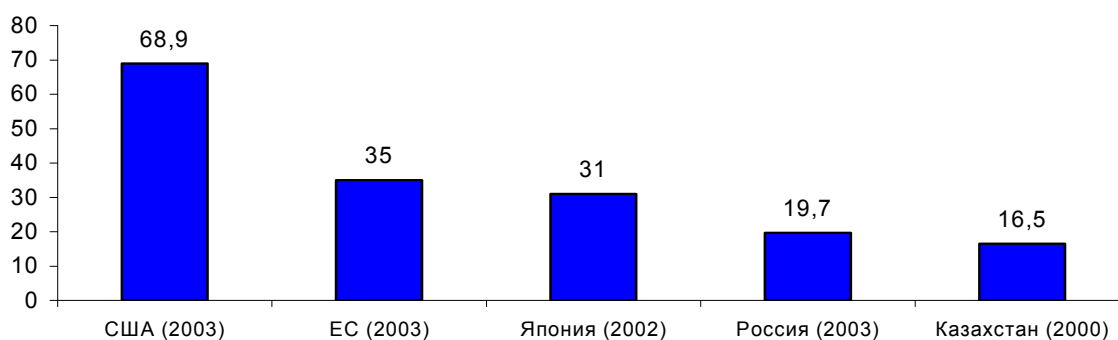


Рис. 1.3. Средняя обеспеченность жильем в разных странах (кв.м на чел.)

Средняя обеспеченность жильем в России 19,7 метра на человека. Это в 2-3 раза меньше, чем в развитых странах, так как Германия – 35, Швеция, Норвегия, Канада – 40, Соединенные Штаты – около 70 кв. м на человека. При этом общий объем жилого фонда России составляет 2,85 млрд кв.м или 19 млн жилых строений. Анализ жилого фонда РФ позволяет сделать вывод, что его состояние можно оценить как критическое, низкий уровень

благоустройства жилого фонда, низкая обеспеченность населения РФ, гораздо ниже чем в других развитых странах. Проанализируем также состояние инженерной инфраструктуры ЖКХ РФ, которая напрямую связана с жилым фондом и процессом управления рынком доступного жилья. Структура оплаты жилищно-коммунальных услуг показана на рис.1.4.

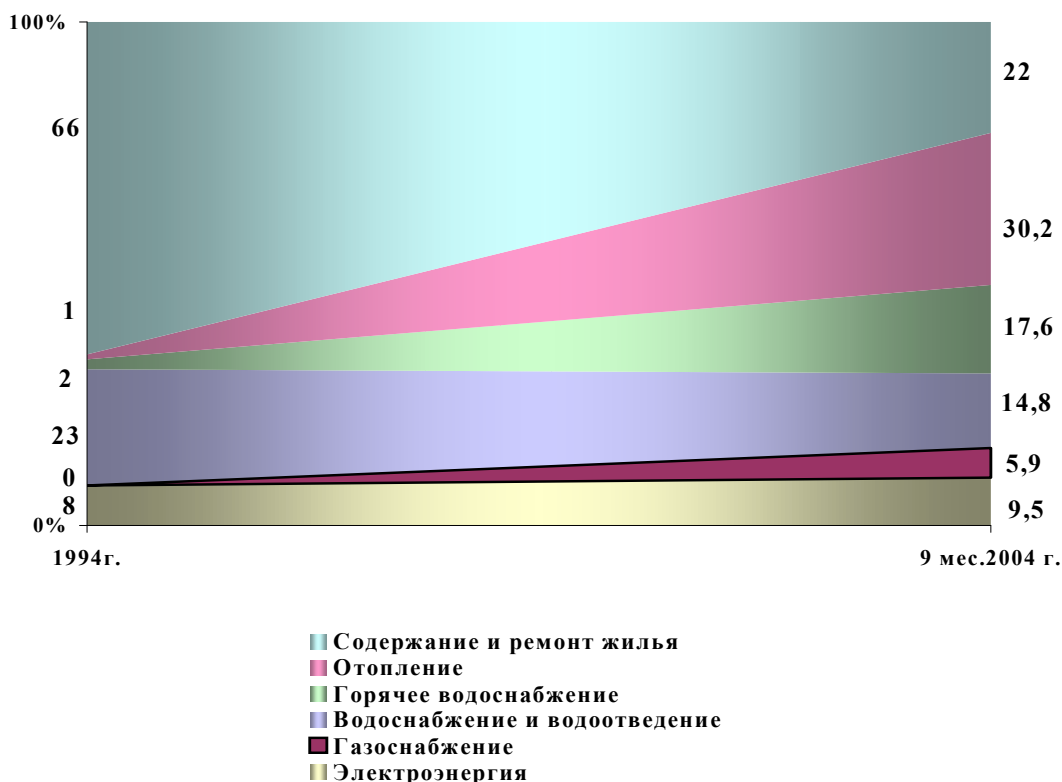


Рис.1.4. Структура оплаты услуг ЖКХ с 2013 г. по 9 мес. 2013 г.

Анализ показывает, что сегодня отрасль находится в системном кризисе, что подтверждается следующими данными:

1. Незначительной долей жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, в структуре ВВП – 4,5 % в 2013 г. (что значительно ниже, чем в других странах) или 545 млрд руб., при высоком удельном весе (1/3) основных фондов в общем объеме основных фондов РФ.

2. Нарастанием объема просроченной дебиторской задолженности предприятий ЖКХ (в 2013 году – 259 млрд руб., рост 44 % по отношению к 2002 г.).

3. Нарастание объема просроченной кредиторской задолженности предприятий ЖКХ (в 2013 году – 313 млрд руб., рост 16,7 % по отношению к 2012 г.).

Проведенный анализ показывает, что реализация общенационального проекта формирования и развития рынка доступного жилья обязательно должна включать и этап эксплуатации жилого фонда, что особенно актуально сейчас.

Определим жилищные потребности нашего населения. В 2013 году в очереди на улучшение жилищных условий официально было зарегистрировано 4 млн 430 тысяч семей. Время ожидания получения социального жилья составляет от 15 до 20 лет. Количество желающих улучшить свои условия составляет 28 миллионов семей или 61 процент населения. В то же время в 2003 году улучшили свои жилищные условия только 230 тысяч семей или 5,2 % от стоящих на учете. При таких темпах решения проблемы понадобится 50 лет. Явно такая скорость не может быть признана для нашей страны удовлетворительной.

Рассмотрим ситуацию с ценами на рынке жилья. На круглом столе в Государственной Думе 14 февраля 2013 г. [145, с.15] руководитель Агентства по строительству и ЖКХ, представил данные показанные на рис. 1.6.

Анализ показывает, что с 1999 года по 2013 год идет постоянный разрыв между стоимостью строительства и ценами на первичном и вторичном рынке. Особенно велика эта разница для жилищного строительства города Москвы, где разрыв между фактическими затратами на строительство (затратная оценка строительства) и рыночной стоимостью продаж достигает 100 % и более, а ежегодные индексы роста цен на жилье достигают 50 %.

В провинциальных регионах эта разница существенно меньше, но в среднем составляет не менее 20 %. Разница между затратной стоимостью строительства и истинными ценами на рынке – это не только чистая прибыль, это также показатель коррупционности инвестиционно-строительной системы, которая сегодня сложилась и это является бременем потребителя, покупателя жилья.

По данным других экспертов, в частности директора НИИ статистики Федеральной службы госстатистики, вице-президента Российской академии экономических наук, заслуженного деятеля науки РФ, профессора Василия Симчера [138], по жилищному строительству цена одного метра квадратного жилья на рынке в среднем по России в два раза превышает его строительную цену, а по Москве даже втрое.

Рассмотрим ситуацию предложения жилья в нашей стране, которая показана на рис.1.7. Пик ввода жилья на территории Российской Федерации пришелся на 1987 год – введено 76,4 млн кв. м. В 90-х годах в России произошел резкий спад объемов жилищного строительства, и пик этого спада был в 2000 году – 30,3 млн кв. м. С 2000 г. началось постепенное наращивание объемов жилищного строительства. В 2004 году введено 41 млн кв. м, а задача, поставленная Президентом РФ выйти к 2010 году на 80 млн кв. м. Крайняя прогнозная цифра показана как мировая норма строительства жилья для нашего населения – в 145 млн или один квадратный метр на человека в год. И соответственно плановые объемы увеличения жилищного строительства – это с 41 млн в 2004 году до 145 млн кв.м в 2019 году, чтобы действительно решить проблему воспроизводства жилого фонда и реально удовлетворить все потребности на рынке жилья.

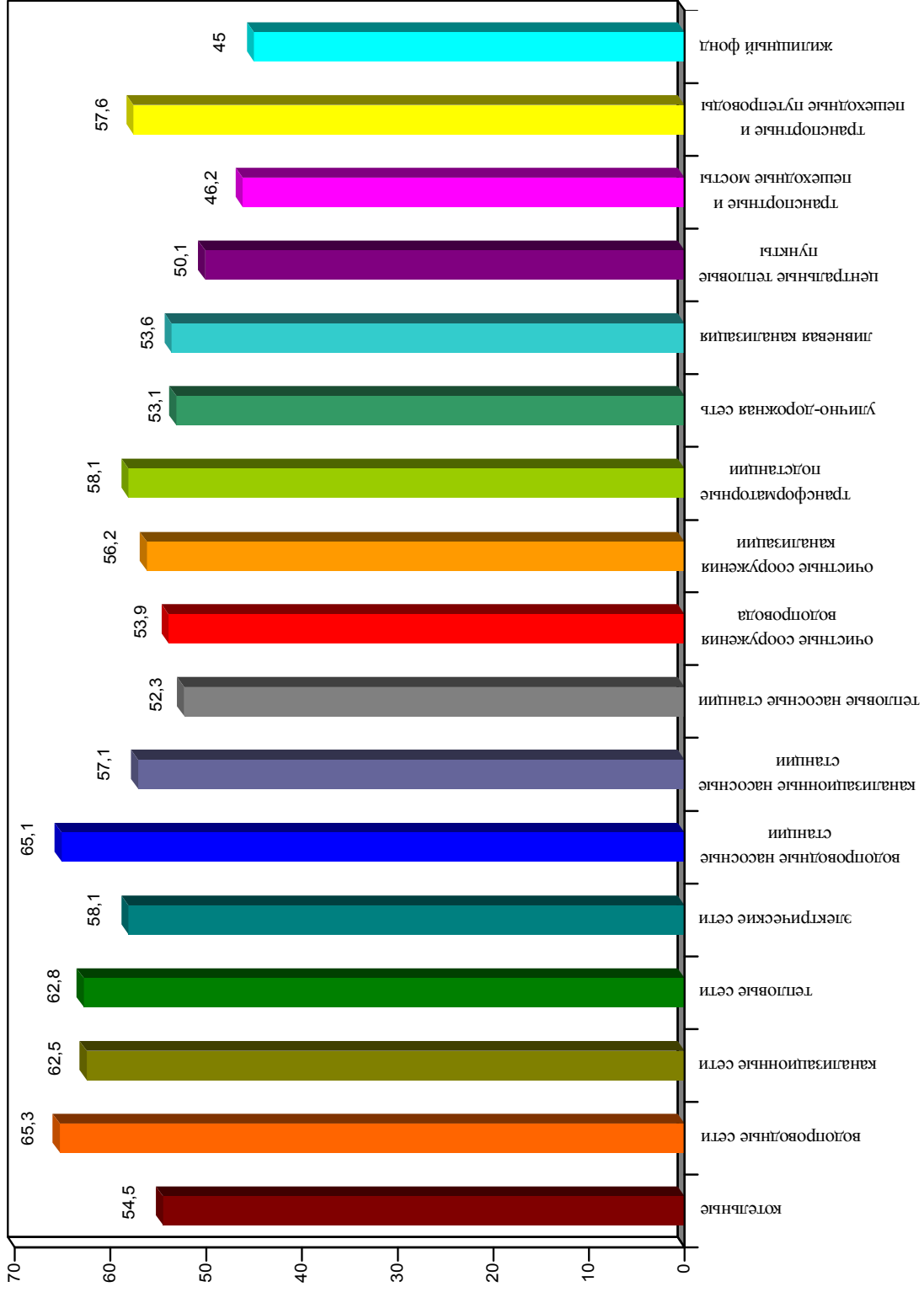


Рис.1.5. Физический износ основных фондов ЖКХ по состоянию на 01.01.2013 г.

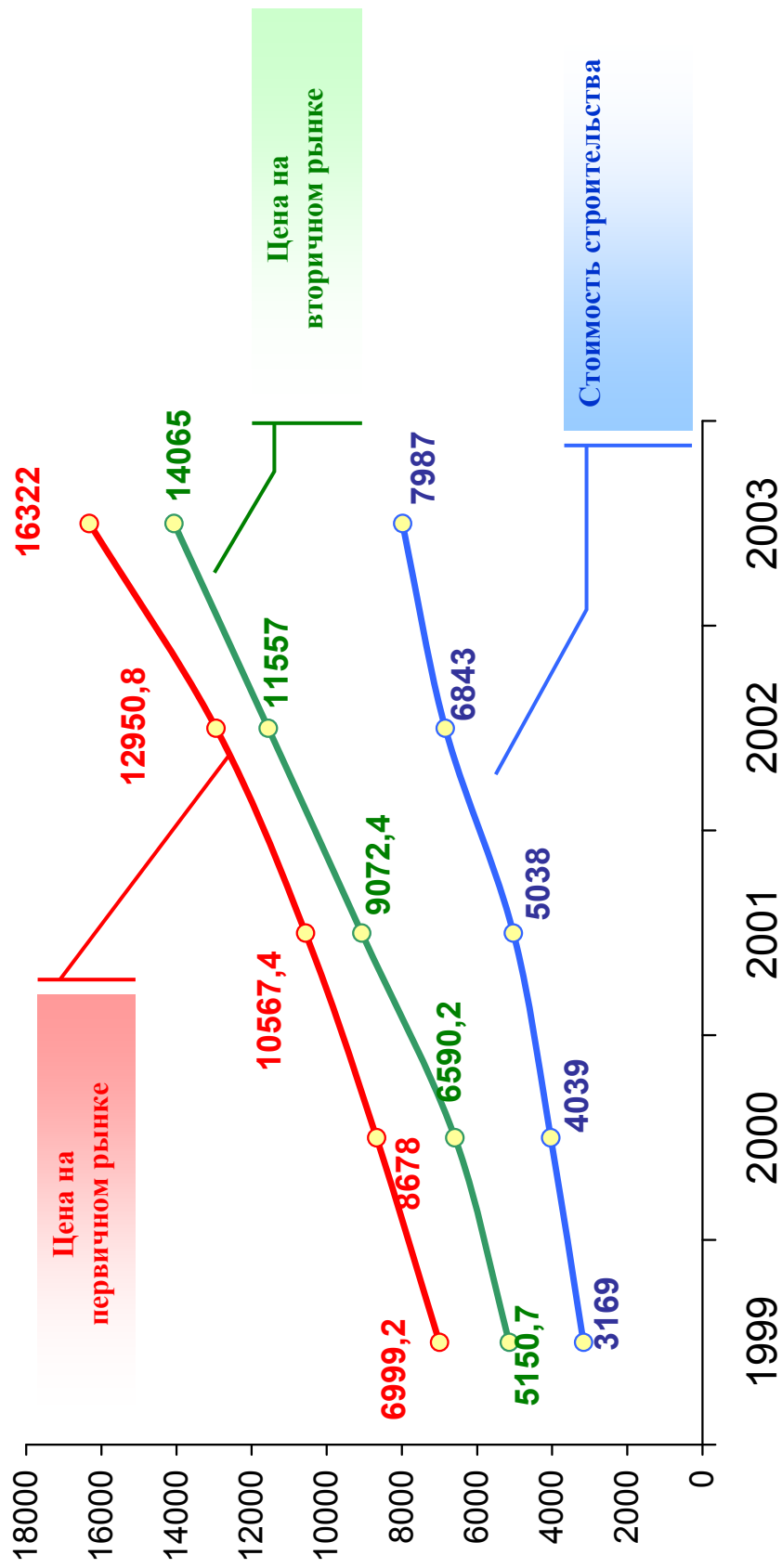


Рис. 1.6. Средние цены на жилье и стоимость строительства, руб./кв.м

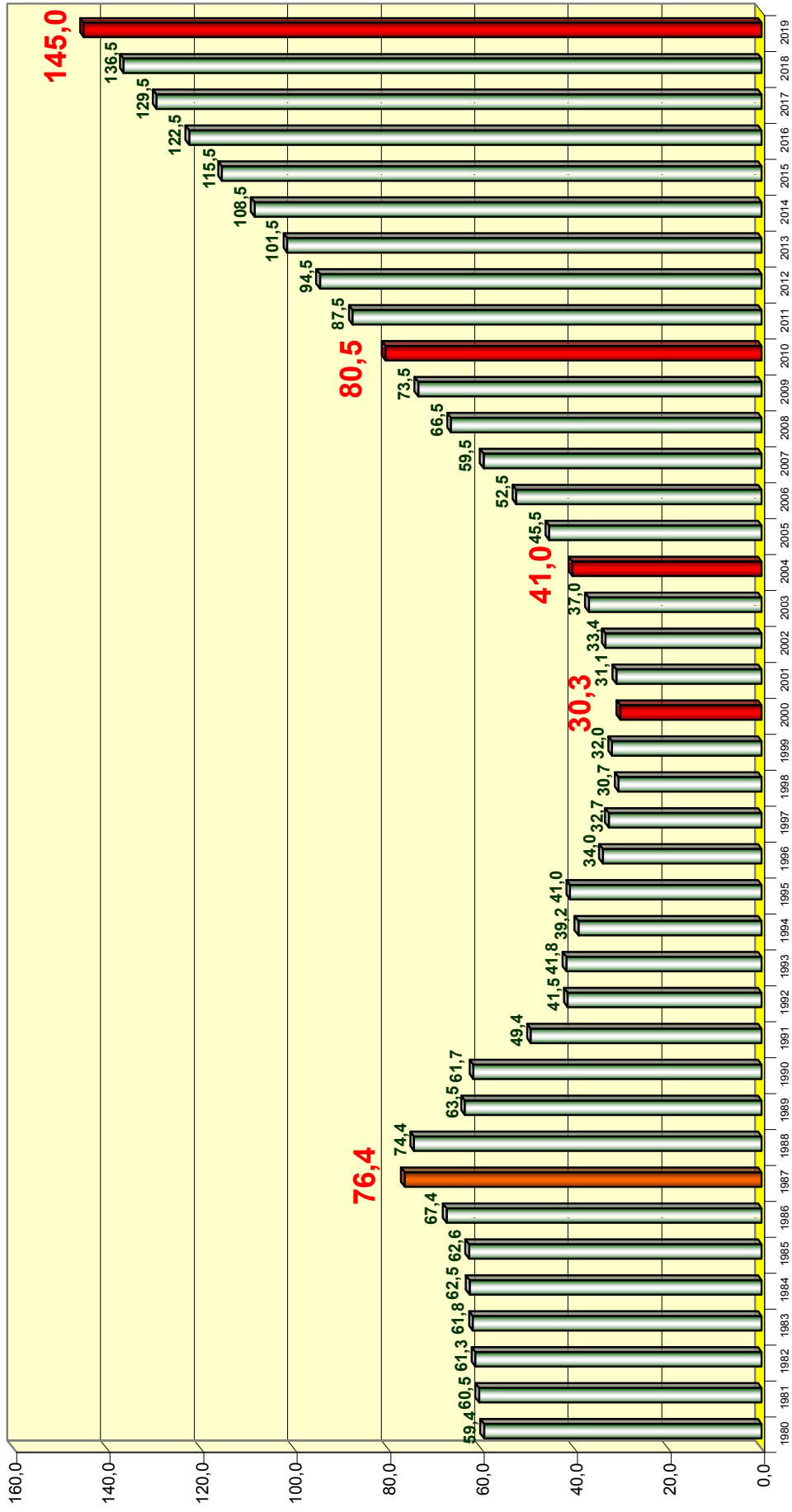


Рис.1.7. Анализ объемов ввода жилья в РФ и прогнозируемые показатели развития

Проанализируем динамику инвестиций в основной капитал, объемы подрядных работ, ввод в действие жилых домов и производства строительных материалов по графику, показанному на рис.1.8. В нем 1995 г. принят за базисный с индексом в 100 %. Исследование анализируемых критериев показывает, что фактически мы сегодня вернулись к 100 % – к объему 1995 года и преодолели, по сути дела, почти десятилетний кризис падения объемов вводимого жилья за последние 10 лет.

Формирование рынка доступного жилья сейчас осуществляется в условиях преимущественной приватизации жилья. Сейчас в собственность граждан передано 62 % квартир.

Строительный комплекс России в настоящее время характеризуется следующими основными показателями:

- доля в валовом внутреннем продукте (ВВП) – 7,3 %;
- численность занятых – 5,0 % (около 8 млн человек);
- доля в инвестициях в основной капитал – 2,7 %;
- в основной своей части сектор жилищного строительства приватизирован – 90 % строительных организаций являются частными компаниями;
- степень износа основных фондов в строительстве – около 45 %;
- степень износа основных фондов в промышленности строительных материалов – около 54 %;
- средний уровень загрузки производственных мощностей в строительстве – до 60 %;
- средний уровень загрузки производственных мощностей в промышленности строительных материалов для различных видов продукции – 40-60 %, в том числе по производству:
 - цемента – на 51 %, в том числе в Уральском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах на 31 %;
 - стеновых материалов соответственно – 54 и 47 %;
 - минераловатных изделий соответственно – 57 и 42 %;
 - сборного железобетона соответственно – 49 и 41 %.

Требования развития рынка доступного жилья обуславливают явную тенденцию к переходу строительного комплекса на новые, более прогрессивные с точки зрения качества строящегося жилья конструкционные системы – существенное уменьшение доли крупнопанельного строительства в пользу кирпичного и каменного, монолитного и сборно-монолитного, ячеисто-бетонного.

При анализе проблемной ситуации также следует отметить, что жилой фонд и имущество ЖКХ в сфере его эксплуатации являются одним из значимых составляющих общенационального богатства страны. По официальным расчетам Госкомстата РФ стоимость национального богатства Российской Федерации по состоянию на начало 2003 г. составила около

34,5 трлн руб. и динамика этого показателя по структурным составляющим показана в табл.1.1 и рис.1.9. Анализ данных показателей показывает, что основу национального богатства России, согласно представленным данным, составили основные фонды, доля которых хотя и сокращалась все последние годы, к началу 2003 г. превышала 82 %. Доля прочих активов (оборотных фондов и домашнего имущества), учитываемых при оценке, суммарно не превышала 18 %. За анализируемый период наблюдаются максимальные темпы прироста стоимости домашнего имущества (35,02), которое в основном составляет жилой фонд. Сравнительный анализ этих показателей приведен в табл.1.2 и на рис.1.10.

Таким образом, основные фонды в промышленности и личных домохозяйствах, которые в современных условиях идентифицируются как объекты промышленной и жилищной недвижимости, являются основными объектами национального богатства страны и одновременно основными объектами воспроизводства в национальной экономике страны.

Таблица 1.1

Динамика роста и структура национального богатства России
(по состоянию на начало года)

Годы	Элементы национального богатства, млн руб. (до 1998 г. – млрд руб.)/ %				
	Всего	в том числе		Материальные оборотные средства	Домашнее имущество
		Основные фонды, включая незавершенное строительство	из них основные фонды		
1995	<u>5 886 790</u> 100 %	<u>5 608 707</u> 95,3 %	5 182 040	<u>172 014</u> 2,9 %	<u>106 069</u> 1,8 %
1996	<u>15 228 102</u> 100 %	<u>14 365 293</u> 94,3 %	13 072 378	<u>592 587</u> 3,9 %	<u>270 222</u> 1,8 %
1997	<u>15 797 164</u> 100 %	<u>14 550 399</u> 92,1 %	13 286 272	<u>754 647</u> 4,8 %	<u>492 118</u> 3,1 %
1998	<u>16 969 040</u> 100 %	<u>15 372 967</u> 90,6 %	14 125 670	<u>889 891</u> 5,2 %	<u>706 182</u> 4,2 %
1999	<u>17 372 773</u> 100 %	<u>15 498 688</u> 89,2 %	14 246 427	<u>898 368</u> 2,9 %	<u>975 717</u> 5,6 %
2000	<u>20 749 136</u> 100 %	<u>18 152 860</u> 87,5 %	16 605 251	<u>1 199 957</u> 5,8 %	<u>1 396 319</u> 6,7 %
2001	<u>26 028 955</u> 100 %	<u>22 162 340</u> 85,1 %	20 241 428	<u>1 666 509</u> 6,4 %	<u>2 200 106</u> 8,4 %
2002	<u>31 729 030</u> 100 %	<u>26 607 962</u> 83,8 %	24 312 831	<u>2 117 080</u> 6,7 %	<u>3 003 988</u> 9,5 %
2013	<u>34 550 499</u> 100 %	<u>28 317 611</u> 82,0 %	25 764 363	<u>2 459 156</u> 7,1 %	<u>3 773 712</u> 10,9 %

Источник: Госкомстат России.

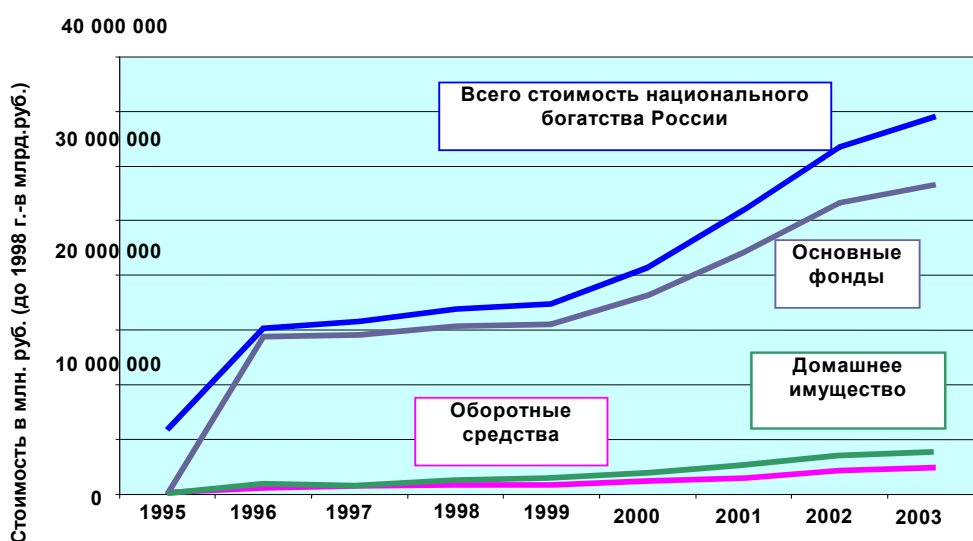


Рис.1.9. Динамика структуры национального богатства России

Т а б л и ц а 1.2

Индексы роста стоимости национального богатства РФ

Годы	Основные фонды, включая незавершенное строительство		Материальные оборотные средства		Домашнее имущество	
	Ежегодные индексы роста	Индексы роста относительно 1995 года	Ежегодные индексы роста	Индексы роста относительно 1995 года	Ежегодные индексы роста	Индексы роста относительно 1995 года
1995	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
1996	2,6	2,6	3,44	3,44	2,55	2,55
1997	1,01	2,63	1,27	4,40	1,82	4,64
1998	1,06	2,79	1,18	5,19	1,43	6,64
1999	1,01	2,82	1,01	5,24	1,38	9,16
2010	1,17	3,30	1,34	7,03	1,43	13,10
2011	1,22	4,03	1,39	9,77	1,56	20,43
2012	1,20	4,84	1,27	12,4	1,36	27,79
2013	1,06	5,13	1,16	14,40	1,26	35,02

Но при этом выявленной экономической тенденцией является максимальный прирост домашнего имущества граждан, которое на 90 % составляет жилищная недвижимость. Это подтверждает актуальность приоритетного государственного регулирования рынка доступного жилья для обеспечения нормативного воспроизводства жилищной недвижимости. Подтверждением важности воспроизводства жилого фонда

также является значительная доля основных фондов жилого фонда и ЖКХ во всей стоимости национальных фондов. Анализ данных соотношений приведен в табл.1.3.

Т а б л и ц а 1.3

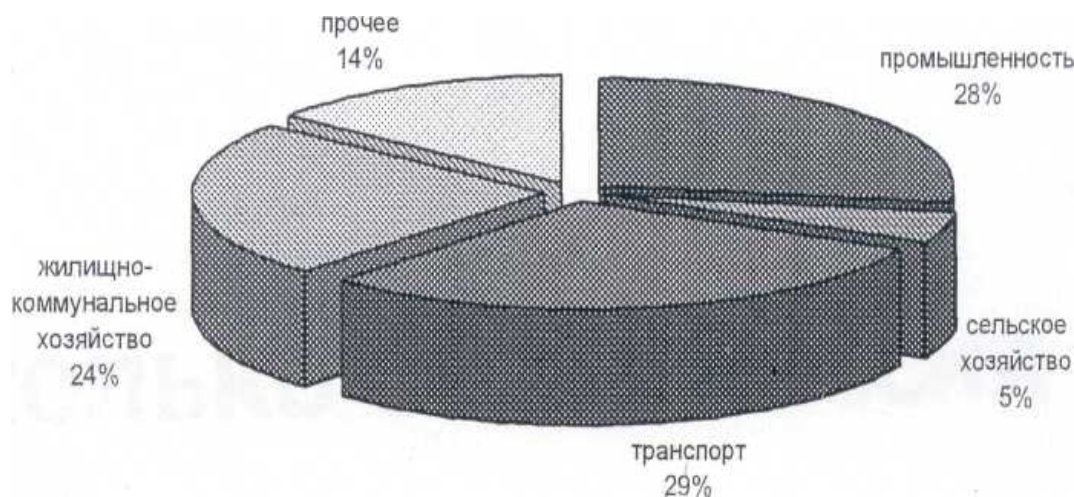
Распределение основных фондов по отраслям

Все основные фонды	млн руб.	(%)
	25 764 363	100,0
Основные фонды отраслей, производящих товары	8 699 112	33,8
промышленность	7 069 434	27,4
сельское хозяйство	1 191 291	4,6
лесное хозяйство	15 912	0,1
строительство	404 785	1,6
Основные фонды отраслей, оказывающих услуги	17 065 251	66,2
обслуживание сельского хозяйства	69 293	0,3
транспорт	7 591 668	29,5
связь	394 909	1,5
торговля и общественное питание	298 347	1,2
оптовая торговля	94 555	0,4
заготовки	36 271	0,1
информационно-вычислительное обслуживание	20 356	0,1
жилищное хозяйство	5 453 926	21,2
коммунальное хозяйство	746 473	2,9
бытовое обслуживание населения	12 996	0,1
здравоохранение	501 557	1,9
образование	572 036	2,2
культура и искусство	127 466	0,5
наука	290 419	1,1
финансы, кредит, страхование, пенсионное обеспечение	192 294	0,7
управление	483 713	1,9

Рассматривая жилищное хозяйство и ЖКХ как значительный инвестиционный ресурс воспроизводства национальной экономики, следует отметить, что именно он является объектом управления при формировании и развитии рынка доступного жилья. По своей величине данные активы сопоставимы со стоимостью основных фондов в промышленности России (рис.1.11), что подтверждает их особую значимость для планирования процессов воспроизводства в экономике страны.

В качестве главного организационного обеспечения общенационального проекта формирования доступного жилья в нашей стране должна быть разработана и реализована целевых инвестиционных программ. Требуется значительной переработки ныне действующая ФЦП «Жилище» и для ее реализации требуется параллельная работа одноименных региональных

и муниципальных целевые инвестиционные программы для обеспечения софинансирования. Основными источниками софинансирования данного жилищного проекта должны быть бюджетные средства федерального центра и субъектов Российской Федерации в пропорции 50 на 50.



Источник: Госкомстат России

Рис.1.11 Сравнительный анализ стоимости основных фондов ЖКХ с другими видами имущественных комплексов РФ

Особенно важным является увеличение объемов привлечения внебюджетных источников. Прежде всего, это средства заказчиков-застройщиков, средства предприятий, участвующих в проектах по модернизации жилищно-коммунального хозяйства и жилищного фонда, а также средства финансовых организаций и населения. Особенно актуально и приоритетно для России развитие небанковских форм привлечения инвестиций населения в виде ссудосберегательных жилищно-накопительных систем на основе потребительских жилищных кооперативов.

Основные выводы о проблемной ситуации формировании и развитии рынка доступного жилья в России:

- Доступность жилья по показателю обеспеченности жилой площадью на душу населения в развитых странах в 1,5-2 раза выше, чем в России.
- Годовой объем ввода жилья на душу населения в 2-3 раза ниже, чем в странах ЕС и США.
- Сокращение объемов жилищного строительства в 2 раза по сравнению с концом 80-х годов.
- Высокая стоимость жилищного строительства.
- Наблюдается прямое совпадение рождаемости населения и объемов ввода жилья (на каждые 5 введенных квартир по статистике в стране рождается 6 детей).

Основные проблемы в жилищном строительстве, которые необходимо решать в рамках реализации общегосударственной концепции формирования рынка доступного жилья:

1. В жилищном строительстве останется низкая доступность ипотечного кредитования и низкий уровень развития ссудосберегательных жилищно-накопительных систем

Причины:

- высокая степень монополизации кредитно-финансовых рынков;
- высокие ставки ипотечного кредитования;
- небольшой срок предоставления ипотечного кредита,
- высокий уровень первоначального взноса по ипотечным кредитам;
- нет механизмов по повышению доступности кредитования застройщиков;
- несовершенство законодательства по жилищно-накопительным системам.

2. Не снижается стоимость жилья и наблюдается значительное превышение рыночной стоимости строительства над фактическими затратами

Причины:

- превышение спроса над предложением;
- не сократятся существенно издержки застройщиков на преодоление административных барьеров;
- высокий уровень монополизации строительного рынка;
- фактические сроки строительства жилых объектов в 2-3 раза превышают нормативные;
- высокий уровень износа производственных фондов в строительстве и низкий уровень их загрузки;
- недостаточный уровень применения в строительстве малозатратных энергосберегающих технологий СМР на базе местных строительных материалов.

3. Не обеспечивается значительный рост объемов строительства жилья.

Причины:

- не разработан эффективный механизм долгосрочного планирования инвестиций в жилищное строительство и подготовки площадок для застройки;
- не ликвидирован монополизм в строительной отрасли, обуславливающий возможность спекулятивного роста цен на жилье;
- отсутствуют опережающие инвестиции в промышленность строительных материалов.

К основным угрозам формирования и развития рынка доступного жилья можно отнести:

в ближайшие годы состояние жилого фонда может резко ухудшиться – это рост аварий на коммунальных сетях, рост доли ветхого и аварийного фонда;

- жилищная сфера на данный момент является существенным тормозом в экономическом росте;

- жилищные проблемы, особенно в сфере эксплуатации жилого фонда, станут серьезным источником социального напряжения в обществе.

- недостаточное предложение жилья на рынок со стороны предприятий строительного комплекса и одновременный рост платежеспособности населения за счет активизации ипотечных кредитно-финансовых процессов может привести к существенному росту стоимости недвижимости и «ложному» росту уровня доступности жилья.

В качестве главных факторов развития доступности на рынке жилья в современных условиях можно определить макроэкономические меры стабилизации экономики, повышение платежеспособности граждан, увеличение ввода жилья предприятиями инвестиционно-строительного комплекса, приоритетное развитие ссудосберегательных жилищно-накопительных систем, ипотечного жилищного кредитования, в том числе заказчиков-застройщиков, системы унифицированного рефинансирования жилищных кредитов, социальных бюджетных жилищных программ по продаже жилья в рассрочку. Комплекс данных ипотечно-инвестиционных факторов оказывает существенное влияние на формирование и развитие рынка доступного жилья в строительстве, активизируя платежеспособный спрос, который надо сочетать с достаточным увеличением предложения жилья.

1.2. Анализ общих тенденций строительства и особенностей управления территориальными жилищными рынками в рамках планируемой концепции национального жилищного проекта

Стратегической задачей развития доступного рынка жилья в России должна стать комплексная программа действий, сочетающая в себе как повышение платежеспособного спроса граждан на покупку жилья, так и формирование достаточного предложения на рынке жилья за счет строительного комплекса. Только опережающее развитие предложения над спросом, в условиях роста доходов населения, обеспечит формирование доступного рынка жилья. Это недопустит неоправданного инфляционного роста цен на жилую недвижимость за счет увеличения объемов банковского ипотечного кредитования и прочих ипотечно-инвестиционных инструментов увеличения платежеспособного спроса при постоянном или

недостаточном увеличении объемов предложения жилья со стороны строителей.

Рассмотрим общие тенденции развития жилищного строительства в РФ за последние годы.

Во-первых, последние 10-15 лет характеризуются тенденциями значительного падения объемов жилищного строительства со стабилизацией объемов ввода за последние 2-3 года (рис.1.7) В 70-е годы в РСФСР поддерживался очень высокий уровень строительства жилья. За пятилетку 1986-1990 гг. было введено в действие 343,4 млн м² жилья, а за пятилетку 1996-2000 гг. – 159,7 млн м². В последние годы наблюдается тенденция увеличения общих объемов жилищного строительства. Однако уровень этого строительства явно недостаточен для решения жилищной проблемы страны. Прирост объемов строительства по абсолютным меркам в настоящее время – 0,28 кв. м жилья на человека. А для того, чтобы создать достаточное предложение на рынке необходимо вводить минимум 1 кв. м на человека. Анализ соответствия объемов вводимого жилья потребностям приведен на рис.1.12.

1. Годовой объем ввода жилья 2013 г.	- 36,5 млн кв.м
	(2,3 % от потребности)
2014 г.	- 40,99 млн кв.м
2. Годовой объем ввода жилья на душу населения	
2013 г.	0,25 кв.м на человека
2014 г.	0,28 кв.м на человека
3. Общая потребность в жилье	1,57 млрд кв.м
	(55% имеющегося фонда)
в том числе:	
- во вновь построенном жилье	1,29 млрд кв.м
- в жилье на вторичном рынке	0,28 млрд кв.м

Рис.1.12. Соответствие ввода жилья в России потребностям населения

О масштабах отставания России на рынке строительного бизнеса от промышленно развитых стран, где жилищная проблема не имеет такой остроты, свидетельствуют следующие данные. Объем рынка строительства Западной Европы в 2002 составил 990 млрд дол., в США 860 млрд дол. Один из самых крупных рынков строительства в Западной Европе – немецкий. По итогам 2002 года его объем оценен в 212 млрд дол. При этом, считают специалисты, немецкая строительная отрасль сегодня находится в кризисе. Объем же российского рынка –15-16 млрд дол. Из них 6-7 млрд дол. при-

ходится на Москву и Санкт-Петербург, и только 9 млрд дол. – на остальную Россию. Указанные цифры говорят об актуальности потенциального развития именно строительной отрасли в России, как главного звена управления рынком доступного жилья.

Во-вторых, наблюдается резкая дифференциация увеличенных темпов жилищного строительства в Московском регионе по сравнению с другими территориями. Если с 1985 по 1991 г. жилищное строительство в среднем по РСФСР велось в стабильном темпе, а в Москве даже сокращалось после «бума» 70-х и начала 80-х годов, то в последующие годы положение резко изменилось. Это видно на рис. 1.13.

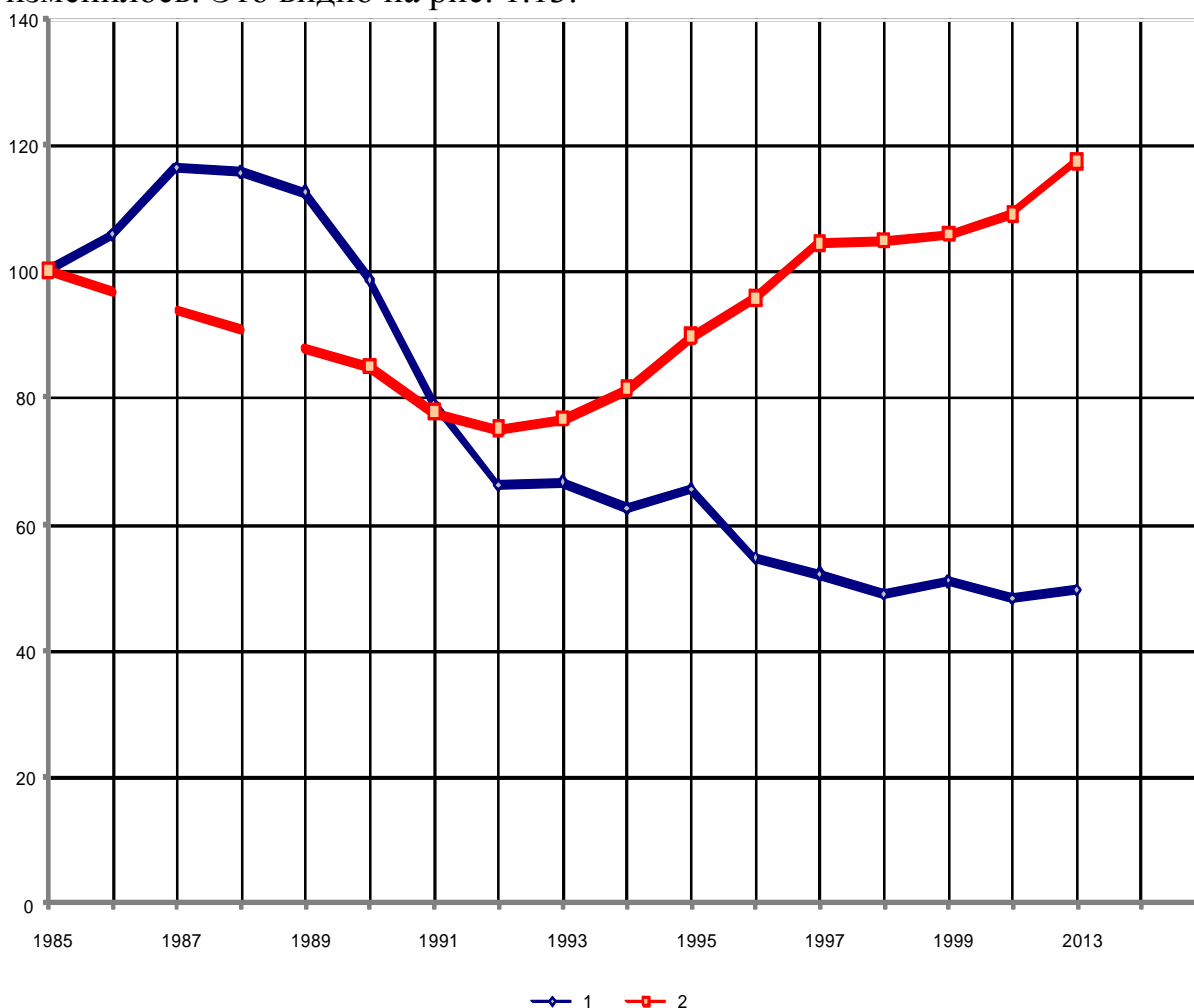


Рис. 1.13. Ввод в действие жилых домов в Москве и Московской области в сравнении с Россией в целом, в % к 2000 году:
 1 – ввод в действие жилых домов в Российской Федерации в целом;
 2 – ввод в действие жилых домов в Москве и Московской области

В-третьих, в строительстве наблюдается сокращение объемов ввода объектов инженерной инфраструктуры в условиях их значительный износа (рис. 1.5). По РФ в целом строительство водопроводных сетей сократилось в 7 раз, а в некоторых регионах этот спад еще более значителен. Ввод в

действие тепловых сетей сократился в девять раз – с 1456 км в 1990 г. до 163,6 км в 2001 г. В некоторых регионах это строительство почти не производится, несмотря на аварийное состояние сетей. Так, в Приморском крае в 1997 г. было введено всего 3,8 км, Хабаровском крае 2,7 км, Новосибирской области 4,4 км, Кемеровской 3,3 км и т.д.

В 80-е годы в РСФСР поддерживался довольно высокий темп ввода канализационных сетей – более 1 тыс. км ежегодно (в 1985 г. – 1338,7 км). Здесь также наблюдается сокращение объемов строительства: в 1994 г. было введено 516 км, в 1997 г. – 274,4 км, в 2001 г. – 170,9 км.

Резко выделяется состояние работ по прокладке газовых сетей. Нарастив в 80-е годы большие мощности и сохраняя возможности привлечения инвестиций, строительные организации Газпрома поддерживали высокий темп роста вплоть до самого конца 90-х годов (до 25 00 км ежегодно) и стали сокращать объемы лишь в 2000-2001 г. Сейчас это строительство обеспечивается на уровне 20 000 км.

В четвертых, следует отметить закономерность увеличения объемов индивидуального жилищного строительства. Сейчас в России около половины вводимого жилья – индивидуальное (42 % в 2003 г.). В отдельных регионах доля ввода индивидуального жилья достигает 70 %. К таким регионам относятся Удмуртская Республика – 68,6 %, Чувашская Республика – 63,7 %, а в Оренбургской области максимальный показатель в 72,4 %. При этом рост индивидуального строительства жилья наблюдается не только в сельской, но и в городской местности. Приведенная общефедеральная тенденция хорошо просматривается на показателях ввода жилья в Пензенской области (рис. 1.14), где объемы индивидуального строительства возросли с 10 % в 1990 году до 50,2 % в 2003 году. Учитывая эти особенности Федеральное агентство по строительству и ЖКХ готовит целевую инвестиционную программу массового строительства одно- и двухэтажных домов с одной квартирой «усадебного типа» в составе ФЦП «Жилище».

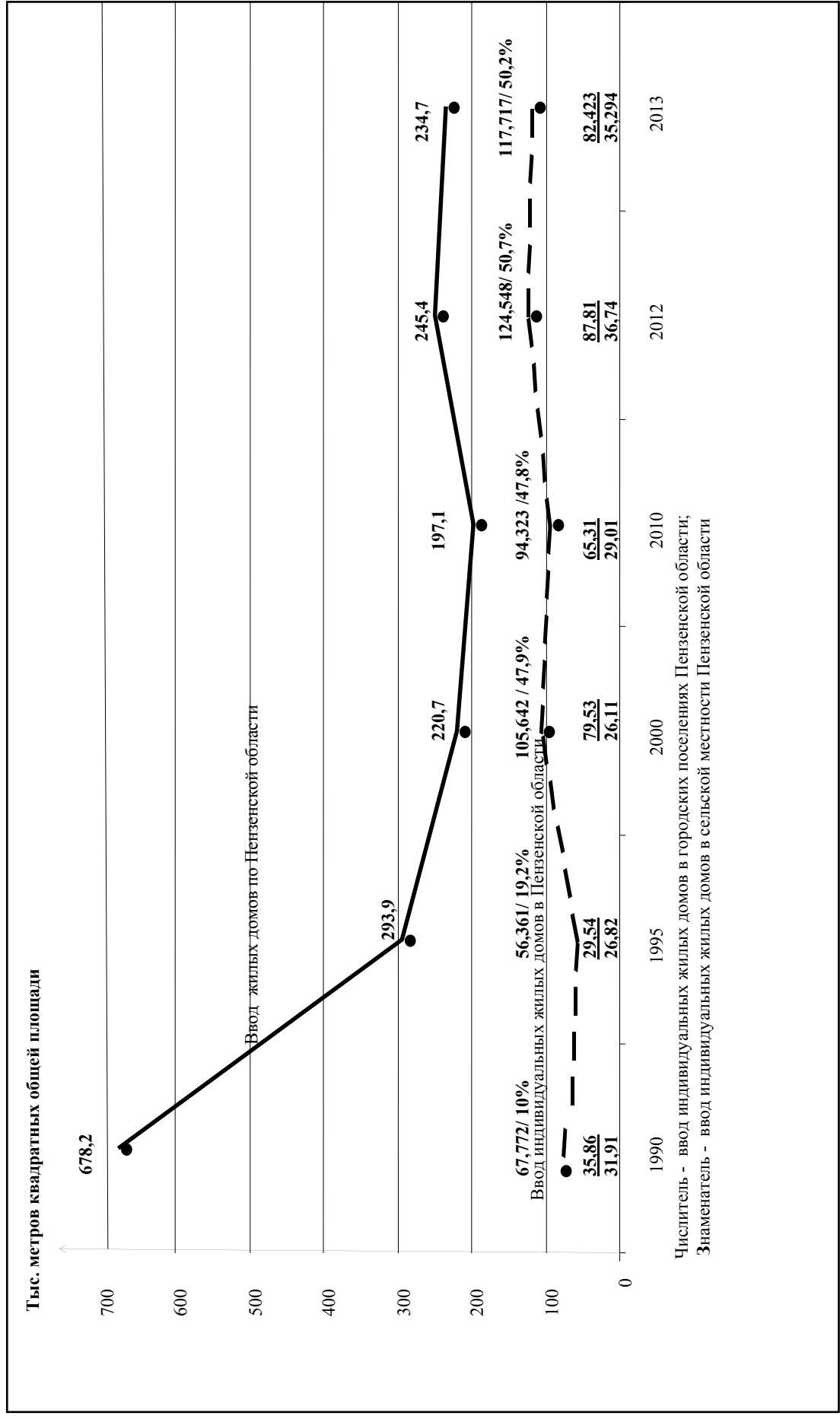


Рис. 1.14. Анализ ввода жилья в Пензенской области за период с 1990 по 2003 год

Показателен в этом отношении опыт США, где в 2003 году было возведено более 250 млн кв.м жилья, из них 230 млн - это индивидуальные дома коттеджного типа. Получается, что Америка в основном (92 %), одноэтажная. Таких пропорций строительства нет даже в Подмосковье, где количество коттеджей самое большое по стране. В этой связи необходимо ориентировать крупные домостроительные комбинаты, предприятия стройматериалов под строительство не только типовых панельных домов или стандартных монолитно-каркасных зданий, но и под массовую застройку индивидуальных жилых домов. Особенно приоритетная сфера такой деятельности это развитие усадебного строительства – пригородные зоны коттеджного строительства, малые города России, поселки, дачные поселки и, особенно, сельская местность.

В пятых, при формировании рынка доступного жилья необходимо учитывать составляющую платежеспособного спроса, связанную с размещением инвестиций в жилищную недвижимость для целей капитализации доходов. Существующий сейчас платежеспособный спрос на жилье во многом является спросом повышенных доходов определенной части населения. Можно предположить, что доступность жилья во многом формируется уровнем доходности капитала на данном типе рынка, как потенциальном секторе капитализации кредитно-финансовых потоков.

Планирование жилищного строительства требует учитывать наличие таких тенденций как наличие платежеспособного спроса на жилье не для целей проживания, а для сдачи в аренду. Жилой фонд часто используется именно для целей капитализации доходов (последующей перепродажи) или коммерческого использования путем сдачи в наем преимущественно без оформления в форме предпринимательской деятельности. Уровень такого платежеспособного спроса оценить трудно, но эксперты утверждают о достаточно большом объеме такого спроса в крупных городах. Налоговая служба России утверждает, что в стране зарегистрированы 53 млн собственников жилья и лишь 30 млн тех, кому исчисляются налоги. По данным налоговой службы РФ, что только около 1-2 % собственников сдаваемого жилья официально регистрируются для уплаты налогов. Если учесть, что такая капитализация доходов есть экономический результат наличия дифференциаций в доходах населения последних 10-15 лет, то можно предположить, что объем такого жилого фонда составит 300–400 млн кв.м. В основном, конечно, такие фонды находятся в крупных городах. По другим экспертным данным, приведенным в Строительной газете [43], существующий спрос на жилье около 50 % – спекулятивный. Достаточно уверенно долю такого спроса можно экспертно оценить в пределах – 10-15 % от общего объема вводимого жилья на первичном рынке жилья. Эта ситуация

дает основания считать, что в России формируется новый сегмент рынка доступного жилья – рынок арендных квартир.

О таком возможном направлении решения проблемы доступного рынка жилья в виде формирования рынка аренды также указывают исследования Международной ассоциации ипотечных фондов (МАИФ). Установлено, что при анализе выгоды взятии ипотечного кредита по сравнению с затратами на аренду квартир, более предпочтительна аренда, а не ипотека. Эксперты указывают, что ипотечные кредиты берут не потому что это выгодно, а потому, что хотят получить жилье в собственность, рынок аренды у нас отсутствует, так как доходных домов, специально возводимых для сдачи в аренду, практически нет. Таким образом, одним из вариантов решения жилищной проблемы является формирование рынка арендных квартир.

В шестых, показатели доступности жилья в России находится на достаточно низком уровне, как и уровень инвестиционных накоплений населения. Проведенный анализ обеспеченности жильем на одного человека, как одного из критериев уровня доступности жилья, как уже отмечалось ранее (рис.1.3), показывает достаточно низкие значения. Сегодня в России на одного человека приходится около 20 кв.м общей площади жилья. Динамика роста этого показателя показана на рис. 1.15.

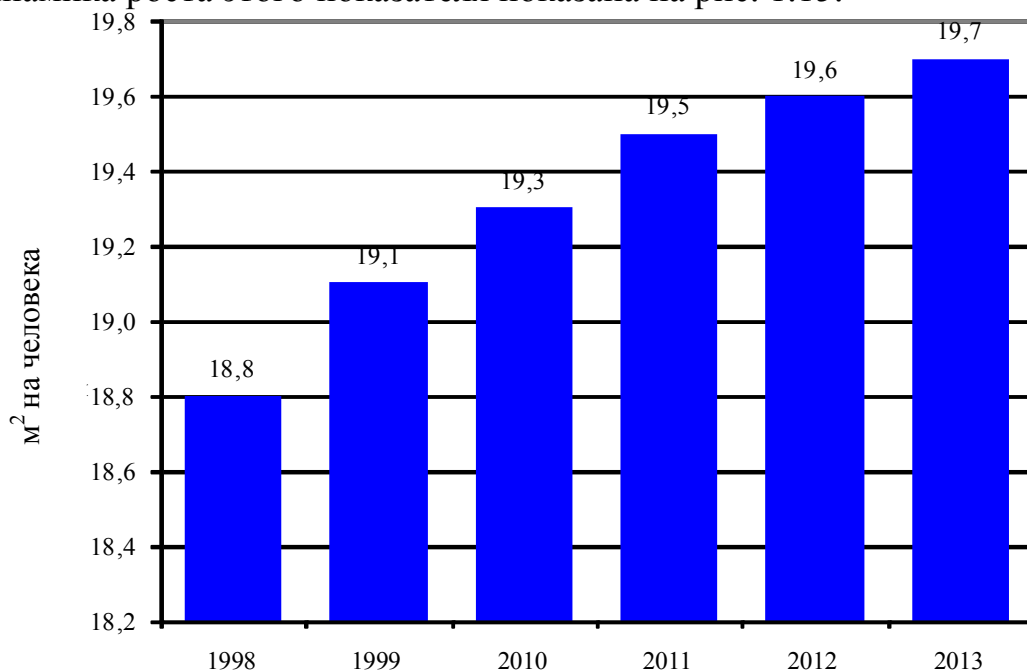


Рис. 1.15 Динамика обеспеченности жильем населения РФ

По сравнению с 1998 годом этот показатель вырос всего на 5 %, причем весь жилищный фонд России за этот период увеличился лишь на 4 %. Таким образом, показатель обеспеченности жильем растет в значительной мере за счет уменьшения численности населения (по сравнению с 1998 го-

дом численность населения сократилась на 1.85 %). Другим подтверждением данного вывода может служить тот факт, что на фоне роста показателя обеспеченности населения жильем в 2001 году сократились число и площадь проданных физическим лицам жилых помещений. Не смотря на рост обеспеченности жильем, достигнутые показатели достаточно сильно отстают от развитых стран.

Проведенный агентством «АК&М» анализ ситуации в ряде регионов РФ (Ярославская, Челябинская, Новосибирская, Московская, Астраханская области, Удмуртия, республика Карелия) позволил выявить пропорциональную зависимость между уровнем доходов населения и обеспеченностью жильем (рис. 1.16). Коэффициент корреляции между данными показателями составляет 0.74. С ростом доходов населения повышается обеспеченность жильем, что является следствием увеличения числа сделок на рынке жилья.

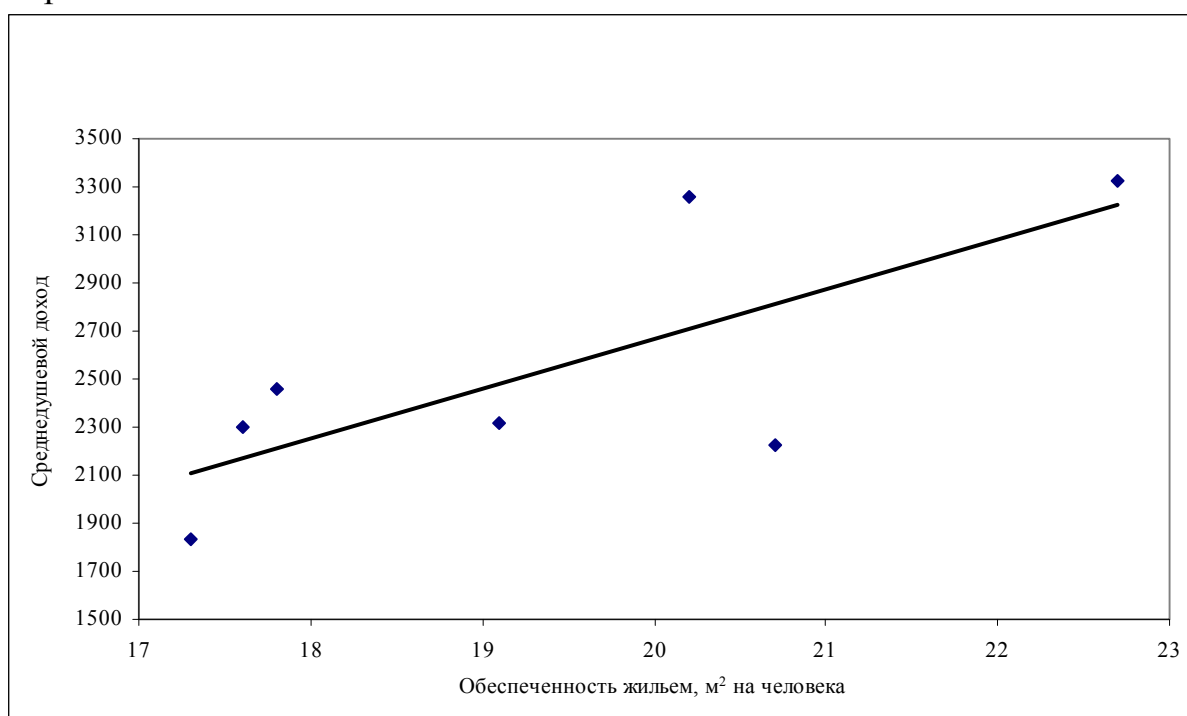


Рис. 1.16. График зависимости между обеспеченностью жильем в регионах РФ и уровнем доходов населения

Вместе с тем следует отметить, что реальный платежеспособный спрос со стороны населения на рынке недвижимости значительно ниже потенциального. Это связано с тем, что, несмотря на наблюдаемый в последнее время рост доходов, общий уровень жизни населения России остается низким. На рынке жилья сохраняется низкий уровень доступности жилья. Уровень инвестиционных накоплений населения в России является явно недостаточным.

По данным Госкомстата РФ, денежные накопления населения России составляют 1282 млрд руб. или на одного жителя России приходится 280 долларового эквивалента рублевых накоплений. Учитывая, что на валютных вкладах, согласно данным Госкомстата РФ, находится около 10,8 млрд дол., получим 75 дол. накоплений на валютных счетах на душу населения. Прибавив объем валютных накоплений, находящихся в «чулках» у населения в 30 млрд дол., получим суммарные накопления среднестатистического гражданина в объеме 561 дол. Этого явно недостаточно для формирования устойчивого платежеспособного спроса на квартиры в масштабах страны. Становится очевидным, насколько актуальным является развитие ссудосберегательных жилищно-накопительных систем при решении проблемы формирования доступного рынка жилья.

В зарубежной практике для мониторинга уровня доступности жилья широко применяют коэффициент доступности жилья, измеряемый как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 м²) к среднему годовому доходу семьи (3 человека.). Расчеты выполненные специалистами агентства «АК&М» по заказу ОАО «АИЖК» показывают, что данный показатель находится в интервале от 5 до 6, что видно на рис. 1.17. Средняя по России стоимость стандартной квартиры на первичном рынке за 2002 год принята в 599400 руб. (расчет сделан исходя из средней по РФ цене жилья на первичном рынке в 11100 руб. за м²). Средний годовой доход семьи (двое трудоспособных взрослых и один ребенок) – около 9000 руб. Таким образом, коэффициент доступности составляет 5.55, то есть для покупки квартиры среднестатистической семье необходимо осуществлять накопления (не производя больше никакие другие траты) в течение более пяти с половиной лет. Расчеты показывают, что данный показатель в 2003 году существенно не изменился.

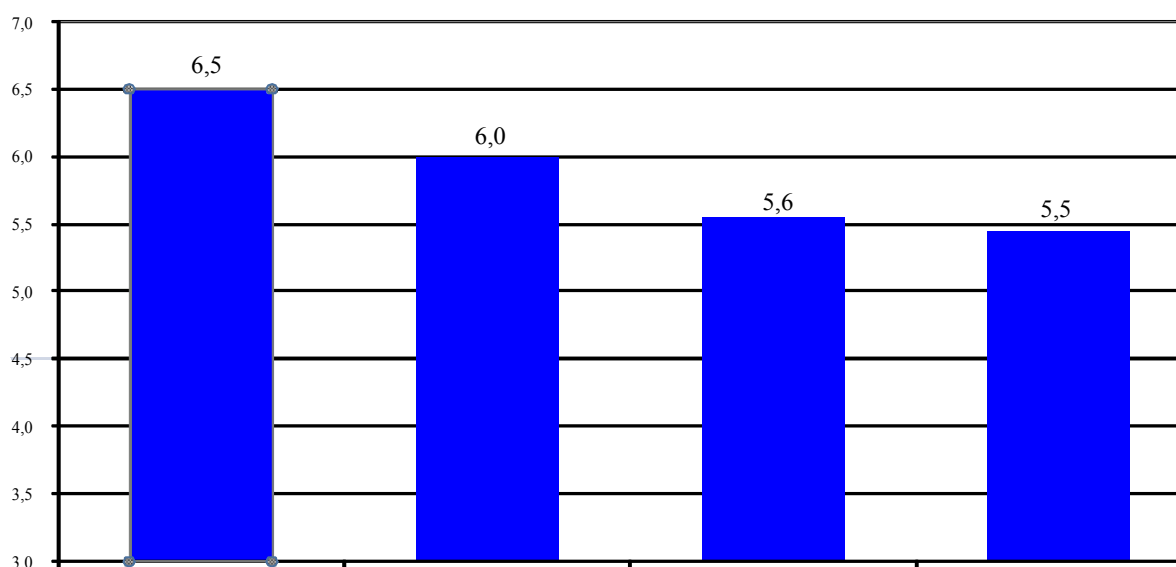


Рис. 1.17. Уровень доступности жилья в РФ

Несмотря на наблюдаемое в последние три года снижение коэффициента доступности жилья (рис. 1.17), его значение остается на высоком уровне. Это свидетельствует о неразвитости рынка доступного жилья в России – для большинства граждан покупка квартиры за счет своих средств является пока нереальной задачей.

Естественно, в сложившихся условиях особую актуальность приобретает развитие ипотечно-инвестиционных механизмов долгосрочной продажи.

В седьмых, особенностью деятельности предприятий строительного комплекса России является низкий уровень обновления основных фондов. Так объем основных фондов в строительной отрасли составил по Российской Федерации на начало 2003 года 211,1 млрд рублей, или около 2,0 % от стоимости основных фондов всех отраслей экономики. Степень износа основных фондов в организациях отрасли – 43,9 %, а машин и оборудования – 57 %. Удельный вес машин с истекшим сроком службы в процентах от общего числа машин составляет 47,4 %. Данные показатели указывают на трудности увеличения объемов строительства жилья из-за недостаточной оснащенности строительной отрасли и на необходимость увеличения инвестиций в основные фонды строительной отрасли.

В восьмых, в последнее время в жилищной сфере растут объемы реконструкции жилого фонда. Эта тенденция является современным макроэкономическим явлением, характерным как для нашей, так и для зарубежной строительной экономики. Анализ динамики роста ветхого фонда, проведенный ранее (рис. 1.2), свидетельствует о важности программно-целевого планирования этой работы в строительстве. Для решения этой проблемы в составе ФЦП «Жилище» действует соответствующая подпрограмма, которая реализуется на федерально-региональном уровнях.

Учитывая большие объемы воспроизводства этого жилого фонда и долгосрочность этой деятельности, становится очевидным, что реализовать эти задачи возможно только через организацию долгосрочных ипотечных кредитно-финансовых потоков активно совключенных в строительство.

В девярых, для жилищного строительства характерно отсутствие эффективной и долгосрочно-стабильной системы градостроительного планирования и контроллинга, взаимоувязанной с территориальным социально-экономическим планированием. Строительная деятельность в населенных пунктах ведется в условиях уплотнения существующей застройки и при отсутствии, как правило, современных утвержденных генеральных планов. Даже в Москве отсутствует новый утвержденный Генплан города. Это приводит к хаотичности застройки и ее значительному уплотнению, несоблюдению градостроительных норм размещения объектов, к нарушению

экологической обстановки в городах, высокому уровню износа инженерной инфраструктуры, недостаточностью бюджетных средств на социальную инфраструктуру и к дисбалансу в размещении отраслевых специализированных комплексов недвижимости. Для целей развития такой системы сейчас принят целый комплекс законодательных актов федерального уровня, центральное место в которых занимает Градостроительный Кодекс. Он должен стать главным инструментом регулирования предложения на рынке жилья в строительстве. Новый Градостроительный кодекс, ориентирован на то, чтобы рост предложения жилья опережал спрос на него. Предполагается, что при его вводе в практику он позволит замедлить рост цен на квартиры и запустит механизм конкуренции на строительном рынке. Основным инструментом такого регулирования должна стать совершенно прозрачная система предоставления участков и прав на эти участки застройщику на открытых публичных торгах с четко зафиксированными обязательствами на подключение к инфраструктуре. Это позволит более правильно организовать выбор участка под жилищное строительство и регламентировать процедуры начала производства работ. В Кодексе предусматривается: установление единой иерархической системы, регулирующей все элементы градостроительной деятельности – градостроительное планирование, регулирование (регламентирование, зонирование), градостроительное проектирование – поэтапно от уровня Генеральной схемы расселения Российской Федерации (Генплана РФ) до уровня отдельного неделимого участка застройки; определяется порядок разработки, реализации и применения системы нормативных правовых актов и документов градостроительства, направленный на достижение устойчивого функционирования и развития всех видов и категорий земель, территорий, поселений и инфраструктур. Принятие нового Градостроительного Кодекса прежде всего ориентировано на сокращение административных барьеров вхождения на строительный рынок и существенному сокращению сроков согласований на строительство. В частности, разработчики проекта указывают, что существующий порядок подготовки разрешительной документации для объектов жилищного строительства предусматривает 15-20 согласований, экспертиз, что занимает 20 % стоимости проектирования и 40 % (около года) от общей продолжительности инвестиционно-строительного цикла. По новым градостроительным процедурам предлагается обеспечивать только 4-5 согласований на соответствие техническим условиям, что должно составлять 3-4 % от стоимости проектирования и 10 % (около 3 месяцев) от продолжительности инвестиционно-строительного цикла.

К проблемным вопросам нового градостроительного документа следует отнести снижение роли архитектора, перенос центра тяжести градостроительного планирования с муниципального уровня на уровень субъек-

та федерации, отсутствие достаточной взаимоувязки между градостроительным, социально-экономическим планированием и региональной инвестиционной деятельностью. Данный документ является лишь начальным этапом развития федерально-региональной системы единого социально-экономического стратегического планирования и контроллинга нормативного воспроизводства территориальной собственности. При этом необходимы исследования по увеличению роли планирования нормативного воспроизводства жилого фонда, который в современных условиях экономики следует рассматривать в качестве инвестиционного ресурса.

В десятых, особенностью строительного рынка России является то, что он является в значительной степени монополизированным. Строительный рынок – один из самых монополизированных в стране. Данное утверждение является вполне официальной точкой зрения Правительственных структур, а не исследовательской гипотезой. По мнению экспертов, проблема строительного монополизма не решается потому, что нарушителями антимонопольного законодательства зачастую являются сами органы власти: нужен открытый доступ к земельным участкам, чему органы власти препятствуют.

Для ситуации монополизма характерно наличие заинтересованности монопольных строительных корпоративных структур к сдерживанию объемов жилья и к поощрению тенденций увеличения его стоимости и продолжительности, значительно превышающей нормативные сроки, что особенно характерно в современных условиях функционирования строительного комплекса.

В одиннадцатых, следует отметить образование в жилищном строительстве доминирующей компоненты управления рынком доступного жилья на основе ипотечно-инвестиционных систем (ИИС). Это подтверждается тем, что большинство строительных фирм и компаний одновременно строят, привлекают инвестиции, выполняют функции заказчиков-застройщиков и одновременно являются участниками кредитно-финансовых процессов с использованием процедур ипотеки. Совершенно очевидно, что на сегодняшний день строительная деятельность становится все более расширяющейся инвестиционно-строительной деятельностью с активным использованием кредитно-финансовых процессов. Образование и деятельность ИИС в строительстве является доминирующим фактором управления рынком доступным жильем. Индикатором такой активности является все расширяющееся участие потребителей жилья в кредитно-финансовых процессах в рамках ИИС. Для последнего времени характерны значительные темпы роста объемов ипотечного жилищного кредитования населения, развитие системы рефинансирования, схем продажи жилья в рассрочку по

договорам долевого участия, инвестиционно-накопительных систем на основе потребительских жилищных кооперативов.

По этим вопросам была проделана значительная исследовательская и учебно-методическая работа, которая закреплена в выпущенной с участием автора монографии [35], а также в прочих статьях и учебных пособиях соискателя [17-19, 21-37, 91-92]. Анализ показывает, что именно инвестиционно-строительная деятельность предприятий строительной отрасли в рамках ИИС занимает ключевую роль в формировании рынка доступного жилья.

Для формирования рынка доступного жилья в России необходимы методические подходы и сценарии развития, которые обеспечивали бы такое положение, когда не спрос опережал предложение, а предложение шло впереди спроса. Поскольку развитие инвестиционных кредитно-финансовой процессов – не самоцель, а лишь вспомогательный инструмент долгосрочного воспроизводства жилой недвижимости. В первую очередь необходимо строить больше. Лишь малая часть потребности в жилье может быть удовлетворена на вторичном рынке жилья. По данным Российской гильдии риэлторов, в общей сложности на продажу выставляется около 200 млн кв.м жилья, а для решения жилищного вопроса в России должно быть построено минимум 1,3 млрд кв. м жилья. Увеличение объемов жилищного строительства – необходимое условие решения жилищной проблемы граждан. Без решения этой проблемы развитие всего ипотечно-инвестиционного кредитно-финансового механизма не имеет смысла. Опережающее развитие жилищного строительства должно позволить выйти из «порочного круга», когда низкие объемы строительства поддерживают высокие цены на жилую недвижимость, а рост стоимости жилья ограничивает платежеспособный спрос и сдерживает увеличение объемов строительства.

Именно вследствие вышеуказанных особенностей развития строительного комплекса России в современных экономических условиях требуются дополнительные научные исследования по совершенствованию методов формирования и развития рынка доступного жилья в строительстве.

Наряду с общими особенностями строительства, рассмотрим специфику реализации национального жилищного проекта в регионах России, поскольку именно формирование эффективных территориальных рынков доступного жилья, в соответствии с научной позицией автора, является главным инструментом реализации национального жилищного проекта в России. Анализ материалов проекта Концепции национального жилищного проекта Росстроя и планов реструктуризации ФЦП «Жилище» [100, 149, 168], показывает, что этот вопрос находится в поле внимания правительственных структур. Специалисты отмечают, что управление реализацией

Национального проекта должно сочетать активную федеральную позицию в области жилищной политики с многообразием форм и методов осуществления преобразований в регионах и муниципалитетах. Это позволит, минимизируя административное воздействие, сохранить общую направляющую роль федерального центра в проведении реформ. При этом сохраняются возможности учета местных условий и будут активизироваться децентрализованные механизмы стимулирования инноваций.

Российские регионы находятся в неравных условиях с точки зрения возможностей перехода к рынку жилья. Если в экономически развитых регионах с активными рынками жилья уже сегодня созрели предпосылки для резкого увеличения числа граждан, которые могут решать свои жилищные проблемы рыночными методами, то для большинства регионов России характерны явно недостаточные темпы жилищного строительства и модернизации в жилищно-коммунальном комплексе, недостаточный платежеспособный спрос населения на жилье, высокие риски на рынке жилья и ипотечного кредитования.

В этих регионах необходимы интенсивные действия по развитию инфраструктуры рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования и создания условий для увеличения жилищного строительства, привлечения частных инвестиций в жилищную и коммунальную сферы. Именно в таких регионах, готовых к проведению необходимых преобразований, представляется целесообразным на первом этапе софинансировать из федерального бюджета наиболее приоритетные инфраструктурные проекты с целью стимулирования дальнейшего проведения реформ на региональном и муниципальном уровнях, развития жилищного строительства, рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования.

Наиболее сложная ситуация сложилась в менее развитых регионах со значимой остротой основных проблем в жилищной сфере. В регионах данной группы особая острота основных проблем в жилищной сфере сочетается с ограниченностью возможностей по их решению, что определяет крайне низкую инвестиционную привлекательность жилищной и коммунальной сфер в этих регионах. Регионам этой группы должно уделяться особое внимание при реализации Национального проекта в жилищной сфере. Следует учитывать, что формирование полноценной инфраструктуры рынка жилья и демонополизация в жилищно-коммунальной сфере в этих регионах могут занять более длительный период времени.

Помимо дифференциации путей решения задач на уровне регионов, крайне важно учитывать особенности отдельных типов поселений, в первую очередь малых городов и сельских поселений. Это касается прежде всего таких сфер, как территориальное планирование и градостроительное регулирование, реконструкция и модернизация жилищного фонда, управ-

ление жилищным фондом. В частности, в поселениях малой численности допустимо фрагментарное решение задач территориального планирования; в силу малого размера локальных рынков здесь могут на определенный период сохраняться монополии во многих потенциально конкурентных секторах жилищной сферы (управление многоквартирными домами). Вследствие, как правило, низкой бюджетной обеспеченности поселения данного типа будут в наибольшей степени нуждаться в помощи из средств бюджетов субъектов Российской Федерации.

Высокая внутрирегиональная дифференциация должна учитываться также и при определении параметров и процедур признания граждан малоимущими и нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договору социального найма.

Следует учитывать также особенности территорий Крайнего Севера, иных территорий с высоким миграционным притоком или оттоком населения. В районах интенсивного миграционного оттока программы ликвидации ветхого и аварийного жилья должны быть скоординированы с программами содействия переселенцам, а также программами консолидации коммунальной инфраструктуры.

В районах Крайнего Севера в силу природно-климатических особенностей, системы расселения и состава населения «классические» рыночные механизмы в жилищной сфере будут играть относительно меньшую роль, а органы государственной власти и местного самоуправления – относительно более активную, в том числе в части строительства и управления специализированным жилищным фондом. Особую роль в развитии жилищно-коммунальной сферы в этих регионах будут играть крупные градообразующие компании.

Анализ проектов концепции национального жилищного и ФЦП «Жилище», в том числе по основным данным приведенным в Приложениях 2-6, представленных Росстроем регионам в конце 2005 года [100, 149, 168], показывает, что не смотря на наличие отдельных элементов регулирования размера субсидий и дотаций в зависимости от экономического потенциала развития регионов, целостного экономического механизма регулирования рынка доступного жилья по регионам не предложено. Поэтому однозначно можно заключить, что одним из самых «узких» мест реализации национального жилищного проекта является отсутствие эффективного общефедерального экономического механизма регулирования территориальных рынков доступного жилья. Значительная дифференциация регионов России по уровню деловой активности, степени развития институциональной структуры жилищного рынка и предлагаемый механизм распределения федеральных финансовых средств могут привести к тому, что «богатые» территории получат большую инвестиционную поддержку и обеспечат

максимальное развитие своих территориальных рынков доступного жилья. При этом вполне возможна ситуация когда будет увеличиваться разрыв между регионами по степени развития рынков жилья по уровню доступности и комфортности.

Существуют также и другие недостаточно проработанные вопросы, такие как отсутствие четко определенных национальных жилищных приоритетов и стратегий их достижения. Необходимо обозначить перспективные национальные жилищные стандарты по уровню обеспеченности жильем, структуре, комфортности, экологичности жилищ по территориям РФ, социальным группам населения и обеспечить их строгое соблюдение и реализацию через долгосрочные ипотечно-инвестиционные территориальные программы воспроизводства жилищной недвижимости.

Поэтому, как показал анализ, проведенный в первой главе, ситуацию по реализации национального жилищного проекта можно определить как проблемную народнохозяйственную задачу, при этом в ней центральным элементом экономического механизма регулирования является задача организации эффективных территориальных рынков доступного жилья, что и является предметом данного теоретического исследования.

Выводы

1. Определено, что ситуация формирования и развития рынка доступного жилья в строительстве может быть охарактеризована как проблемная, что подтверждено информационным – аналитическим материалом;

2. Выявлены организационно-экономические особенности современной ситуации развития строительства в условиях реализации общенационального проекта формирования доступного рынка жилья. Установлено, что одним из перспективных направлений развития рынка доступного жилья является не преимущественное развитие ипотечного банковского кредитования (доля которого в общем количестве сделок около 1 %) , а инвестиционно-накопительных ссудосберегательных систем, особенно на базе потребительских жилищных кооперативов, а также систем продажи жилья в рассрочку по договорам долевого участия и через региональных операторов ипотечного рынка, работающих по социальным жилищным программам с использованием систем рефинансирования ОАО «АИЖК».

3. Установлено, что современное функционирование строительного комплекса РФ требует своего приоритетного опережающего развития для обеспечения достаточного предложения на рынке доступного жилья по сравнению с ростом платежеспособного спроса в условиях активизации деятельности ипотечно-инвестиционных процессов. Усиление платежеспособности населения за счет активизации ипотеки и ссудосберегательных

систем без увеличения достаточного предложения жилья за счет предприятий строительного комплекса приведет лишь повышению цен на жилую недвижимость и снижению доступности жилья.

4. Исследования показали, что ситуацию по реализации национального жилищного проекта можно определить как проблемную народнохозяйственную задачу, при этом в ней центральным элементом экономического механизма регулирования является задача организации эффективных территориальных рынков доступного жилья, что и является предметом данного исследования.

2. ФУНКЦИОНАЛЬНО-НАДЕЖНОСТНЫЙ АНАЛИЗ ПРОБЛЕМНОЙ СИТУАЦИИ И ОБОСНОВАНИЕ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ ПАРАДИГМЫ

2.1. Макроэкономический анализ области проблемных исследований в строительстве на основе функционально-надежностного моделирования

В целях уточнения области проблемных научных исследований по формированию и развитию территориальных рынков доступного жилья, на первоначальном этапе методического моделирования был выполнен экспертно-аналитический анализ проблемной макроэкономической ситуации воспроизводства жилья с применением методов функционального моделирования и анализа. Для этих целей была использована методика функционально-надежностного анализа (ФНА). Данный вид методики является разновидностью функционально-стоимостного анализа (ФСА), который предусматривает: во-первых, представление объекта исследования в виде функциональной системы, состоящая из определенных функций (целевых установок выполняемых ими действий); во-вторых, анализ степени реализации выбранных функций через показатели стоимости; в третьих, определение степени значимости функций; в-четвертых, сопоставление степени значимости функций и степени их реализации для выявления проблемных областей управления. В классической методике ФСА используют показатели стоимости для оценки степени реализации функций в объекте. В ее разновидности – ФНА, используют показатели надежности реализации функций в качестве основного критерия мониторинга. Данный функционально-надежностный подход реализован в исследованиях соискателя применительно к оценке системы подготовки строительства крупных промышленных комплексов на примере АЭС [20], что и было взято в качестве методической основы исследования. Использование ФНА применительно к процессу воспроизводства жилищной недвижимости позволило:

- выделить макроэкономические функции воспроизводства жилья;
- оценить значимость выбранных макроэкономических функций;
- оценить надежность реализации выбранных макроэкономических функций;
- провести анализ соответствия значимости функций и надежности их реализации в рамках функционально-надежностной диаграммы (FN-диаграммы);

– определить проблемную область совершенствования управления долгосрочными нормативными воспроизводственными процессами жилья.

При выполнении ФНА был использован экспертно-аналитический подход.

В качестве основных макроэкономических функций для анализа экспертами были выделены следующие:

Экспертно-аналитический анализ ситуации воспроизводства жилого фонда в строительстве позволил принять в качестве исследования следующие макроэкономические функции:

FI – Потребительская жилищная функция: обеспечение жизненной среды обитания человека по комфортности, физическому, моральному износу жилого фонда и надежности его эксплуатации;

FII – Функция планирования и управления воспроизводством жилой недвижимости;

FIII – Функция обеспечения нормативного воспроизводства жилого фонда (ТПЖН) предприятиями инвестиционно-строительного комплексом и сферой эксплуатации;

FIY – Функция генерирования потребительских денежных потоков населения в территориальных жилищных домовладениях как основы общенациональной экономики;

FY – Функция народовластия: рассматривает территориальный жилой фонд и домовладельцев как элемент общенациональной выборной системы в органы государственного управления и в систему местного самоуправления.

После формулирования данных макроэкономических функций экспертами была определена их значимость и надежность реализации. Достоверность экспертных оценок значимости и степени реализации макроэкономических функций была подтверждена математически экспертным путем – с вероятностью в интервале 94,9-96,3 процентов можно утверждать о существовании определенной согласованности специалистов-экспертов, как о значимости факторов, так и уровне надежности их реализации. Итоговые результаты исследования показаны в FN-диаграмме на рис. 2.1.

Итоговый результат исследований показан в FN-диаграмме на рис.2.1.

Анализ диаграммы указывает, что проблемной областью совершенствования управления воспроизводственными процессами территориальной жилищной недвижимости является несоответствие между высокой значимостью потребительской жилищной функцией (FI), функцией планирования и управления воспроизводством жилой недвижимости (FII), функцией обеспечения нормативного воспроизводства территориальной жилой недвижимости инвестиционно-строительным комплексом и сферой эксплуатации (FIII) и низкой надежностью реализации данных функций.

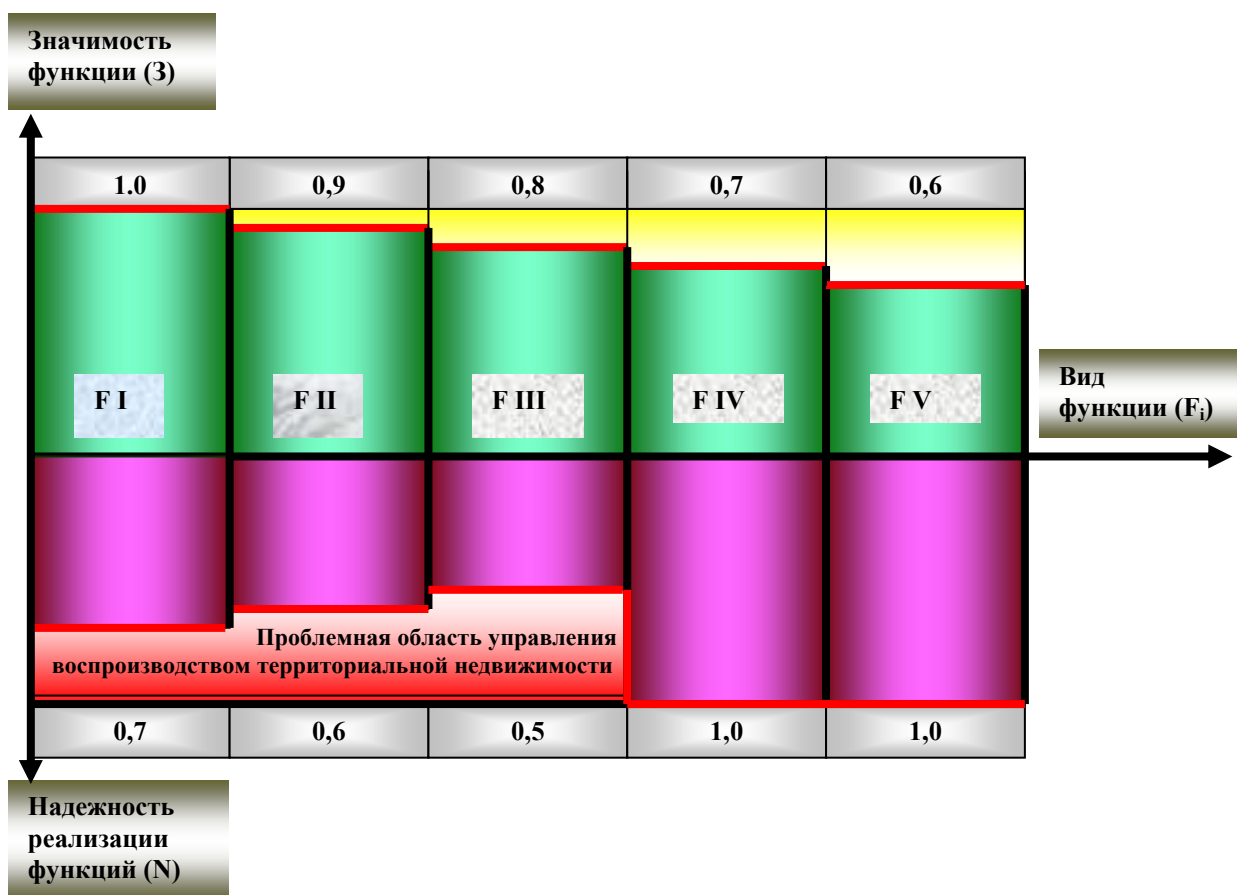


Рис. 2.1. FN-диаграмма анализа области проблемных исследований

Однако жилищная недвижимость со 100 % надежностью обеспечивает как генерацию потребительских денежных потоков населения (FIV), что является основой национальной экономики, так и обеспечивает функцию народовластия (FV). Поэтому, анализируя процесс реализации национального жилищного проекта и рассматривая жилье как значимый элемент национального богатства и весомый источник инвестиционной активности, следует отметить высокий народновластный потенциал решения данной народнохозяйственной проблемы.

Данная модель подтверждает необходимость, востребованность и возможность решения данной проблемной задачи. Существующие экономические механизмы воспроизводства явно недостаточны. Достаточно сказать, что при нынешних темпах ликвидации аварийного и ветхого фонда стране потребуется 300 лет [147], что явно недопустимо. Поэтому задача обеспечения нормативного уровня воспроизводства территориального жилого фонда реально разрешима только на основе инновационных механизмов развития долгосрочных кредитно-финансовых и инвестиционно-строительных потоков в рамках ИИС. Именно они позволяют формировать долговременные воспроизводственные инвестиционно-строительные процессы.

Исследования выполненные в данном подразделе дали возможность уточнить проблемную макроэкономическую ситуацию и позволяют перейти к следующему методическому этапу – разработки исследовательской парадигмы по формированию эффективных территориальных рынков доступного жилья, которая развивает принятую исследовательскую гипотезу и использует в качестве научно-методологического базиса теорию институциональной экономики.

2.2. Исследовательская парадигма по формированию и развитию эффективных территориальных рынков доступного жилья

2.2.1. Институциональная экономика как концептуальная среда управления территориальными рынками доступного жилья

В последние десятилетия растет интерес к институциональной теории. Отчасти это связано с попытками преодолеть ограниченность ряда предпосылок, характерных для экономикс (аксиомы полной рациональности, абсолютной информированности, совершенной конкуренции, установления равновесия лишь посредством ценового механизма и др.), и рассмотреть современные социально-экономические процессы комплексно и всесторонне. Единая классификация институциональных теорий до сих пор так и не сложилась. В этой связи безусловный интерес представляет классификация, предложенная А. Олейником [135]. Она пытается учесть многообразие современных подходов и взаимосвязи между некоторыми из них. Однако при таком подходе вольно или невольно преуменьшается значение современной экономики соглашений и напрямую связываются противоположности: конституционная экономика и «старый» институционализм. К тому же объединяется содержание и «старого» институционализма: из него вырастают только экономика соглашений и конституционная экономика, и оставляются в стороне такие известные институциональные теории, как концепция конвергенции, теории постиндустриального и постэкономического общества, экономика глобальных проблем.

Между тем структура как старых, так и новых институциональных концепций гораздо сложнее. До сих пор сохраняется дуализм «старого» институционализма и неинституциональных теорий. Оба направления сформировались либо на основе неоклассической теории, либо под ее заметным влиянием. Так, неинституционализм развивался, расширяя и дополняя магистральное направление экономике, что получило название «экономического империализма». Вторгаясь в сферу других наук об обществе (права, социологии, психологии, политики и др.), эта школа использо-

вала традиционные микроэкономические методы анализа, пытаюсь исследовать различные общественные отношения с позиции рационально мыслящего «экономического человека» (*homo economicus*). Поэтому отношения между людьми здесь рассматриваются прежде всего сквозь призму взаимовыгодного обмена; такой подход называют контрактной (договорной) парадигмой.

Теорией, ориентированной на построение модели рынка, является институционализм. Как следует из названия, в центре анализа этой теории находятся *институты*, «создаваемые людьми рамки, которые структурируют политические, экономические и социальные взаимодействия».

Учитывая наличие подтвержденной актуальности развития теории институционализма для современной экономики, в данном исследовании именно институционализм взят в качестве концептуальной методологической среды совершенствования формирования рынком доступного жилья в условиях активизации ипотечно-инвестиционных процессов. Это предопределено тем, что совершенствование управления рынком доступного жилья в современных условиях происходит на основе развития кредитно-финансовых ипотечно-залоговых инструментариях, позволяющих организовывать долгосрочные ипотечно-инвестиционные процессы. В конечном итоге, это позволяет формализовать процесс реструктуризации существующих отношений в строительстве в новый тип функционально-структурных агентских отношений под влиянием целевых функций управления рынком доступного жилья.

Можно утверждать, что в современной строительной экономике наблюдается тенденция формирования *ипотечно-инвестиционных систем* (ИИС) как новой институциональной структуры реализации ипотечно-инвестиционной жилищной политики федерального-регионального уровня, позволяющей преодолевать кризисные воспроизводственные процессы в жилищной сфере и формировать доступный рынок жилья в долгосрочной перспективе.

Исходя из вышеизложенного, примем для методологического концептуального структурирования процессов формирования и развития рынка доступного жилья макроэкономический инструментарий институциональной экономики, который предусматривает определение исследовательской парадигмы исследования или концептуального (неизменяемого) «ядра» и внешней оболочки из принципов ее реализации. Исследовательская парадигма и является научной гипотезой исследования, которая определяется применительно к поставленным целям и задачам исследования в данной книге.

2.2.2. Исследовательская парадигма: ее концептуальное ядро и принципы реализации

Выполненные исследования в первой главе, а также проведенные предварительные макроэкономические функционально-надежностные исследования области проблемных исследований, а также анализ концептуально-методологической среды реализации на основе институциональной экономики, позволили перейти к формулированию исследовательской парадигмы. Институциональная методология выдвигает требование ее формулирования согласно эпистемологического анализа через двуединую задачу:

во-первых, обозначение “жесткого ядра” (hard core) исследовательской парадигмы или концептуальной (неизменяемой) части парадигмы;

во-вторых, обозначение “защитной оболочки” (protective belt) или модефицированной части парадигмы.

В качестве «жесткого ядра» концепции предлагается определение *о безусловной экзогенной общественно-индивидуальной рациональной вос- требованности формирования эффективных территориальных рынков доступного жилья через ипотечно-инвестиционную систему долгосрочного нормативного воспроизводства территориальных портфелей жилищной недвижимости.*

В качестве «защитной оболочки» концепции предлагается использовать комплекс взаимосвязанных принципов, включающих:

Принцип 1: Трехкомпонентный методологический ипотечно-инвестиционный институционализм систем воспроизводства территориальной жилищной недвижимости. Принцип актуализирует структуризацию ипотечно – инвестиционных систем управления территориальными рынками доступного жилья в процессе I^3 как современной социально-экономической макроситуации воспроизводства ТПЖН. Действие I^3 приводит к образованию ипотечно-инвестиционных систем, а их развитие является современным инновационным фактором доминирующего управления эффективными территориальными рынками доступного жилья. Ипотечно-инвестиционный институционализм систем воспроизводства ТПЖН предлагается рассматривать через структуризацию трех функциональных подсистем: ипотечно-инвестиционных институтов (Z); инфраструктурно-транзакционной компоненты (F); программно-целевого планирования и контроллинга территориальных производственных процессов в строительстве (PR).

Принцип 2: Методологический детерминированный функционализм институализации производственных процессов территориальной жилищной недвижимости. Принцип определяет рассмотрение институализации как детерминированного функционального процесса. Это предподре-

деляет первичность макроэкономических функций ипотечно-инвестиционных систем и вторичность их структурированных форм в процессе воспроизводства ТПЖН.

Принцип 3: Консервативный институционализм воспроизводственных процессов территориальной жилищной недвижимости. Принцип характеризует методологический холизм: любые действующие системы воспроизводства недвижимости есть структуры сформированные в прошлом, приспособленные к обстоятельствам предшествующего развития, являются факторами политической, социально-экономической и психологической инерции. Они стабильно консервативны и формируют собой общественно-индивидуальное поведение и потребности. Это требует экономического анализа сложившихся институтов воспроизводства в строительстве и учета консервативного характера их действий в процессе любой реструктуризации.

Принцип 4: Государственное программно – целевое управление и общественное саморегулирование развития эффективных территориальных рынков доступного жилья. Это предполагает государственное программно-целевое регулирование ситуации решения жилищной проблемы и содействие к образованию саморегулируемых систем. При этом необходимо обеспечить индикативный мониторинг критериев эффективности функционирования территориальных рынков согласно методологической основой эффективности (МЭ) в виде обеспечения оптимального соотношения прямых затрат с косвенными трансакционными издержками на ипотечно-инвестиционную институционализацию строительства при воспроизводстве территориальных портфелей жилищной недвижимости на всех этапах жизненного цикла управления воспроизводственной стоимостью ТПЖН. Важно также учитывать следующие категории эффективности: степень деловой активности территориальных рынков по топологическим разрезам (первичный рынок, вторичный рынок, рынок аренды жилья, рынок услуг); уровень развития институциональной структуры рынков и их инфраструктуры; экономическую надежность и безопасность функционирования территориальных рынков; степень экологичности территорий проживания и уровень здоровья населения в различных типах жилых поселений и типах жилищ; экзогенные и эндогенные факторы регулирования территориальной эффективности в региональных экономических системах.

Структурная модель исследовательской парадигмы представлена на рис. 2.2. Предлагаемая научная исследовательская парадигма принята в качестве методологической основы дальнейшего исследования и определяет собой теоретическую концептуальную гипотезу исследования по проблемам формирования эффективных территориальных рынков доступного жилья на современном этапе социально-экономического развития РФ.

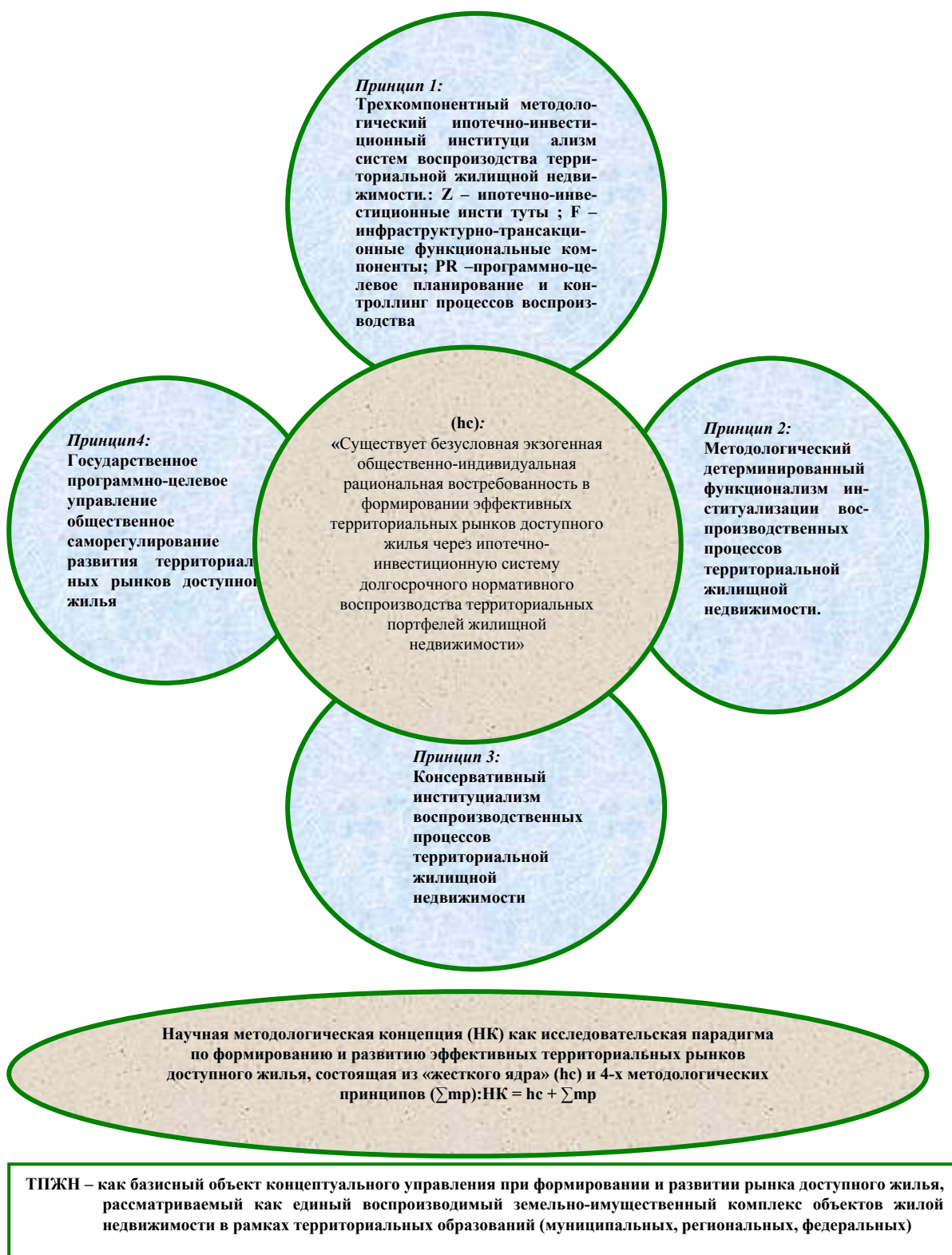


Рис. 2.2. Структурная модель концептуально-методологической концепции в виде исследовательской парадигмы и принципов ее реализации

2.3. Анализ научно-практического моделирования рынка жилья и определение понятия эффективных территориальных рынков доступного жилья

Исследованию современных проблем становления в России рынка жилья посвящены многие работы авторов. Рассмотрим наиболее характерные из них.

Никитина Г.И. в своей работе по исследованию теоретических аспектов формирования рынка жилья на микроуровне [124, с.3-4] отмечает актуальность и историческую неисчерпаемость жилищной проблематики, которая подтверждена многочисленными исследованиями зарубежных и отечественных авторов. Изучение экономической литературы позволяет заключить, что теоретические исследования рынка жилья осуществляются по следующим направлениям: определение специфических черт жилья как товара; особенности формирования спроса и предложения на рынке жилья; конъюнктурообразующие факторы жилищного рынка; функции цен на жилье; методы государственного воздействия на рынок.

Наиболее системно традиционные разделы позитивной теории представлены в издании Г.Поляковского. Вместе с тем, особенности товара «жилье» обусловили создание специфических разделов экономической науки, в числе которых: теория взаимодействия рынков жилищного капитала и жилищных услуг (Б.Гуттинг, М.Хубертс); теория «фильтрации» (У.Грисбк, Х.Меринг); теория жилищных экстерналий (И.Экхофф). Как правило, важное место занимают вопросы взаимосвязи рынка жилья с земельным и ипотечными рынками (Е.Миллс).

Жилищные исследования отечественных авторов носят научно-практический характер. В 1992-1993 годах О.Кагановой, Е.Щербаковой, О.Пчелинцевым с точки зрения нормативных представлений предложены методика и результаты обследований городских рынков жилья. Разработке финансово-кредитных механизмов жилищного инвестирования посвящены труды Н.Косаревой, Р.Страйка. Вопросы изучения отдельных сегментов рынка жилья обстоятельно изложены в работах В.Черняка, А.Черняка, И. Довдиенко.

Подробные методики мониторинга и экономико-математической обработки параметров жилищного рынка с сегментацией и анализом рынка по регионам России предлагаются Г.Стерником

В работе Б.Щурова содержится комплексный подход к изучению рынка жилья, из которого, однако, исключается рынок аренды.

Согласно точки зрения Никитиной Г.И. [124, с.7] рынок жилья представляет собой совокупность социально-экономических отношений по поводу покупки и продажи товара в виде готового жилья (капитального блага

в вещной форме), организации строительства нового жилья (производства нового капитального блага) и жилищных услуг.

В исследовании Печатниковой С.М. по развитию экономических методов управления жилищным рынком на примере ипотечного кредитования [142, с.7] дается определение жилищного рынка как сложной взаимосвязанной структуры, включающей в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования.

Изучению вопросов взаимосвязей формирования рынка жилищных услуг и рынка жилья с позиций управления воспроизводственными процессами жилищного фонда городов посвящена работа Е.Б. Смирнова [55].

Проблемам становления региональных рынков в строительстве посвящена работа П.Г. Грабового [58]. Им также предлагаются современные подходы концептуального характера по становлению рынка доступного жилья позиций управления воспроизводством портфелей жилищной недвижимости, ипотечно-инвестиционной институализации строительства [61, 62].

К самым последним исследованиям становления региональных рынков жилья в России следует отнести монографию И.В. Довдиенко [71], где подробно представлена аналитические и статистические материалы состояния территориальных рынков жилья. Представляют интерес исследования В.Я. Захарова [81], где рассмотрены методологические аспекты управления региональными рынками.

Общие вопросы территориального управления [82], формирования территориально-производственных комплексов в строительстве [164] также являются важными аспектами моделирования территориальных рынков доступного жилья, как и теория региональной экономики [99, 110, 123, 124, 127, 130], а также зарубежный опыт анализа отраслевой структуры рынка [178].

Исследованию современных проблем становления, прогнозирования рынка жилья в России посвящены работы Академика МАИН В.С. Казейкина [91, 92], Н.Б. Косаревой [104, 105].

Важным аспектом планирования воспроизводства жилищной недвижимости в территориальных рынках является учет теории экономических жизненных циклов. В этой связи заслуживает внимания одна из самых последних комплексных работ в этой области Осташко В.Я. [133].

Учитывая, что программно-целевой аспект управления территориальными рынками доступного жилья является основным рыночным инструментом реализации национального жилищного проекта, были проанализированы именно эти аспекты существующей ситуации. Так например В.Яковлев [147, с.4] отметил, что при нынешних темпах решения проблемы

ветхого и аварийного жилья на расселение и обеспечение граждан жильем понадобится 300 лет. Объем ветхого и аварийного жилья в РФ составляет около 90 млн кв. м. При расселении ветхого жилья по формуле 1 кв. м старого на 1 кв. м нового государству придется израсходовать не менее 1,3 трлн руб. В 2005 году на эти цели выделено 3 млрд руб. Такие цифры привел на заседании правительства министр регионального развития В.Яковлев. Для увеличения объемов строительства жилья в РФ необходимо представить на конкурсной основе строительным компаниям бюджетную поддержку. По словам В.Яковлева, в случае комплексной застройки земельных участков жильем, Минрегион предлагает на конкурсной основе возможность получения гарантий по кредитам на сооружение необходимой коммунальной инфраструктуры. На 40 % кредита могут распространяться гарантии федерального бюджета, еще на 40 % – регионального, остальное составит риск банка. При этом ставка по кредиту может быть уменьшена в два раза, с 14 % до 7 %.

Правительство одобрило в конце 2005 года проект новой программы ФЦП «Жилище» на 2002-2010 гг., концепцию национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а также концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов ОАО «АИЖК». В приложениях 2-6 указаны отдельные основные характеристики данных документов, которые несомненно можно назвать эффективными и более совершенными, чем ранее действующие экономические механизмы формирования доступного рынка жилья. Достаточно сказать, что уменьшение величины обязательного первоначального взноса для взятия ипотечного кредита по системе рефинансирования ОАО «АИЖК» уменьшилась с 30 % до 10 %, а сроки кредитования доведены до 30 лет. Это позволяет повышать платежеспособность граждан, но без повышения предложения жилья это лишь приведет к инфляционному росту стоимости недвижимости и сведет на нет все эти положительные инициативы правительства по повышению доступности жилья.

Проблема формирования новых жилищных стандартов при реализации национального жилищного проекта широко обсуждается специалистами. Так например, общественной организацией «Деловая Россия» [47, с.4] предлагает ввести не менее 25 кв. м общей площади жилья на одного человека и 2 парковочных места для семьи из 3-х человек, как жилищный национальный стандарт. Необходимо ввести современные стандарты комфортных жилищных условий, на основании которых с 2007 года прекратить строительство несоответствующего им жилья. Сегодня достигнутые среднероссийский уровень обеспеченности жильем – 19,7 кв. м общей площади на человека.

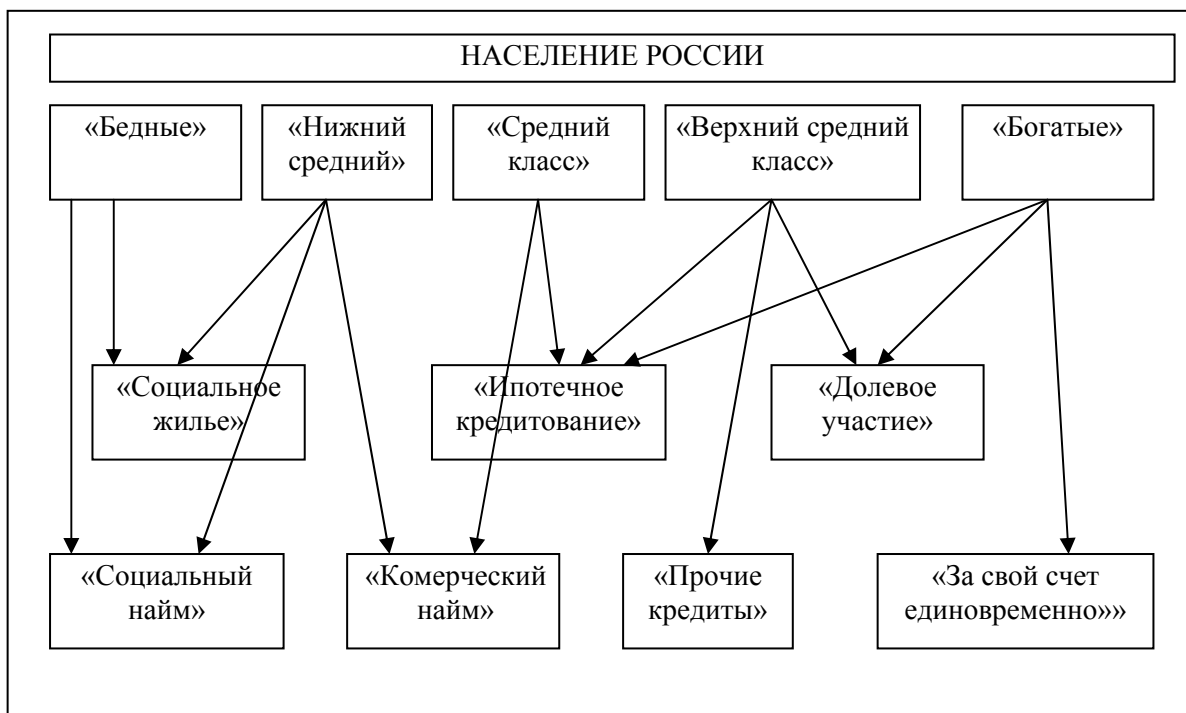
«Деловая Россия» также выступает за массовое строительство «нью – хрущевок». «Время для новой российской технологической революции в

строительстве настало. Для этого предлагается объявить и профинансировать за счет бюджета и частных инвестиций госзаказ на технологию поточного возведения домов», – сказал член Генерального совета организации Е. Туголуков. По его словам, госзаказ может быть разбит по трем номинациям: «народный дом», индивидуальное и малоэтажное жилье», «городской дом» как многоквартирные дома высотой не более 10 этажей и «локальная коммунальная инфраструктура», обеспечивающая энергосбережение, долговечность сетей и глубокую переработку всех видов отходов. Ими предлагаются и другие меры, такие как обязательное страхование ответственности заказчиков перед дольщиками, упрощение процедур регистрации индивидуального предпринимательства по аренде жилья. Эти и другие меры по мнению «Деловой России», позволят удвоить жилищный фонд РФ при условии замещения и реконструкции не менее 70 % существующего жилого фонда. Для этого за 5 лет необходимо выйти на годовой объем строительства и реконструкции жилья порядка 90 млн кв. м.

Одними из самых последних исследований по современным аспектам деятельности доступного жилья конца 2005 года на уровне кандидатских экономических диссертаций является работа И.В. Поповой по управлению инвестиционными жилищными программами по формированию рынка доступного жилья [143], а также Е.А. Рыжова по развитию методов формирования рынка доступного жилья в строительстве [154].

Важнейшим проблемным вопросом реализации национального жилищного проекта является значительное расслоение населения по уровню доходов, что требует выделения социально незащищенных групп населения и применение к ним специальной адресной социальной жилищной политики. Анализ проведенный А.Л. Бабинцевым [15] показал, что из-за снижения выделения государственных средств на строительство жилья, ухудшения технического состояния существующего жилого фонда и снижения финансовой доступности жилья, перспективы приобретения жилья для большинства граждан, особенно малообеспеченных категорий и состоящих на учете по улучшению жилищных условий, ухудшились. Представление бесплатного «социального» жилья сократилось с 1991 по 2003 гг. более чем в 6 раз. В настоящее время такое жилье доступно только 1,5 % нуждающегося населения [15, с.7-8]. Проведенное автором исследование по стратификации населения России по доходу позволили выделить следующие категории граждан: «бедные» – 40 % общей численности населения; «нижний средний класс» – 30 %; «верхний средний класс» – 9,1 %; «богатые» – 1 %. При этом жилищная проблема касается, по утверждению автора, прежде всего бедного населения и «нижнего среднего класса» – т.е. 60 % населения у которых существуют проблемы с недостаточной плате-

жеспособностью. Возможные варианты приобретения жилья для каждой категории предлагается в виде нижеследующей схемы:



Также автор [15, с.15] утверждает, что сравнительный анализ государственных программ и негосударственных схем финансирования жилищного строительства, а также исследование платежеспособности граждан, показали, что в ближайшее время доля приобретаемого жилья по негосударственным схемам финансирования может уменьшится до 51 % под воздействием опережающего роста цен на рынке недвижимости по сравнению с ростом доходов граждан. Это может привести к снижению объемов жилищного строительства даже при сохранении прежних объемов государственного финансирования жилищного строительства. Такая ситуация может возникнуть, если система ипотечного кредитования не получит массового распространения, а рынком не будет предложено новых схем финансирования жилищного строительства, направленных на увеличение платежеспособного спроса на жилье.

Таким образом, проведенный обзор позволяет утверждать, что успех эффективной реализации объявленного национального жилищного проекта требуется обеспечить серьезными организационно-правовыми, экономическими, организационными и управленческими мероприятиями федерального-регионального уровня. Современная ситуация реализации национального жилищного проекта – это проблемная ситуация. Мы помним инициативу Президента СССР Горбачева «К 2001 году каждой советской семье отдельный дом или квартиру». Она к сожалению не осуществилась.

Хотелось бы, чтобы судьба объявленного Президентом России Путиным В.В. национального жилищного проекта была реально успешной и не превратилась в политическую декларацию.

Анализ концепции национального жилищного проекта и основного инструмента его выполнения – реструктуризируемой ФЦП «Жилище», представленных Росстроем регионам в конце 2005 года [100, 149, 168], показывает, что одним из самых «узких» мест реализации проекта является отсутствие эффективного общенационального экономического механизма регулирования территориальных рынков доступного жилья. Значительная дифференциация регионов России по экономическому потенциалу и предлагаемый механизм распределения федеральных финансовых средств могут привести к тому, что «богатые» территории получат большую инвестиционную поддержку и обеспечат максимальное развитие своих территориальных рынков доступного жилья. При этом вполне реален сценарий когда будет увеличиваться разрыв между регионами по степени развития рынков жилья по уровню доступности и комфортности.

Существуют также и другие недостаточно проработанные вопросы, такие как отсутствие четко определенных национальных жилищных приоритетов и стратегий их достижения. Необходимо более четко обозначить перспективные национальные жилищные стандарты по уровню обеспеченности жильем, структуре, комфортности, экологичности жилищ по территориям РФ и обеспечить их строгое соблюдение и реализацию через долгосрочные ипотечно-инвестиционные территориальные программы воспроизводства жилищной недвижимости.

Важным экономическим аспектом инновационного подхода к реализации национального жилищного проекта является необходимость применения новых инвестиционных стратегий. Это связано с тем, что время точечного строительства и уплотнения существующих территорий застройки без генпланов поселений проходит. Поэтому будет происходить переход к комплексной инвестиционной застройке кварталов, микрорайонов, где необходимо не только построить новые жилые дома, но и осуществить реконструкцию ветхого и аварийного жилого фонда и сопутствующей инженерной инфраструктуры. Также увеличение ввода жилья потребует освоения новых градостроительных зон со значительными затратами на строительство инженерной инфраструктуры. Сложившаяся организационно-экономическая ситуация приведет к существенному увеличению стоимости жилья, и как следствие, к снижению его доступности для основной части населения.

Существующие прогнозы правительства довольно оптимистично предусматривают постоянную положительную динамику прироста ввода жилья в РФ [145]. По мнению автора такой прогноз не сбудется. Неизбеж-

ны циклические циклы воспроизводства жилья. Волна роста ограничиться 3-4 годами. Затем необходима организация долгосрочных воспроизводственных потоков по всем территориальным рынкам жилья через ипотечно-инвестиционные системы.

Поэтому для эффективной реализации концепции национального жилищного проекта и выполнения ФЦП «Жилище» нужны на региональных жилищных рынках технико-экономические обоснования не индивидуальных инвестиционных проектов и набор отраслевых объектов в ФЦП «Жилище», а инвестиционные проекты комплексной застройки территориально-административных образований и соответствующие им инвестиционные программы. Они должны содержать все мероприятия по воспроизводству территориальных портфелей жилищной недвижимости и прочих кластер-групп территориальной недвижимости, включая архитектурно-градостроительную основу в виде современных генпланов поселений и обязательное использование региональной инвестиционной составляющей тарифов естественных монополий в сфере услуг.

Именно реализация данных инвестиционных проектов застройки микрорайонов на основе современных жилищных стандартов должна быть основой планирования деятельности региональных инвестиционно-строительных комплексов и базисной функциональной основой организации территориальных рынков доступного жилья. Данный экономический подход должен быть основой для выделения субъектам федерации финансовых средств из федерального бюджета в рамках реализации национального жилищного проекта. В настоящее время регионы России находятся на начальном этапе такой работы и она должна быть стратегией деятельности Росстроя.

Проведенный исследования автора позволили сформулировать свои теоретические подходы к развитию рынка доступного жилья. Предлагается для этого использовать теорию вертикально-интегрированных ипотечно-инвестиционных систем [17, 27], развивать федеральную систему управления воспроизводством жилищной недвижимости на основе принципов земства [28], использовать общеконцептуальную парадигму институционализации жилищного строительства в ипотечно-инвестиционных системах [19, 30], реализовывать стоимостное управление при планировании ипотечно-инвестиционных программ жилищного строительства и показателей рефинансирования [25, 26, 37], моделировать развитие субъектов федерации на основе управления единой территориальной собственностью [18], а также использовать прогнозы развития рынка доступного жилья по ключевым показателям мониторинга [22, 32, 33, 91]. Также анализировался отечественный и зарубежный опыт ипотечного кредитования [92], ссудо-

сберегательных систем на основе потребительских жилищных кооперативов [35].

Выполненные исследования показали, что формирование и развитие эффективных территориальных рынков доступного жилья является сложной многокритериальной межотраслевой проблемной задачей динамического многоступенчатого характера с полимодельными экономическими, организационными и управленческими решениями в части обеспечения эффективного воспроизводства территориально портфельированной жилой недвижимости с учетом сохранения социально ориентированной жилищной политики.

В наиболее общем виде эффективный территориальный рынок доступного жилья можно определить как целесообразную социально-экономическую деятельность институциональных рыночных структур по регулированию спроса и предложения на основе управления воспроизводством территориально-портфельированной жилищной недвижимостью для стабильно-долговременного обеспечения нормативных уровни воспроизводства жилого фонда с оптимальными параметрами соотношения прямых и косвенных транзакционных издержек на воспроизводство ТПЖН.

Выводы

1. Уточнена область проблемных научных исследований по формированию и развитию эффективных территориальных рынков доступного жилья на основе анализа макроэкономической ситуации воспроизводства территориальной жилищной недвижимости с применением методов функционально-надежностного анализа в FN-диаграмме.

2. Установлено, что проблемной областью управления воспроизводственными процессами территориальной жилищной недвижимости является несоответствие между высокой значимостью потребительской жилищной функцией (F1), функцией планирования и управления воспроизводством жилой недвижимости (FII), функцией обеспечения нормативного воспроизводства жилого фонда инвестиционно-строительным комплексом и сферой эксплуатации (FIII) и низкой надежностью реализации данных функций. Но при этом жилищная недвижимость со 100 % надежностью обеспечивает как генерацию потребительских денежных потоков населения (FIV), так и обеспечивает функцию народовластия (FV).

3. Определено, что для успешной реализации национального жилищного проекта существует высокий политико-экономический и общественный потенциал.

4. Дано определения понятия эффективных территориальных рынков доступного жилья как как целесообразной социально-экономической дея-

тельности институциональных рыночных структур по регулированию спроса и предложения на основе управления воспроизводством территориально-портфельированной жилищной недвижимости для стабильно-долговременного обеспечения нормативных уровней воспроизводства жилого фонда с оптимальными параметрами соотношения прямых и косвенных транзакционных издержек на воспроизводство ТПЖН.

5. Предложены в качестве концептуально-методологической основы диссертационной работы структурированная исследовательская парадигма и принципы ее реализации.

6. Проведено исследование научно-практических вопросов моделирования рынка жилья и дано определения категории эффективного территориального рынка жилья.

3. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Классификация объектов воспроизводства в строительстве в условиях образования территориальных земельно-имущественных комплексов недвижимости различных типов

В условиях формирования доступного рынка жилья в строительстве на основе развития институализации ипотечно-инвестиционных систем особую актуальность приобретает исследование объектов воспроизводства. Наряду с классическими подходами в этой области требуются инновационные методические решения для обеспечения формирования доступного рынка жилья как процесса управления долгосрочным воспроизводством жилья в рамках ИИС.

В классическом общем виде воспроизводственные процессы это непрерывный процесс возобновления основных фондов и предотвращение его преждевременного износа. При этом оно может быть как в форме простого воспроизводства – если возмещению подлежит весь физический износ фондов, или как расширенное воспроизводство – если сверх возмещения физического износа также происходит дополнительное возмещение морального износа и расширение фондов.

В наиболее общем виде все воспроизводственные процессы в строительстве можно классифицировать на две основные группы: новое строительство и обновление, что показано на рис.3.1.

Если рассматривать данную традиционную классификацию воспроизводственных процессов, то можно отметить, что главной особенностью ее применения является рассмотрение объектов воспроизводства как имущественных фондов. Для ситуации воспроизводства имущественных фондов характерен стандартный воспроизводственный цикл, показанный на рис.3.2.

Но в современных рыночных условиях формирования рынка доступного жилья в строительстве первоочередным условием обеспечения долгосрочности воспроизводственных процессов ТПЖН является создание ипотечно-залогового инвестиционного инструментария на основе недвижимости. Ситуацию образования жилищной недвижимости как объектов воспроизводства жилищного фонда необходимо рассматривать в

связи с развитием института частной собственности земли. Переход на частную собственность по земельным участкам под имущественными комплексами приводит к совместному рыночному учету как стоимости фондов, так и стоимости земельного участка. Учет рыночной стоимости земельных участков в составе недвижимости относится к развивающему типу рыночных отношений, что требует инновационных трансформаций и в системе инвестиционного менеджмента территорий. Сейчас жилой фонд, рассматриваемый через призму территориально портфельированной жилищной недвижимости (ТПЖН) является, как было показано ранее, значительной частью национального богатства страны и очень весомым инвестиционным ресурсом развития территорий. Учитывая высокую привлекательность рынка недвижимости на современном этапе развития экономики России необходимо в условиях кризиса воспроизводства жилого фонда искать новые формы регулирования этих процессов.

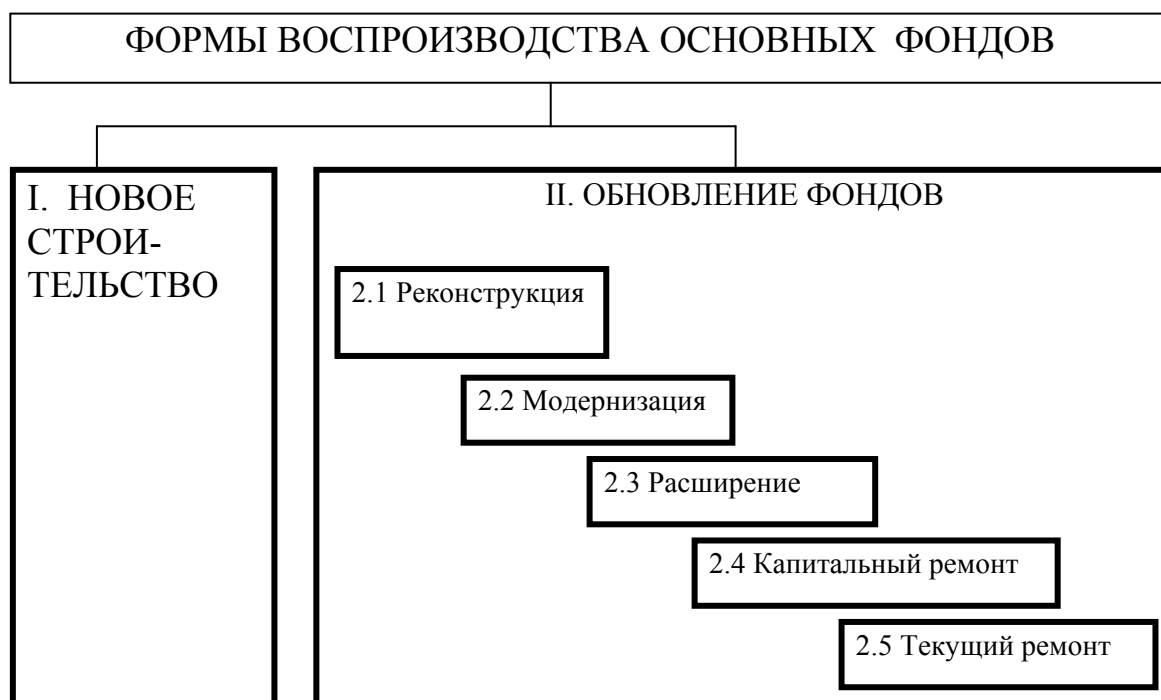


Рис. 3.1. Классификация форм воспроизводства основных фондов в строительстве

Специфика воспроизводственных процессов недвижимости предусматривает рассмотрение объектов недвижимости состоящих из 2 компонент: земли и улучшений.

Причем, земля является невозпроизводимым элементом, имеющим тенденцию к ее неуклонному росту стоимости в экономических системах. Особенностью модели воспроизводственного цикла объектов недвижимости является то, что на этапе “угасания” стоимость имущественного актива при наличии даже его отрицательной стоимости, рыночная стои-

мость земельного участка может быть очень значительной. Особенность воспроизводственных процессов жилищной недвижимости в долгосрочных ипотечно-инвестиционных системах представлена в виде модели, показанной на рис.3.3.

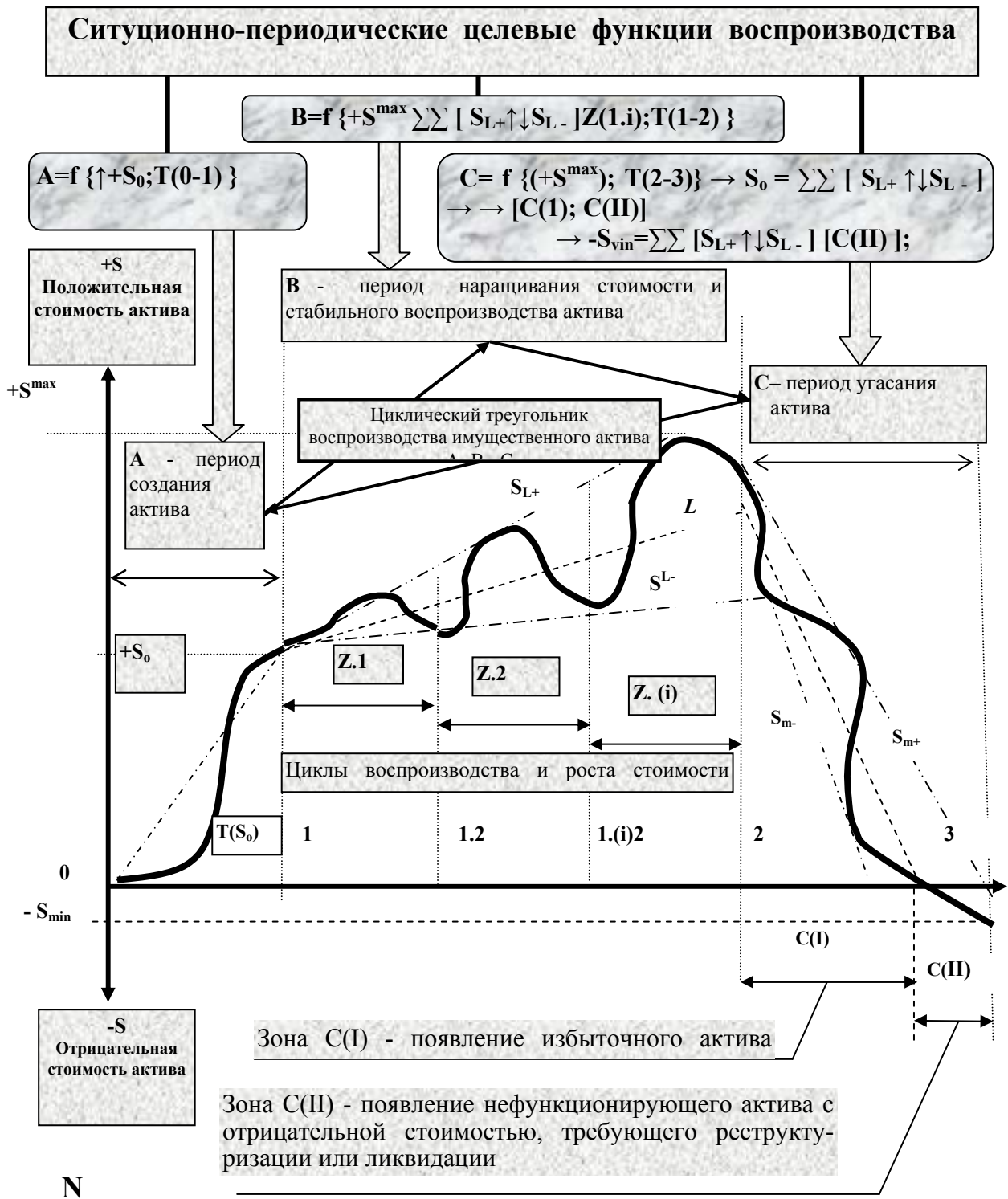


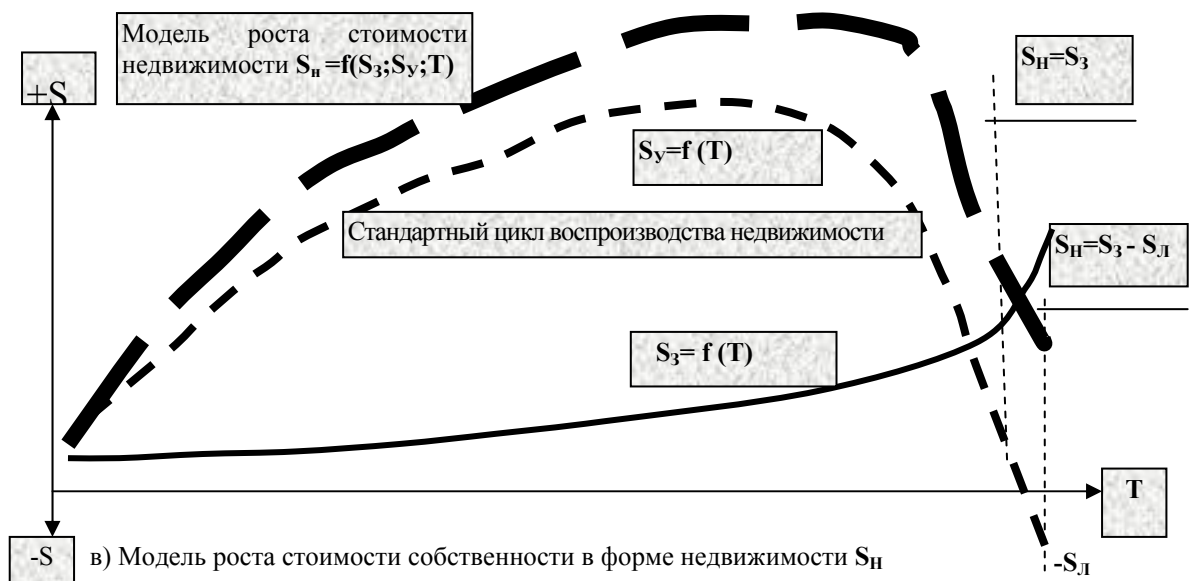
Рис. 3.2. Воспроизводственный цикл имущественных активов и ситуационно-периодические целевые функции воспроизводства



а) Модель роста стоимости земельного участка под строительство S_3



б) Модель воспроизводства улучшений (имущественных активов) недвижимости S_y



в) Модель роста стоимости собственности в форме недвижимости S_H

Рис. 3.3. Модель воспроизводства объектов недвижимости

Возникновение нового объекта воспроизводства в форме недвижимости создает организационно-правовые и экономические предпосылки для более устойчивого и стабильно-долгосрочного планирования воспроизводственных процессов в строительстве. Особенно актуально планирование воспроизводственных процессов в жилищной сфере для ситуации ликвидации ветхого и аварийного жилого фонда, когда земельные участки под застройку становятся главными градостроительными элементами планирования воспроизводства жилого фонда.

Анализируя сложившуюся практику воспроизводства жилого фонда следует отметить, что в современных условиях можно также выделить новый объект жилищного воспроизводства – кондоминиум. Это стало возможным благодаря выходу Закона РФ №72-ФЗ от 15.06.96 г. «О товариществах собственников жилья». Закон предусматривает создание ТСЖ как эксплуатационной организации как на один объект, так и на несколько жилых объектов. При этом под ТСЖ понимается «некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в под ТСЖ понимается «некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом».

Но одновременно с ТСЖ в законе предусмотрено выделение нового организационно-правового элемента управления воспроизводственными процессами – **кондоминиумов**, которые определяются как *«единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной или иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности»*.

Не смотря на то, что в новом Жилищном Кодексе РФ кондоминиум не выделен в качестве отдельного организационно-правового элемента управления, следует отметить, что это понятие, как научно-системная категорию управления воспроизводством жилого фонда не может быть отменена. Кондоминиум как форма воспроизводства жилого фонда отражает факт его рассмотрения не только как единого земельно-имущественный комплекса недвижимости, но при этом в состав этого земельно-имущественного комплекса включается как частное имущество в виде квартир (частная

собственность домовладельцев), так и общее имущество в виде земельного участка, общие подвалы, чердаки, инженерные сети и пр. (общедолевая собственность домовладельцев).

Таким образом, в качестве дополнительного объекта управления воспроизводством жилищной недвижимости можно рассматривать кондоминиум. Анализ практики регистрации кондоминиумов и ТСЖ показывает, что сейчас в подавляющем большинстве оформляются именно ТСЖ, а кондоминиумы не распространены. Хотя в идеальном варианте должен регистрироваться вначале объект недвижимости, а лишь затем организация по управлению этой недвижимостью в форме ТСЖ. У нас же в России сейчас, в основном, происходит все наоборот. Инвестиционно-строительные организации сейчас вынуждены создавать ТСЖ как эксплуатационную организацию для подписания акта государственной приемки поскольку практика передачи жилых домов на баланс муниципальных организаций ЖКХ сейчас преимущественно прекращена. Поэтому ТСЖ сейчас распространены как на один объект, так и на комплексы объектов. Анализ статистических данных показывает, что в Москве в общем количестве ТСЖ доля зарегистрированных кондоминиумов не превышает 1 % [38].

Проведенные исследования в Пензенском регионе показали, что с 1996 года всего зарегистрирован один кондоминиум, а количество ТСЖ при этом более 300. Практика развития кондоминиумов как объектов недвижимости в РФ не получила распространения. С выходом новой редакции Жилищного кодекса регламентация кондоминиумов отменена и определен только ТСЖ. Значимость использования вышеуказанных категорий управления воспроизводством жилого фонда, по мнению соискателя, должна возрасти особенно в условиях реформирования системы ЖКХ, когда будут убраны государственные дотации на коммунальные платежи, а унитарные муниципальные организации и учреждения вынуждены будут быть реорганизованы в новые типы оргструктур с базовыми элементами в виде кондоминиумов и ТСЖ.

Таким образом, существующее планирование воспроизводственных процессов в жилищной сфере можно рассматривать: во-первых, как воспроизводство имущественных комплексов типа фондов; во-вторых, как единых земельно-имущественных комплексов в виде объектной недвижимости. При этом объектная жилая недвижимость может также рассматриваться как индивидуальное жилье или многоквартирные жилые комплексы; в третьих, как воспроизводство недвижимости в рамках объектных кондоминиумов. Объекты недвижимости являются объектами двудеиной собственности и предусматривают обязательное выделение частной собственности домовладельцев и общедолевого имущества. Поэтому с этих организационно-правовых позиций объектная жилищная недвижимость условно классифицирована как категория объектного кондоминиума.

Переход к множественному рассмотрению объектной жилищной недвижимости в рамках единых территориальных образований требует выделения инновационного объекта управления воспроизводственными процессами – территориально-портфельированной жилищной недвижимостью (ТПЖН). Их разноуровневое структурирование позволяет формировать следующую топологическую структуру жилищных портфелей: муниципальных (МПЖН); региональных (РПЖН) и федерального (ФПЖН).

К высшей системной интеграционной категории управления воспроизводством предлагается отнести единые воспроизводимые земельно-имущественные и градостроительные комплексы территории застройки или единые комплексы территориальной недвижимости, которые классифицированы как категория *территориальных кондоминиумов* (ТК). Они структурированы из 4 портфельированных кластер-групп недвижимости: ТПЖН; территориального инженерно-инфраструктурного портфеля недвижимости (ТИНП); территориального социально-общественного портфеля недвижимости (ТСОПН) и территориального портфеля бизнес-недвижимости (ТПБН), рассматриваемых в рамках генерального плана развития данной территории ГП_λ и социально-экономического планирования территориального развития(СЭ_λ):

Проведенные исследования позволили произвести классификацию объектов воспроизводства в жилищной сфере. Полученные результаты показаны на рис. 3.4.

Данные исследования предусматривают в соответствии с принятой исследовательской парадигмой выделения ключевого объекта управления при формировании и развитии территориальных рынков доступного жилья – территориального портфеля жилищной недвижимости.

Уточним понятие ТПЖН в рамках проводимого классификационного исследования с учетом полученных результатов работы и представим его в виде нижеследующего определения:

Территориальный Портфель Жилищной Недвижимости (ТПЖН) – это портфельированный земельно-имущественный комплекс жилищной недвижимости в рамках единых административно-территориальных границ территории или совокупность прав собственников – домовладельцев данной территории. При этом ТПЖН предлагается рассматривать как трехкомпонентную категорию, состоящую из:

- *муниципального портфеля жилищной недвижимости (МПЖН)* – портфеля жилищной недвижимости или совокупности объектов жилищной недвижимости, расположенных в рамках единых территориальных границ муниципальных образований. При этом в состав муниципального портфеля дополнительно предлагается включать муниципальный земельный фонд под застройку территории или ее реконструкцию (МЗН_z);

- *регионального портфеля жилищной недвижимости (РПЖН)* – портфеля жилищной недвижимости или совокупности объектов жилищной недвижимости, расположенных в рамках единых территориальных границ региональных образований типа субъектов федераций и состоящий из \sum МПЖН;

- *федерального портфеля жилищной недвижимости (ФПЖН)* – портфеля жилищной недвижимости или совокупности объектов жилищной недвижимости, расположенных в рамках единой общенациональной территории.

В графическом виде трехкомпонентная модель ТПЖН представлена на рис.3.5. Данную категорию воспроизводства предлагается рассматривать как перспективный объект программно-целевого планирования и управления строительством на федерально-региональном уровне управления при формировании стратегий управления рынком доступного жилья на основе I³.

Учитывая, что при реализации программно-целевого планирования воспроизводства территориальных портфельно-отраслевых комплексов недвижимости необходимо рассматривать всю территориальную собственность, возникла необходимость в введении новой категории, учитывающей весь комплекс воспроизводственных процессов единой собственности территорий. Для этих целей предлагается ввести категорию воспроизводства в виде **территориального кондоминиума (ТК)**, рассматриваемого как единый воспроизводимый земельно-имущественный комплекс территории жилой застройки, состоящий из территориально портфельированных кластер-групп недвижимости: жилой (ТПЖН), инженерно-инфраструктурной (ТИНПН), социально-общественной (ТСОПН) и бизнес-недвижимости (ТПБН) в рамках генерального плана развития данной территории ГП_λ во взаимосвязки с социально-экономическим планированием территориального развития (СЭ_λ). В формализованном виде ТК можно представить как сумму территориальных портфелей недвижимости:

$$TK_{\lambda}(ГП_{\lambda}; СЭ_{\lambda}) = \sum ТПЖН_i + \sum ТИНП_i + \sum ТСОПН_i + \sum ТПБН_i. \quad (3.1)$$

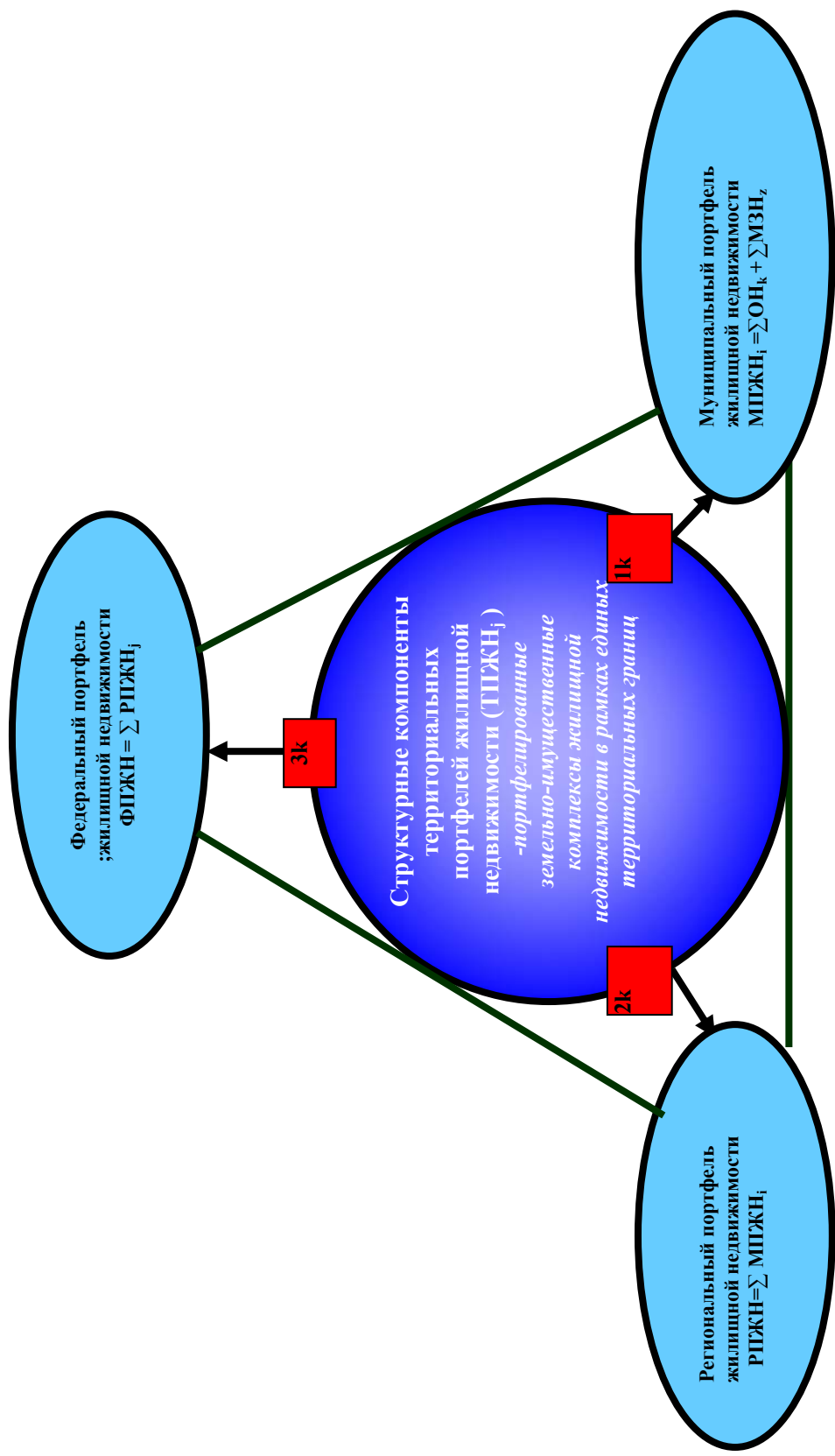


Рис.3. 5. Графическая модель 3-х компонентной структуризации ТПЖН

Данная категория необходима для более уточненного планирования и контроллинга процесса воспроизводства жилой недвижимости как комплексного процесса, включающего в себя другие типы объектов недвижимости, объединенные в территориально – портфельированные кластер-группы недвижимости, что соответствует реализации принятой исследовательской парадигмы. ТК также можно рассматривать в разрезе трехкомпонентных составляющих ТПЖН, т.е. на уровне муниципальных, региональных и федеральных территориальных образований.

В конечном итоге данная классификация показывает как эволюцию развития категорий воспроизводства, так и позволяет организовывать процесс управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья на основе инновационных объектов управления в строительстве.

Результат проведенного исследования в форме классификации представлен в табл.3.1. Выполненная классификация объектов воспроизводства позволяет осуществлять концептуальное эволюционное прогнозирование развития управления формированием доступным рынком жилья на основе I³ в рамках принятой исследовательской парадигмы.

Т а б л и ц а 3.1

Классификация объектов воспроизводства в строительстве

№ п/п	Наименование объекта воспроизводства	Схема и уточняющие формулы	Определение
1	2	3	4
1.	Имущественные Фонды	ИФ	Жилой фонд как воспроизводимые имущественные комплексы типа основных фондов, находящиеся на балансе эксплуатационных предприятий или в частном домовладении
2.	Объектная недвижимость	ОН	Единый воспроизводимый земельно-имущественный комплекс на объект жилой недвижимости с отдельной регистрацией прав собственности на компоненты недвижимости
3.	Объектный кондоминиум	ОК	Единый воспроизводимый земельно-имущественный комплекс на объект жилой недвижимости с выделением общедолевого имущества и единой регистрации прав собственности на компоненты недвижимости.

Окончание табл. 3.1

1	2	3	4
			<p>Может рассматриваться как совокупность прав собственности домовладельцев объекта жилищной недвижимости как на стадии строительства, так и на стадии эксплуатации жилья.</p>
4.	<p>Территориальный Портфель Жилищной Недвижимости</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">ТПЖН</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">$\PhiПЖН = \sum РПЖН_j$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">$РПЖН_j = \sum МПЖН_i$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">$МПЖН_i = \sum ОН_k + \sum МЗН_z$</div>	<p>Единый воспроизводимый земельно-имущественный комплекс объектов жилой недвижимости в рамках территориальных образований (муниципальных, региональных и федеральных). Прелагается также рассматривать как совокупность единых прав собственности домовладельцев жилой недвижимости территориальных образований. ТПЖН предлагается структурировать состоящим из Муниципального Портфеля (МПЖН), Регионального (РПЖН) и Федерального (ФПЖН). При этом в состав муниципального портфеля включен муниципальный земельный фонд под застройку территории или ее реконструкцию (МЗН_z)</p>
5.	<p>Территориальный кондоминиум</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">$ТК_\lambda(ГП_\lambda; СЭ_\lambda)$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">$ТПЖН_i$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">$ТИНП_i$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">$ТСОПН_i$</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">$ТПБН_i$</div>	<p>Единый воспроизводимый земельно-имущественный и градостроительный комплекс территории жилой застройки, состоящий из 4 территориальных портфельированных кластер-групп недвижимости: территориального портфеля жилой недвижимости (ТПЖН), территориального инженерно-инфраструктурного портфеля (ТИНП), территориального социально-общественного портфеля недвижимости (ТСОПН) и территориального портфеля бизнес-недвижимости (ТПБН) в рамках генерального плана развития данной территории ГП_λ и социально-экономического планирования территориального развития (сэ_λ).</p>

Полученные результаты работы на этапе классификации объектов воспроизводства в строительстве позволяют перейти к решению следующей задачи исследования – моделированию взаимосвязей различных типов недвижимости в процессе воспроизводства.

3.2. Моделирование взаимосвязей кластер-групп недвижимости в территориальных земельно-имущественных комплексах

Выполненная классификация объектов воспроизводства позволяет осуществлять концептуальное эволюционное прогнозирование их развития. При этом можно утверждать, что дальнейшее увеличение уровня доступности жилья связано именно с переходом на инновационные объекты воспроизводства. Максимизация функции L может быть достигнута как процесс реализации инновационных инвестиционных стратегий при управлении воспроизводственными процессами ТПЖН, входящих в состав ТК.

Учитывая, что ТК является инновационным объектом управления, рассмотрим структурные взаимосвязи его составляющих. Проведенные исследования по данному вопросу позволяют утверждать, что базовой основой всех воспроизводственных процессов территориальной собственности в составе ТК являются территориально портфельированная жилищная недвижимость. Именно ТПЖН, как показывают проведенные исследования, может быть эффективным базовым индикатором планирования социально-экономического развития всей территориальной собственности регионов. Данный теоретический подход подтверждают исследования возможных взаимосвязи кластер-групп недвижимости (KGN), которые показаны на рис. 3.6.

Управление целевой функции управления доступностью на рынке жилья в строительстве (L) необходимо рассматривать как систему максимизации управленческих воздействий в строительстве $[R(L_{\max})]$ в процессе совокупности в управление воспроизводством единой территориальной собственностью территорий в рамках ТК. При этом достоверное и эффективное управление воспроизводственными процессами необходимо выполнять от базового уровня управления – ТПЖН, переходя последовательно на вышестоящие иерархические уровни через осуществление процессов интеграции управления. Любое интегральное управление на более вышестоящем уровне управления воспроизводством позволяет обеспечивать более высокие показатели уровня доступности жилья с позиций его соответствия нормативному. Развитие интегрированных процессов управления можно представить в виде следующего ряда целевых функций:

$$L(\text{ТК}) > L(\text{KGN}) > L(\text{ОК}) > L(\text{ОН}) > L(\text{ИФ}). \quad (3.2)$$

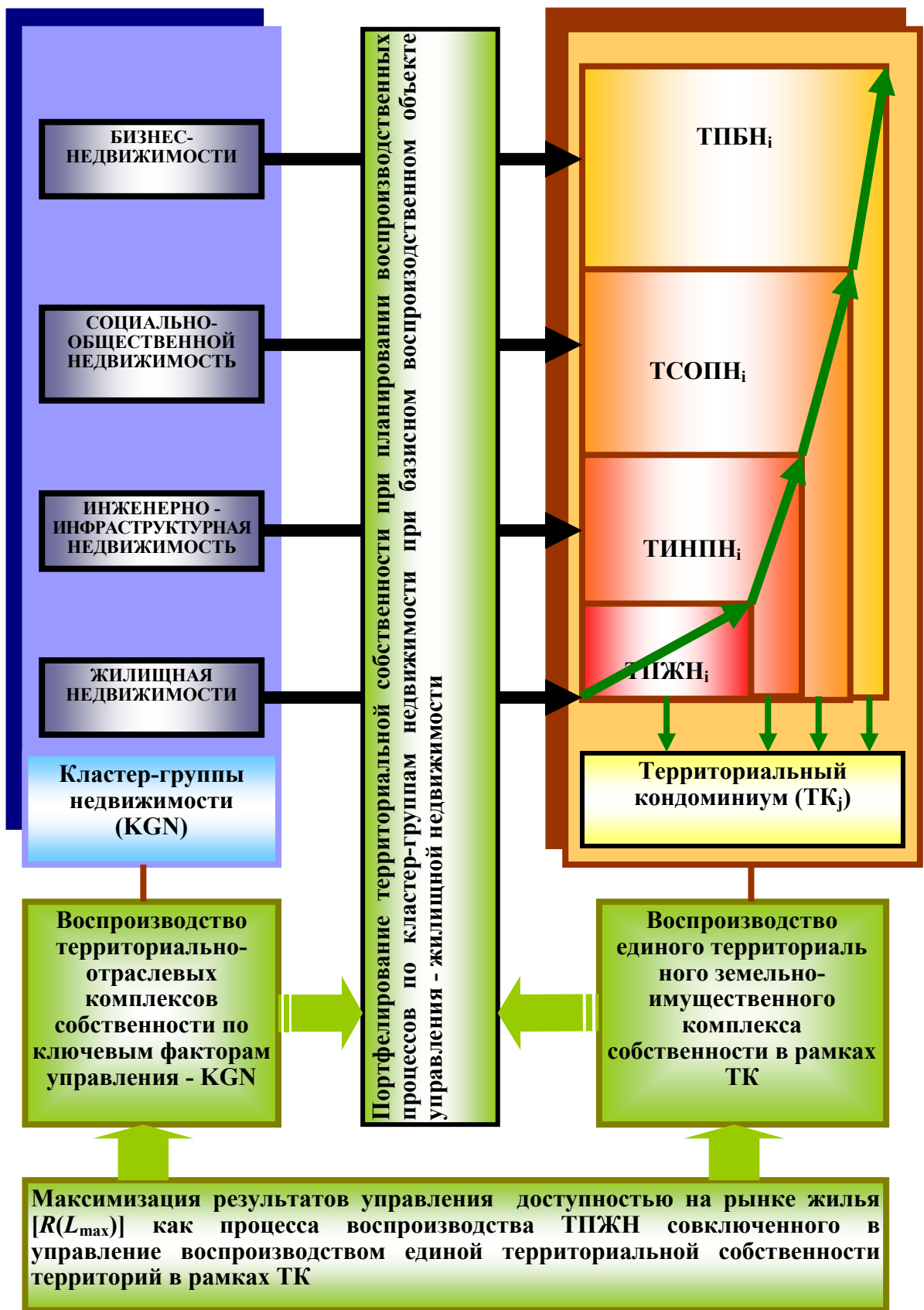


Рис. 3.6 Моделирование взаимосвязей кластер- групп недвижимости KGN в ТК в процессе воспроизводства ТПЖН

Таким образом, проведенное исследование в данном подразделе позволило классифицировать объекты воспроизводства, а также их взаимосвязи, в процессе управления доступным рынком жилья в строительстве с учетом выделения инновационных элементов анализа. Полученные результаты позволяют переходить к следующему этапу исследования – структурно-функциональному моделированию ипотечно-инвестиционных систем в строительстве с учетом принятой научной гипотезы ипотечно-инвестиционной институализации жилищного строительства.

3.3. Общесистемная концептуальная модель управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья и целевые функции управления

Проведенные ранее общетеоретические исследования и полученные при этом результаты, позволили перейти к постановке общесистемной концептуальной модели управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья. Для этих принятой методологией предусматривается три типа ситуации развития рынка жилья:

первая ситуация – платежеспособный первичный рынок жилья W_1 . Для него характерны сделки купли-продажи жилья с единовременными платежами без рассрочки платежа и без использования заемных средств;

вторая ситуация – платежеспособный вторичный рынок жилья – W_2 . Для него также характерны сделки купли-продажи жилья с единовременными платежами без рассрочки платежа и без использования заемных средств, но доля такого рынка по сравнению с W_1 существенно выше. Если принять суммарный рынок единовременных продаж за 100 %, то долю W_2 можно экспертно оценить на уровне 60-70 % по объемам продаж в метрах квадратных общей площади;

третья ситуация – рынок жилой недвижимости с рассрочкой платежа в ипотечно-инвестиционных системах – W_3 . Именно третья ситуация развития рынка и является активной регулируемой инновационной компонентной управления рынком доступного жилья в строительстве. Именно W_3 является объектом системной трансформации в рамках ИИС, что соответствует принятой исследовательской парадигме и принципам ее реализации. Вместе с тем, развитие W_3 оказывает опосредованное влияние на и на другие типы рынков W_1 , W_2 . За счет этого выполняется общесистемная целевая функция увеличения доступности на рынке жилья:

$$D(I^3 = \text{grad} \{f(\text{isp}-w) \cap f(\text{PR}-w) \cap f(y-\text{PR})\} (D_{\max}; B(\text{norm}) \text{optim}(\Sigma \text{ТПИ})). \quad (3.3)$$

Анализ ситуации W_3 позволяет в рамках нее выделить три подситуации:

- ипотечно-инвестиционный рынок жилья с кратковременной рассрочкой платежа до 5 лет – W_3 [1];
- ипотечно-инвестиционный рынок жилья со среднесрочной рассрочкой платежа до 15 лет – W_3 [2];
- ипотечно-инвестиционный рынок жилья с долгосрочной рассрочкой платежа свыше 15 лет – W_3 [3].

Для текущего жилищного рынка России характерно максимальное развитие W_3 [1], незначительное развитие W_3 [2] и очень незначительное развитие W_3 [3] за счет деятельности ОАО «АИЖК» по рефинансированию ипотечных кредитов со сроком до 27 лет. Пропорции данного типа рынка можно экспертно определить как соотношение 1: 0,3 : 0,1, поскольку наибольшее развитие получили краткосрочные кредитно-финансовые заемные средства.

Для индикативного мониторинга эффективности управления территориальными рынками доступного жилья предлагается использовать следующие критерии:

1. *Уровень стоимости жилой недвижимости* – S . При этом целевая функция управления стоимостью может быть представлена как выражение минимизации стоимости во всех ситуациях развития рынка жилья за счет управленческих результирующих воздействий R :

$$R(S)=\text{Lim } S[W_i] \rightarrow S_{\min} . \quad (3.4)$$

2. *Доступность жилья по уровню платежеспособности* – D . При этом целевая функция управления доступностью может быть представлена как выражение максимизации D во всех ситуациях развития рынка за счет управленческих результирующих воздействий R :

$$R(D)=\text{Lim } D[W_i] \rightarrow D_{\max} . \quad (3.5)$$

3. *Уровень воспроизводства территориально портфельной жилищной недвижимости (ТПЖН)* – Y_v . Этот показатель предлагается структурировать как трехкомпонентный мультипликативного типа:

$$Y_v = \prod b_i \beta_i \gamma_i , \quad (3.6)$$

где b_i – уровень обеспеченности жильем на душу населения по i социальной категории домовладельцев в территориально-административных и градостроительных образованиях; β_i – поправочный коэффициент к b_i на удельный вес i -го портфеля жилищной недвижимости в общем объеме ТПЖН по численности проживающего там населения; γ_i – поправочный уменьшающий коэффициент к b_i учитывающий средний уровень физического износа i -го портфеля домовладельцев жилищной недвижимости;

$i= 1,2 \dots k$ – количество типов жилищных портфелей по категориям граждан-домовладельцев, которые рекомендуется устанавливать по социальным группам населения с разными уровнями дохода по планируемыми градостроительным единицам управления территориального воспроизводства.

4. *Целевая функция по управлению формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья – $L(W_i)$.* Она может быть представлена в следующем виде:

$$L(W_i) = \lim_{Y_{\phi} \rightarrow Y_n} \{D [W_i] - S [W_i]\} \geq 0, \quad (3.7)$$

где Y_{ϕ} – фактический уровень воспроизводства ТПЖН; Y_n – нормативный уровень воспроизводства ТПЖН.

В дополнение к вышеуказанным критериям мониторинга разработана структурно-векторная модель градиента эффективности (**G**) обеспечивающего организацию максимально эффективных территориальных рынков доступного жилья, которая включает:

ISP – подсистему действия регламентных инвестиционно-строительных потоков в строительстве и сфере эксплуатации территориального жилого фонда;

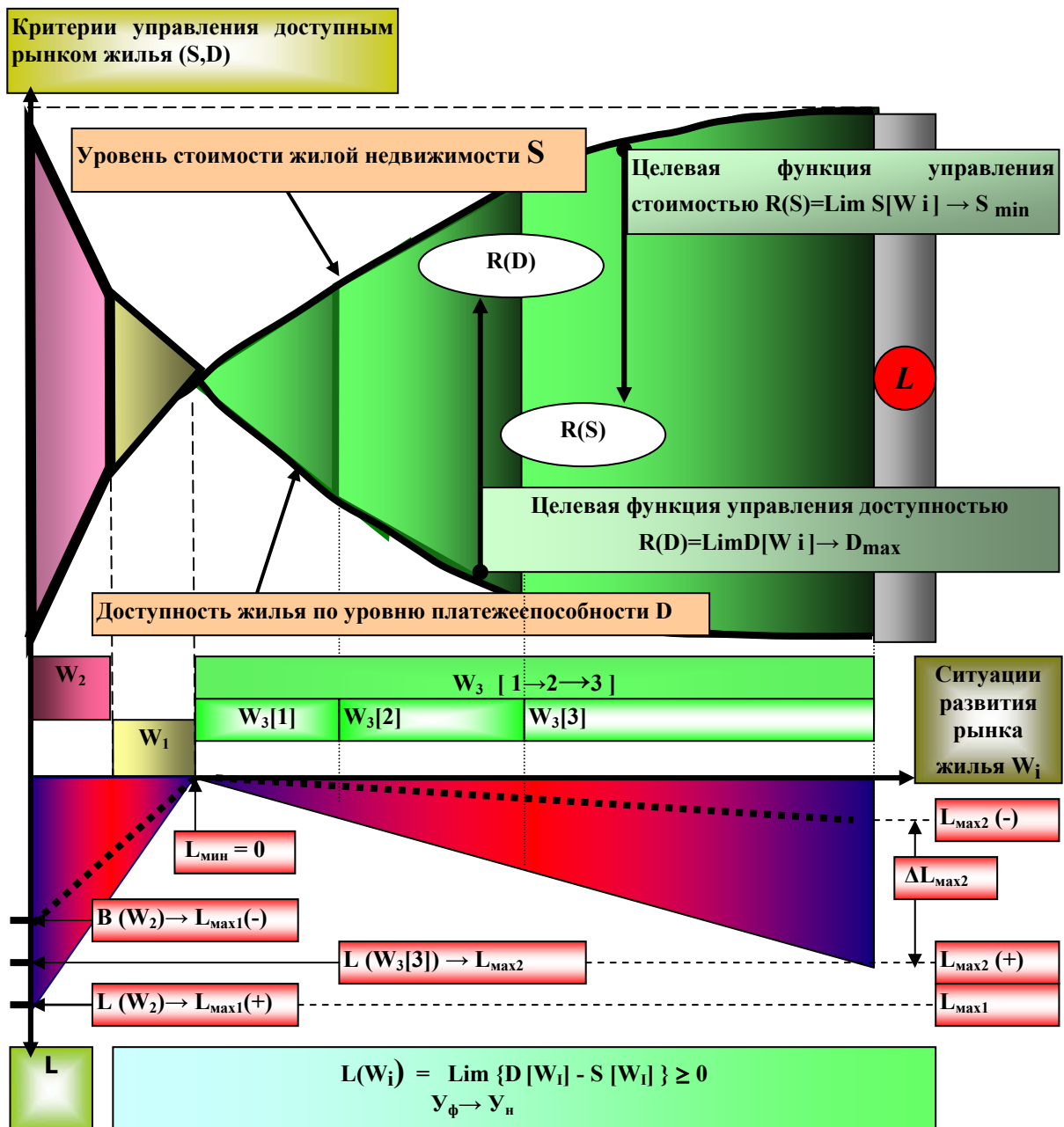
ω – подсистему функционирования топологической многокомпонентной интегральной структуры территориальных рынков включающей: первичный рынок жилья; вторичный рынок жилья; арендный рынок жилья; рынок жилищных услуг;

PR – подсистему программно-целевого планирования и контроллинга (PR) нормативного уровня воспроизводства ТПЖН (Y_n [norm]).

Проведенные исследования позволяют определить градиент формирования максимальной эффективности управления территориальными рынками доступного жилья D_{max} за счет I^3 в строительстве по данным функциональным подсистемам как максимизацию взаимодействия всех вышеуказанных подсистем и их взаимосвязей с учетом соблюдения методологии эффективности (МЭ) согласно принципа 4 парадигмы:

$$G(I^3) = \text{grad} \{f(\text{isp}-\omega) \cap f(\text{PR}-\omega) \cap f(\text{isp}-\text{PR}); \text{МЭ}\} \rightarrow (D_{max}; Y_n(\text{norm})). \quad (3.8)$$

Таким образом, управление формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья можно определить как многокомпонентный процесс максимизации разности между уровнем платежеспособности D и уровнем стоимости S по ситуациям развития рынка жилья W_i при целевом L -управлении. Итоговая концептуальная общесистемная модель управления показана на рис. 3.7.



Условные обозначения:
 W₁ – платежеспособный первичный рынок жилья;
 W₂ – платежеспособный вторичный рынок жилья;
 W₃ – рынок жилой недвижимости с рассрочкой платежа в ипотечно-инвестиционных системах, в том числе:
 W₃[1] – с кратковременной рассрочкой платежа до 5 лет;
 W₃[2] – со среднесрочной рассрочкой платежа до 15 лет;
 W₃[3] – с долгосрочной рассрочкой платежа свыше 15 лет;
 L – Целевая функция управления развитием территориальных рынков доступного жилья для ситуаций формирования долговременного нормативного воспроизводства в строительстве на основе ИИС для условий программно-целевого перехода от фактического (Y_φ) к нормативному уровню воспроизводства жилого фонда (Y_н).

Рис. 3.7 Общесистемная концептуальная модель управления формированием и развитием эффективных территориальных рынков доступного жилья

Таким образом, управление доступностью жилья – это есть процесс максимизации разности между уровнем платежеспособности D и уровнем стоимости S по ситуациям развития рынка жилья W_1 . При этом принципиальный график изменения величины $L(W_i)$ будет выглядеть следующим образом: максимальный уровень – на этапе W_2 , затем W_2 , нулевой экстремум и дальнейший рост функции в W_3 . Увеличение уровня доступности жилья на рынке W_3 опосредовано влияет и на платежеспособные типы рынков W_1 и W_2 , что выражается в увеличении платежеспособности и данного типа рынков и переходе их в зоны потребления более высококомфортного уровня жилой недвижимости за счет использования долгосрочных кредитно-финансовых потоков. При этом также происходит увеличение доли жилья используемого для целей капитализации доходов за счет платежеспособной части населения – образуется более активно рынок арендных квартир.

Аналогичная ситуация складывается и на ипотечно-инвестиционном рынке W_3 . Ипотечно-инвестиционная институализация жилищного строительства в прямой форме увеличивает экстремумы функции L , что приводит к переходу из $L_{\max 2} (-)$ к $L_{\max 2} (+)$ и образования $\Delta L_{\max 2}$. В формализованном виде это можно выразить следующим математическим выражением:

$$R(L_{\max 2} (-)[W_3]) - L_{\max 2} (+) = \Delta L_{\max 2}. \quad (3.9)$$

Таким образом, проведенное обобщенное концептуальное моделирование позволяет представить в общесистемном виде процесс методологического управления формированием и развитием эффективных территориальных рынков доступного жилья в соответствии принятой научной гипотезой исследования.

3.4. Моделирование направлений формирования и развития территориальных рынков доступного жилья и ситуационная оценка изменения соотношения спроса и предложения

В целях дальнейшей концептуальной проработки принятой научной гипотезы исследования была поставлена задача структурировать основные направления развития территориальных рынков доступного жилья с одновременной ситуационной оценкой изменений взаимосвязей спроса и предложения при Γ^3 . Данная задача была выполнена в два этапа. Во-первых, была разработана обобщенная 4-х сегментная модель для определения главных структурных направлений управлением территориальными рынками доступного жилья. За основу данной модели приняты следующие направления:

I. Долговременные воспроизводственные инвестиционно-строительные потоки в строительстве и ЖКХ – **ISP**. Их регламентация позволяет стимулировать предложения на территориальных рынках жилой недвижимости (**SP**);

II. Долговременные ипотечные кредитно-финансовые потоки – **KFP**. Их регламентация позволяет стимулировать платежеспособный спрос на территориальных рынках жилой недвижимости (**SS**);

III. Программно-целевое планирование и контроллинг (**PR**) нормативного уровня воспроизводства жилья в виде ТПЖН. Это предполагает выделение объекта управления в виде целевых ипотечно-инвестиционных программ со среднесрочным и долгосрочным горизонтом планирования. Также это направление предопределяет необходимость выполнения процедур управления стоимостью данных программ (**MC**) как инновационного направления инвестиционного менеджмента;

IV. Реструктуризация оргструктур управления в строительстве – **RS**. Это направление предопределяет необходимость использования результатов ипотечно-инвестиционной институализации строительства для целей реорганизации действующих бизнес-сетей для выполнения целевых функций управления территориальными рынками доступного жилья.

Принятые предпосылки были формализованы и представлены в данном исследовании в виде общеметодической модели 4-сегментных направлений развития рынка доступного жилья в строительстве, что показано на рис. 3.8.

Интегральное рассмотрение вышеуказанных четырех сегментных направлений позволяет определять комплексную общеметодическую картину управления формированием и развитием рынка доступного жилья в строительстве на основе долговременных процессов воспроизводства жилой недвижимости типа ТПЖН и прочих портфельированных кластер-групп недвижимости в составе ТК.

Во вторых, были исследованы макроэкономические ситуации взаимосвязи спроса и предложения при развитии рынка доступного жилья на основе ипотечно-инвестиционной институализации строительства. Это связано с тем, что развитие уровня доступности жилья по платежеспособности неизбежно приводит к росту стоимости жилой недвижимости и требует обязательной взаимоувязки как с процессами увеличения KFP, так и с ростом ISP.

За основу такого моделирования приняты две принципиальных ситуации:

Первая ситуация: ситуация увеличения доступности на территориальных рынках жилья за счет развития ипотечно-инвестиционных систем при однокомпонентном росте стоимости жилой недвижимости за счет KFP.

В этом случае происходит параллельный процесс приращения доступности и увеличения стоимости недвижимости за счет транзакционных издержек обращения KFP. Это две взаимоисключающие тенденции, которые одновременно, как увеличивают доступность жилья, так и ее уменьшают ее за счет издержек на KFP. При этом также соблюдается условие:

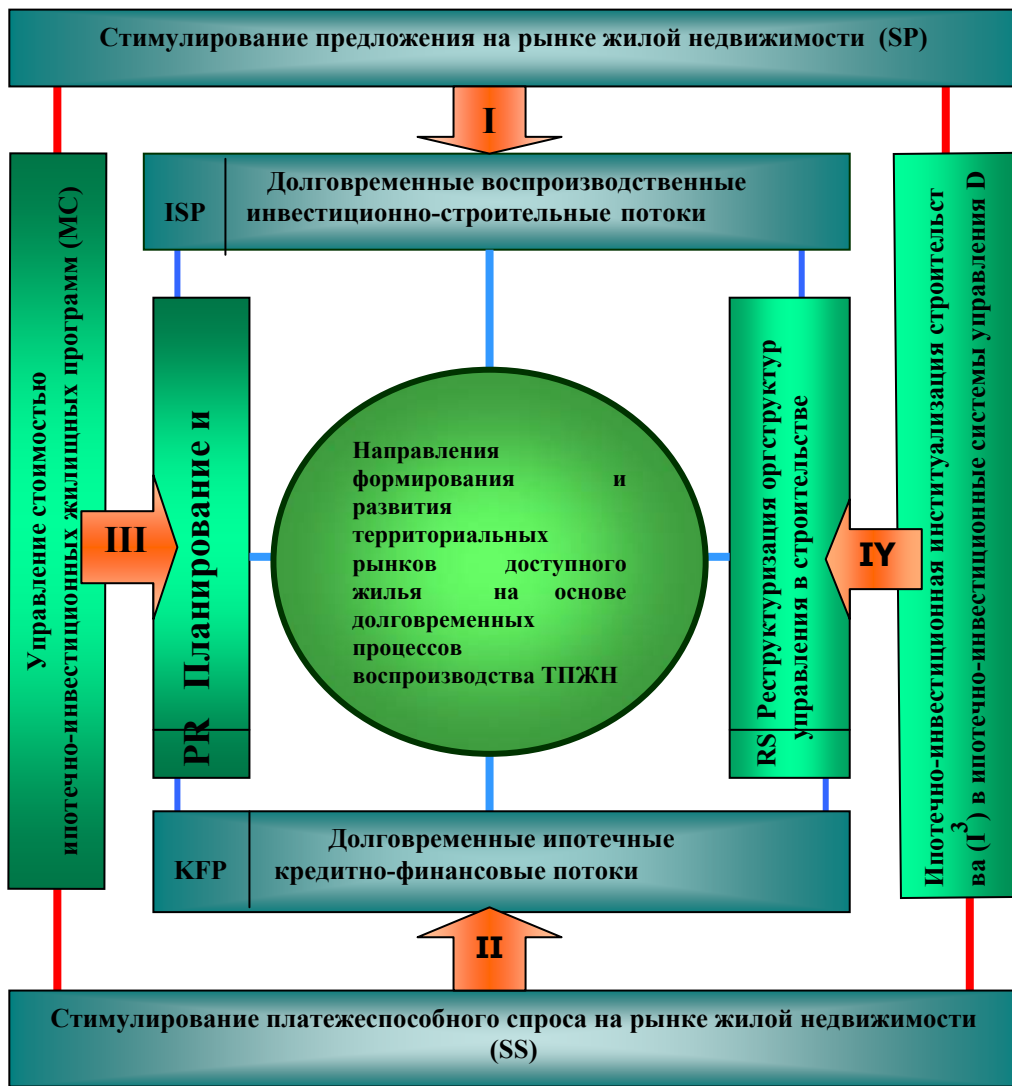


Рис.3.8 Общесметодическая 4-сегментная модель направлений формирования и развития территориальных рынков доступного жилья

В формализованном виде это можно выразить следующим образом:

$$+\Delta D[W_i]=+\Delta S_0(KFP). \quad (3.11)$$

Однокомпонентный рост S_0 осуществляется за счет роста KFP , что обеспечивает долгосрочность воспроизводственных процессов, а также

наращивает стоимость недвижимости для потребителя за счет непроизводственной сферы банковских услуг и может быть выражено как:

$$S_1 = S_0 + \Delta S_{KFP}. \quad (3.12)$$

При этом пограничная зона W (1-3) расширяет ипотечно-инвестиционную зону рынка доступного жилья W_3 .

Вторая ситуация: ситуация увеличения доступности на территориальных рынках жилья за счет развития ипотечно-инвестиционных систем при двухкомпонентном росте стоимости жилой недвижимости за счет, во-первых, увеличения транзакционных издержек обращения KFP ($S_1 = S_0 + \Delta S_{KFP}$), во-вторых, увеличения стоимости ISP из-за увеличенного роста спроса потребителей и недостаточного предложения на рынке жилья со стороны строительного комплекса и возникающего при этом скрытого инфляционного роста стоимости жилой недвижимости ($S_2 = S_0 + \Delta S_{KFP} + \Delta S_{ISP}$). Двухкомпонентная ситуация приводит к увеличению уровня доступности жилья, но при этом происходит более значительный рост стоимости недвижимости.

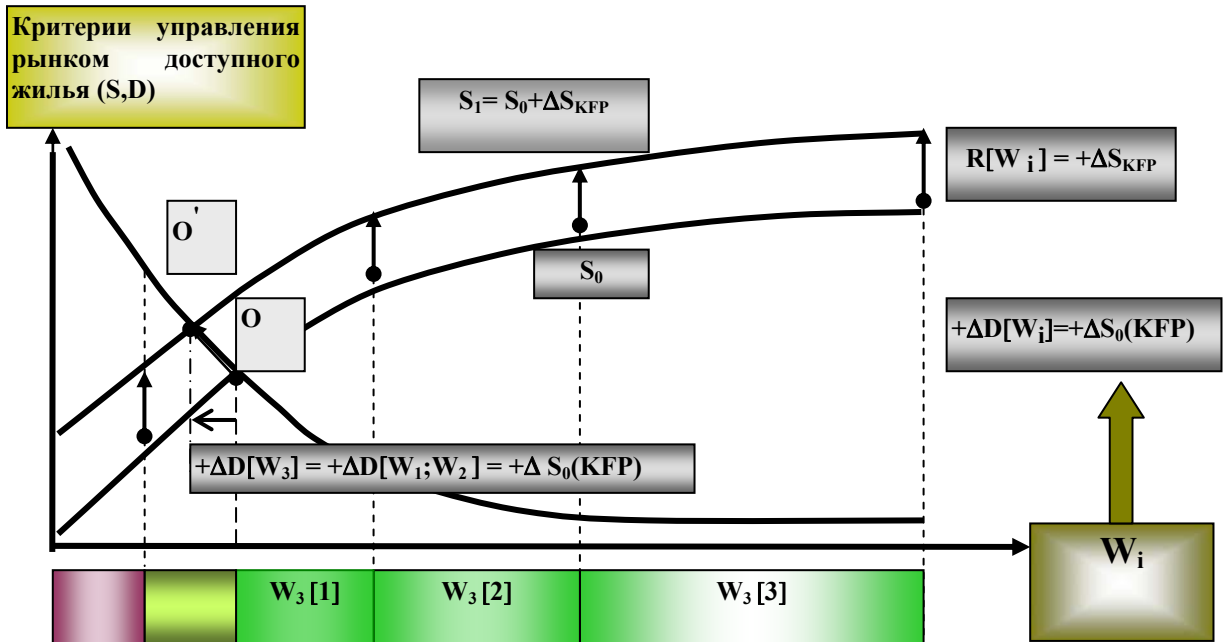
На рис.3.9 показан результат данного двухситуационного моделирования. Следует отметить, что двухкомпонентная ситуация приводит к увеличению уровня доступности жилья, но при этом происходит более значительный рост стоимости жилой недвижимости. При этом пограничная зона W (1-3) смещается из точки O в точку O^I при реализации управляющий воздействием $R_1[W_i] = +\Delta S_{KFP}$, а затем в O^{II} при $R_2[W_i] = +\Delta S_{ISP}$. Это обеспечивает рост доступности на всех типах рынков:

$$+\Delta D[W_i] = +\Delta S_0(KFP; ISP)$$

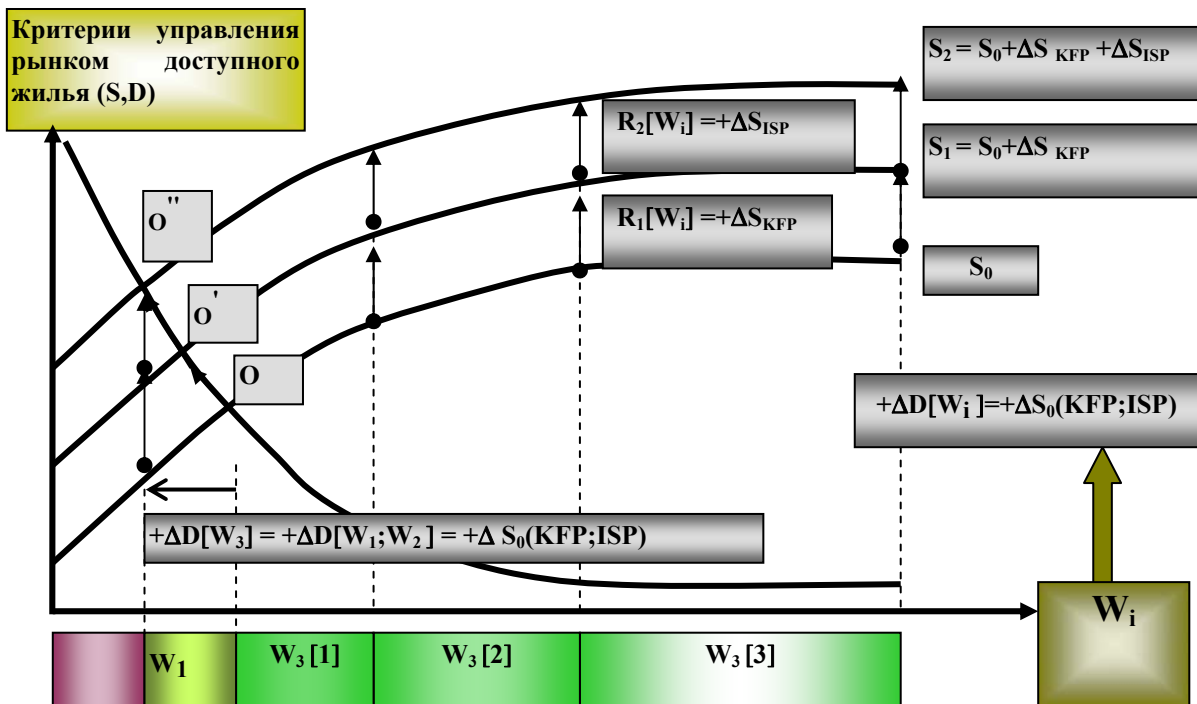
стоимости недвижимости, что может быть описано следующим образом:

$$+\Delta D[W_3] = +\Delta D[W_1; W_2] = +\Delta S_0(KFP; ISP). \quad (3.13)$$

Теоретически может быть даже такой вариант событий, когда чрезмерное развитие двух компонент стоимости может привести к «ложному» росту доступности на рынке жилья, поскольку усиленный рост стоимости недвижимости провоцирует, с одной стороны, рост банковских кредитно-финансовых услуг, а с другой стороны, недостаточное предложение на строительном рынке обеспечит экономическую устойчивость предприятий строительного сектора. Такая ситуация развития событий особенно привлекательна для условий монополизации как кредитно-финансового рынка, так и строительного. Именно это сейчас и наблюдается в определенной степени на данных типах рынка, что требует обязательного антимонопольного регулирования на общегосударственном уровне.



а) Ситуация увеличения доступности рынка жилья за счет развития ИИС при однокомпонентном росте стоимости за счет KFP



б) Ситуация увеличения доступности рынка жилья за счет развития ИИС при двухкомпонентном росте стоимости за счет KFP и ISP

Рис.3.9 Ситуационное моделирование изменений соотношений спроса и предложения на рынке доступного жилья при увеличении стоимости недвижимости при I^3 .

В качестве частного случая второй ситуации, или как отдельную третью ситуацию, можно выделить вариант однокомпонентного роста стоимости недвижимости за счет неэффективной работы предприятий строительного комплекса и соответствующего недостаточного предложения на жилищном рынке. Об этом говорят такие факты, как систематическая практика несоблюдения строительными организациями нормативных сроков строительства. Но при ограниченном предложении это не будет сказываться на уменьшении экономической стабильности строительных предприятий, особенно для условий монополизации рынка.

3.5. Моделирование изменения интенсивности инвестиционно-строительных потоков по ситуациям развития рынка жилья от степени развития ипотечно-инвестиционной институализации строительства

Важным концептуально-методологическим вопросом исследования является изучение влияния на интенсивность инвестиционно-строительного потока на различных типах рынка W_i ипотечно-инвестиционной институализации и связанного с этим приращения интенсивности кредитно-финансового потока и динамики изменения уровней воспроизводства ТПЖН.

За основу такого исследования было принято предположение о том, что такие взаимосвязи можно определить моделью типа «Пирамида воспроизводства в строительстве», где ее горизонтальная составляющая определяется интенсивностью инвестиционно-строительного потока в строительстве, а ее вертикальная составляющая – уровнем воспроизводства жилой недвижимости по ТПЖН. Принято, что существует базовый (нулевой) уровень интенсивности ISP_0 , где отсутствует KFP , т.е. это объем рынка жилья для W_1 и W_2 . Он не обеспечивает нормативного уровня воспроизводства жилья (вертикальная составляющая «пирамиды») для потребителей, поскольку для перехода в нормативный уровень обязательно требуется ипотечно-инвестиционная институализация строительства. Т.е. это первый уровень интенсивности ISP в «пирамиде» воспроизводства с минимальной интенсивностью ISP . Развитие ипотечно-инвестиционных процессов приводит к увеличению основания пирамиды, что фиксируется как фактический уровень воспроизводства Y_ϕ для которого выполняется следующее условие:

$$ISP_\phi = ISP_0 + KFP. \quad (3.14)$$

Переход на нормативный уровень воспроизводства ТПЖН (Y_n) требует дальнейших управленческих воздействий (R) институализации, которые выведут территориальные рынки жилья на нормативный уровень вос-

производства. Это обязательно требует нормативного регламентного развития KFP , что соответствует нормативной площади «пирамиды» воспроизводства – Ω_n . Для этого варианта высота «пирамиды» равна Y_n , а ее основание может быть определено как выражение:

$$ISP_n = ISP_0 + \Delta KFP [W_3 (I^3)]. \quad (3.15)$$

И последним нижним уровнем «пирамиды» может считаться избыточный инвестиционно-строительный поток, для которого характерно чрезмерное развитие ипотечно-инвестиционной институализации строительства:

$$ISP_{изб} = ISP_n + \Delta KFP_{изб}. \quad (3.16)$$

Для данной ситуации характерна макроэкономическая ситуация двухкомпонентного роста стоимости недвижимости (рис.3.10 б).

Используя данные предпосылки была разработана концептуально-методологическая модель «пирамиды воспроизводства в строительстве» по ситуациям развития рынка жилья W_i , показанная на рис.3.10.

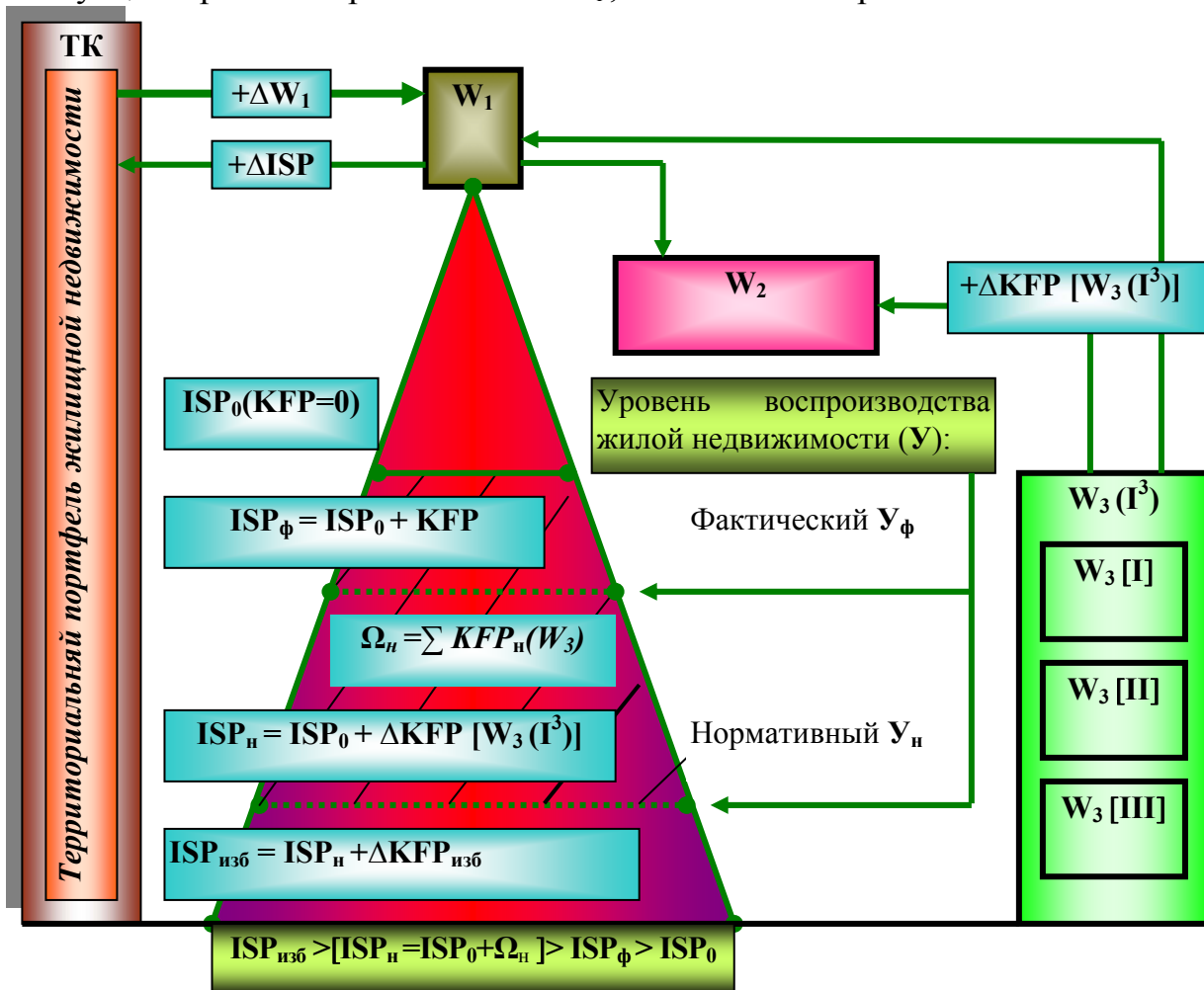


Рис.3.10 Модель «Пирамиды воспроизводства в строительстве» по ситуациям развития территориальных рынков доступного жилья W_i

«Пирамида» воспроизводства по своей высоте соответствует уровню охвата территориального портфеля жилищной недвижимости, но меньше по своему объему всей совокупности ISP в портфелированных кластер-группах недвижимости в составе ТК.

Для показателей развития ISP характерно следующее неравенство их абсолютных значений:

$$ISP_{изб} > [ISP_n = ISP_0 + \Omega_n] > ISP_\phi > ISP_0 \quad (3.17)$$

Таким образом, разработанная «Пирамида воспроизводства в строительстве» позволяет смоделировать взаимосвязи ISP и KFP по ситуациям развития рынка при методическом планировании увеличения уровня воспроизводства ТПЖК как критерия развития рынка доступного жилья.

3.6. Графоаналитическое моделирование стратегических зон управления территориальными рынками доступного жилья

Заключительной задачей методологического моделирования третьей главы является вопрос планирования стратегий развития ипотечно-инвестиционных систем управления территориальными рынками доступного жилья. За основу формирования стратегий предлагается принять определение ситуационных пропорций развития ИИС. В наиболее общем виде пропорции развития ИИС можно определить уровнем инвестиций в воспроизводство жилой недвижимости в территориальных рынках $-Y_0$, который как относительная величина является всегда постоянной константой, определяющей 100 % уровень инвестиций в сферу производства ТПЖН. Этот уровень, в свою очередь, можно определить как двухвекторную величину, состоящую из двух относительных величин: уровнем инвестиций на рынке жилья в ипотечно-инвестиционных системах Y_1 ; уровнем инвестиций на платежеспособном рынке единовременных продаж жилья Y_2 , – как на первичном W_1 , так и на вторичном W_2 . При этом сумма двух сегментов рынка в относительных единицах всегда величина постоянная:

$$Y_0 = Y_1 + Y_2 = 100 \% = \text{const.} \quad (3.18)$$

Взяв за основу вышеуказанные показатели можно определить основные стратегические ситуации управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья. Для целей такого исследования в данной работе была разработана графоаналитическая модель трехситуационных стратегий развития ипотечно-инвестиционных систем в строительстве при формировании территориальных рынков доступного жилья, которая показана на рис.3.11.



Рис.3.11 Принципиальная графоаналитическая модель трехситуационных стратегических зон формирования территориальных рынков доступного жилья на основе ИИС

Данная модель предусматривает три основные стратегии управления уровнем доступности жилья на территориальных рынках по следующим ситуациям:

Первая ситуация Ω_{\min}

Начальное комплексное развитие ипотечно-инвестиционных систем с их минимальным развитием или ситуационная зона формирования территориального рынка доступного жилья Ω_{\min} . Для данной зоны характерны минимальные значения U_1 и максимальные значения U_2 . Средне-интервальные значения показателей: $U_1 = 0,25$; $U_2 = 0,75$, что соответствует также процентной доле на рынке жилья. В целом по РФ ситуация формирования доступного рынка жилья соответствует сейчас именно стратегической ситуационной зоне Ω_{\min} с ее средне – интервальными показателями 25/75.

Вторая ситуация Ω_0

Зона стратегического равновесного развития ИИС Ω_0 (50/50). Переход в данную зону следует рассматривать как следующий этап управления в

России территориальными рынками доступного жилья. При этом, самым главным вопросом развития ИИС должно быть государственное регулирование пропорций развития ипотечно-инвестиционных институтов Z и соответствующих инфраструктурных элементов обеспечения F . Развитие банковской коммерческой составляющей ИИС ввиду российской специфики будет ограничено ежегодными индексами прироста в пределах 1,5-2,0 (максимальный прогнозный уровень).

При этом социальные программы продаж жилья существенно ограничены бюджетными средствами регионов и необходимостью развития федерально-региональной системы рефинансирования именно этих ипотечно-инвестиционных средств. По прогнозам данного исследования выход в ситуационную зону формирования доступного рынка жилья Ω_0 в России возможен к 2010 году.

Можно предположить, что для условий России, данная зона является самой оптимальной и дальнейшее развитие ИИС не будет целесообразным.

Третья ситуация $\Omega_{\text{макс}}$

Зона стратегий управления с максимально допустимым уровнем развития ипотечно-инвестиционных систем $\Omega_{\text{макс}}$. Характерна для развитых экономических систем с высоким уровнем дохода населения. Данная ситуационная стратегия обеспечивает максимальный уровень развития потребления материальных благ и требует эффективного функционирования экономических систем. Для России в целом данная стратегия развития применительно к управлению доступным рынком жилья вряд ли может быть достигнута в ближайшие 20 лет, а по оценкам автора данного исследования она вообще может не приниматься в качестве направления развития ИИС. Этот вопрос требует дополнительных исследований. Однако следует учитывать, что ипотечно-инвестиционная составляющая всегда приводит к удорожанию стоимости жилья. Это может привести к несоразмерному развитию кредитно-финансового сектора услуг, что одновременно как увеличивает, так и уменьшает доступность на рынке жилья (за счет роста трансакционных издержек). Поэтому при определении границ развития ИИС важно выполнять ее генеральную функцию нормативного долгосрочного воспроизводства ТПЖН, что должно служить критерием развития ИИС в процессе планирования и контроллинга жилищного строительства.

Таким образом, проведенное принципиальное ситуационное моделирование стратегий развития ИИС позволяет, во-первых, оценить возможные направления их реализации при совершенствовании управления территориальными рынками доступного жилья, во-вторых, завершить весь комплекс исследований третьей главы и приступить к отраслевому моде-

лированию производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН и их оптимизации.

Выводы

1. Выполнен концептуальный классификационный анализ развития объектов воспроизводства в строительстве с переходом от традиционных форм в виде основных имущественных фондов к объектной недвижимости, объектным кондоминиумам, и территориально портфельированным комплексам жилой недвижимости типа ТПЖН, прочим кластер-типам территориально портфельированной недвижимости и территориальному кондоминиуму. Произведен классификационный анализ и понятийное определение объектов воспроизводства с позиций их эволюционного развития и приспособленности к современным задачам управления формирования и развития эффективных территориальных рынков доступного жилья в условиях ипотечно-инвестиционной институализации строительства.

2. Определено, что максимизация результатов управления доступностью на рынке жилья $[R(L_{\max})]$ есть процесс воспроизводства ТПЖН совключенного в управление воспроизводством единой территориальной собственности территорий в рамках ТК. При этом выявлены и смоделированы взаимосвязи отраслевых кластер-групп недвижимости KGN , которые являются ключевыми факторами управления воспроизводством в экономике и главными компонентами национального богатства страны.

3. Разработана общесистемная концептуальная модель управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья по следующим критериям мониторинга – уровню стоимости жилой недвижимости (S), доступности жилья по уровню платежеспособности (D), уровню воспроизводства ТПЖН, целевой функции по управлению территориальными рынками доступного жилья (L) с выделением ситуаций развития рынка жилья: платежеспособный первичный рынок жилья – W_1 ; платежеспособный вторичный рынок жилья – W_2 ; рынок жилой недвижимости с рассрочкой платежа в ипотечно-инвестиционных системах – W_3 .

4. Определены главные структурные направления управления территориальными рынками доступного жилья как стратегии сочетания увеличения платежеспособного спроса и предложения в рамках разработанной общеметодической 4-сегментной модели, предусматривающей: во-первых, организацию долговременных воспроизводственных инвестиционно-строительных потоков в строительстве и ЖКХ (ISP); во-вторых, организацию долговременных ипотечных кредитно-финансовых потоков (KFP); в-третьих, программно-целевое планирование и контроллинг в строительстве (PR); обеспечение реструктуризации оргструктур управления в строительстве (RS).

5. Исследованы макроэкономические ситуации соотношения спроса и предложения при развитии территориальных рынков доступного жилья, связанные с ростом стоимости жилой недвижимости на основе ипотечно-инвестиционной институализации строительства, что требует обязательной взаимоувязки как с процессами увеличения KFP , так и с ростом ISP .

6. Изучены особенности взаимосвязей приращения интенсивностей инвестиционно-строительного потока на различных типах рынка W_i в процессе воспроизводства ТПЖН от величины кредитно-финансовых потоков на основе разработанной «пирамиды воспроизводства в строительстве», которая позволяет моделировать взаимосвязи ISP и KFP по ситуациям развития рынка.

7. Сформирован стратегический подход к развитию ипотечно-инвестиционных систем управления территориальными рынками доступного жилья на основе графоаналитической модели с определением ситуационных пропорций развития ИИС как параметра мониторинга и регулирования инвестиций в воспроизводство ТПЖН.

Таким образом, проведенные исследования позволили выполнить поставленную задачу концептуально-методологического моделирования формирования и развития рынком доступного жилья в рамках принятой парадигмы исследования на основе структурно-функционального анализа. Это позволяет перейти к следующему этапу исследования.

4. ОТРАСЛЕВОЕ СТРУКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ И ОПТИМИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ СИСТЕМ

В данном разделе поставлена задача разработки методологии отраслевого структурно-функционального моделирования и оптимизации производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН на основе ипотечно-инвестиционных систем. Для этих целей использовано положение гипотезы исследования, приведенной в разд. 2.

Чтобы продолжить процесс концептуально-методологического моделирования и оптимизации процесса управления территориальных рынков доступного жилья на основе структурирования ИИС, как современного инновационного фактора доминирующего управления, рассмотрим принципиальный процесс их институализации в строительстве. В качестве основы такого исследования предлагается использовать как базовые методы институциональной экономики [45, 86, 128, 135], так и известные методы функционального, функционально-стоимостного, функционально-надежностного моделирования [20]. Процесс научного исследования предусматривает 3 этапа. Во-первых, это понятийное уточнение и структурирование структуры ИИС. Во-вторых, это функционально-структурное моделирование ИИС как современного институционального инструментария управления рынком доступного жилья, которое предусматривает макроэкономическое функциональное моделирование ИИС и разработку отраслевой системы управления. В третьих, это разработка функционально-затратной модели производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН в строительстве с трехвекторной оптимизацией.

4.1. Понятийное определение ипотечно-инвестиционных систем как инновационного институционального инструментария управления

В данном подразделе рассмотрим первый этап научно-исследовательской задачи поставленной в четвертой главе.

Ипотечно-инвестиционные системы сегодня необходимо рассматривать не как исключительно банковское ипотечное жилищное кредитование, а как современную комплексную институциональную системную категорию, позволяющую реструктуризировать действующие организационно-экономические механизмы воспроизводства жилого фонда в строительстве

на основе долгосрочных ипотечно-инвестиционных потоков в строительстве.

Актуализация ИИС связана с необходимостью активизации обеспечения населения доступным жильем в условиях либерализации рыночной экономики, Увеличение доступности жилья в современных экономических реалиях можно планировать только как подсистему управления долгосрочным нормативным воспроизводством жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке жилья с использованием ипотечных кредитно-финансовых и ссудосберегательных потоков во взаимосвязи с инвестиционно-строительными потоками на стадии строительства и эксплуатации жилого фонда. Учитывая большие объемы строительства и реконструкции жилого фонда и долгосрочный характер этой деятельности, единственным экономическим механизмом реализации этой задачи может быть активизация ипотечно-инвестиционных процессов. Выход на нормативные уровни воспроизводства жилого фонда в России предприятиями строительного комплекса и ЖКХ в настоящее время возможен только как долгосрочный воспроизводственный процесс, базирующийся на залоговых кредитно-финансовых инструментариях и образующих в своей совокупности взаимодействий *ипотечно-инвестиционную систему, как активно развивающуюся инновационную внешнюю и внутреннюю среду функционирования предприятий инвестиционно-строительного комплекса России.* В условиях, когда приобретение жилья и его последующая эксплуатация стали преимущественно обеспечиваться частными инвестициями граждан и домохозяйств, то только ипотечно-инвестиционные системы формируют достаточные инвестиционные источники деятельности инвестиционно-строительных процессов в сфере воспроизводства жилого фонда. Покупка готового жилья на первичном и вторичном рынке сейчас активно сочетается с куплей продажей в рассрочку. В настоящее время особенно востребованным и актуальным является именно развитие жилищного рынка на основе ипотечно-инвестиционных систем, как инструмента накопления инвестиций, кредитования и инвестирования в объекты воспроизводства.

ИИС предлагается рассматривать как функционально – структурную систему управления формированием и развитием рынком доступного жилья, состоящую из совокупности агентских отношений и взаимосвязанных экономико-организационных подсистем инвестиционно-строительной деятельности, ипотечного кредитования и ссудосбережения. Целевая функция ИИС – обеспечение долгосрочных ипотечно-инвестиционных воспроизводственных процессов в строительстве и в сфере эксплуатации жилого фонда для обеспечения нормативного программно-целевого воспроизводства ТПЖН для максимизации D .

Для структурирования ИИС в строительстве предлагается выделить две основных подсистемы: *ипотечно-инвестиционных институтов* и *инфраструктуры*.

Подсистему ипотечно-инвестиционных институтов предлагается рассматривать как совокупность предприятий и их взаимосвязанных структур, специализированных на осуществлении инвестиционно-строительной, ипотечно-кредитной и ссудосберегательной деятельности, функционирующих изолированно или в рамках формирующихся интегрированных бизнес-сетей, непосредственно осуществляющих воспроизводство ТПЖН.

Инфраструктурную подсистему предлагается структуризовать как совокупность вспомогательных элементов, обеспечивающих программно-целевую деятельность по обеспечению агентских ипотечно-инвестиционных отношений. Ее можно также интерпретировать как транзакционную инфраструктурную бизнес-сеть ипотечно-инвестиционных институтов.

С позиций макроэкономического моделирования развития строительной отрасли ипотечно-инвестиционные системы стыкуют рынок капитала, труда и жилья. Поэтому ИИС организуют долгосрочный совместный оборот ипотечно-финансовых и инвестиционно-накопительных средств в строительной отрасли при воспроизводстве жилой недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла и являются все возрастающим федерально-региональным фактором управления на рынке жилья, позволяющим повышать уровень доступности жилья для населения.

Учет инновационного элемента управления строительством в виде ипотечно-инвестиционных систем требует дополнительных научных исследований в этой области. В этой связи необходима дальнейшая научная систематизация вопросов по понятийной структуризации ИИС как институциональной среды формирования рынка доступного жилья.

Учитывая, что ИИС действуют в строительстве как результат процессов ипотечно-инвестиционной институализации, рассмотрим этот процесс во взаимосвязи и построим соответствующую модель. Для целей такого моделирования рассмотрим этот процесс как сочетание трех основных подсистем:

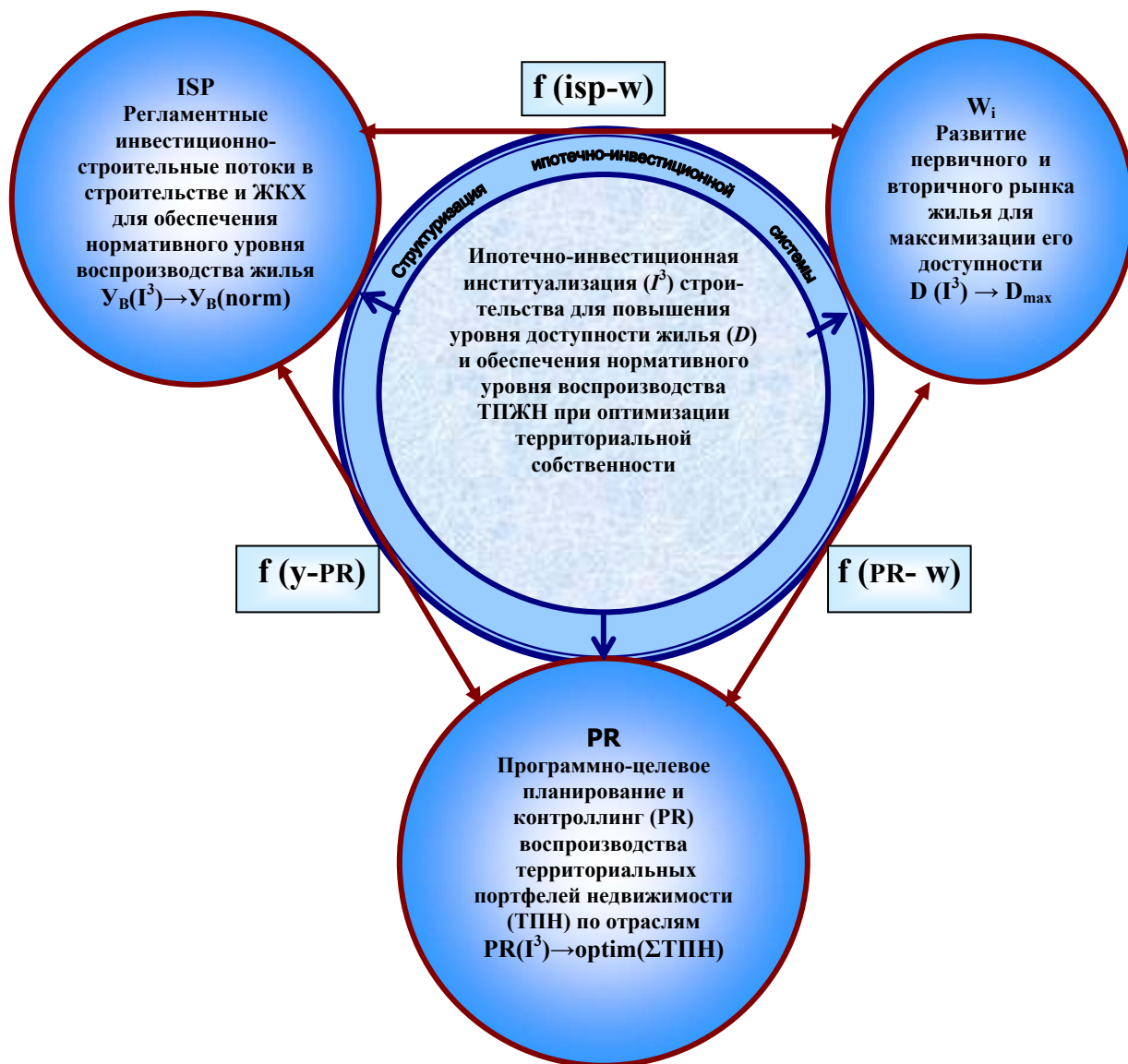
ISP – Регламентные инвестиционно-строительные потоки в строительстве и ЖКХ, основной локальной целевой функцией данной подсистемы должно быть обеспечение нормативного уровня воспроизводства жилого фонда за счет ипотечно-инвестиционной институализации (I^3), что может быть выражено следующем образом – $U_B(I^3) \rightarrow U_B(\text{norm})$;

W_i – Развитие первичного и вторичного рынка жилья для максимизации его доступности за счет ипотечно-инвестиционной институализации (I^3). Цель данного рынка – обеспечить оптимальное сочетание плате-

жеспособного спроса и предложения на жилье за счет как единовременных продаж на вторичном и первичном рынке, так и на основе развития продаж с рассрочкой платежа на долгосрочный период на основе ипотечно-инвестиционных систем. Данную целевую функцию подсистемы можно представить следующим образом: $D(I^3) \rightarrow D_{\max}$;

PR – программно-целевое планирование и контроллинг (*PR*) нормативного воспроизводства жилья в строительстве в виде ТПЖН в составе прочих кластер-групп недвижимости. Предлагается переходить к оптимизации воспроизводства региональной собственности как к процессу преимущественного управления воспроизводством территориально-портфельированных отраслевых комплексов недвижимости. Именно такой подход с учетом реализации институализации ипотечно-инвестиционных систем позволит обеспечить оптимизацию воспроизводства региональной собственности. Таким образом, предлагается развивать программно-целевое планирование (*PR*) воспроизводства территориальной собственности через портфельированные отраслевые комплексы недвижимости, которые являются ключевыми факторами управления. В современных условиях планирования воспроизводственных территориальных процессов появляется новый объект управления – целевые инвестиционные программы, в том числе ипотечно-инвестиционные, которые и должны стать проводниками планирования и реализации всех воспроизводственных процессов. Именно сочетание воспроизводственных процессов во всех типах портфелей недвижимости может дать оптимальные структурные показатели воспроизводства территориальной собственности за счет институализации ИИС в рамках программно-целевого планирования: $PR(I^3) \rightarrow \text{optim}(\sum \text{ТПН})$.

Указанный теоретический подход показан в виде модели, изображенной на рис. 4.1.



Целевая функция управления доступностью на рынке жилья в результате ипотечно-инвестиционной институализации строительства:

$$D(I^3) = grad \{ f(isp-w) \cap f(PR-w) \cap f(y-PR) \} \rightarrow (D_{max}; УВ(norm); optim(\Sigma TPН))$$

Рис.4.1. Модель взаимосвязей ключевых организационно-экономических подсистем ISP, Wi, PR и их взаимосвязей f (i-j) определяющих ипотечно-инвестиционную институализацию

4.2. Структурно-функциональное моделирование ипотечно-инвестиционных систем

4.2.1. Общесистемная структурно-функциональная макроэкономическая модель ИИС

Исходя из полученных на предшествующих этапах исследования результатов, произведем макроэкономическое структурно-функциональное моделирование ИИС в строительстве.

За основу такого общесистемного структурно-функционального моделирования принято понятийное определение ИИС (подразд.4.1) как функционально-структурной системы управления формированием и развитием рынком доступного жилья на основе планирования долгосрочных процессов нормативного воспроизводства ТПЖН с учетом совместного развития ипотечных кредитно-финансовых, ссудосберегательных, инвестиционно-строительных воспроизводственных процессов в строительстве в рамках принятой исследовательской парадигмы.

Как отмечалось ранее, актуализация ИИС связана с необходимостью эффективного управления развитием рынком доступного жилья, который в современных условиях можно обеспечить только как подсистему долгосрочных продаж жилой недвижимости на основе действия «параллельно-синхронных» кредитно-финансовых, ссудосберегательных ипотечных потоков и подсистемы инвестиционно-строительного нормативного воспроизводства жилья в строительстве.

С позиций макроэкономического моделирования развития строительной отрасли ипотечно-инвестиционные системы стыкуют следующие виды рынков: во-первых, отраслевой строительный рынок воспроизводства жилого фонда; во-вторых, ипотечно-финансовый рынок капитала, в третьих, рынок купли-продажи жилья и, в четвертых, рынок труда. Поэтому ИИС организуют долгосрочный оборот ипотечно-финансовых и инвестиционных средств в строительной отрасли при воспроизводстве жилой недвижимости и являются важным социально-экономическим фактором решения жилищной проблемы и социально-экономической стабильности страны в целом. Данный теоретический подход показан на рис.4.2.

Учет инновационного элемента в управлении строительством при стратегическом планировании доступного рынка жилья в виде ипотечно-инвестиционных систем требует дополнительных научных исследований в этой области. В этой связи необходима дальнейшая систематизация вопросов по структуризации ипотечно-инвестиционной системы в строительстве и реализации ее целевых функций посредством программно-целевого подхода. Именно программно-целевой подход может обеспечить институализацию ИИС в строительстве на основе федерально-региональных

ипотечно-инвестиционных жилищных программ, которые необходимо реализовывать через сочетание регионально-территориального социально-экономического и градостроительного планирования.

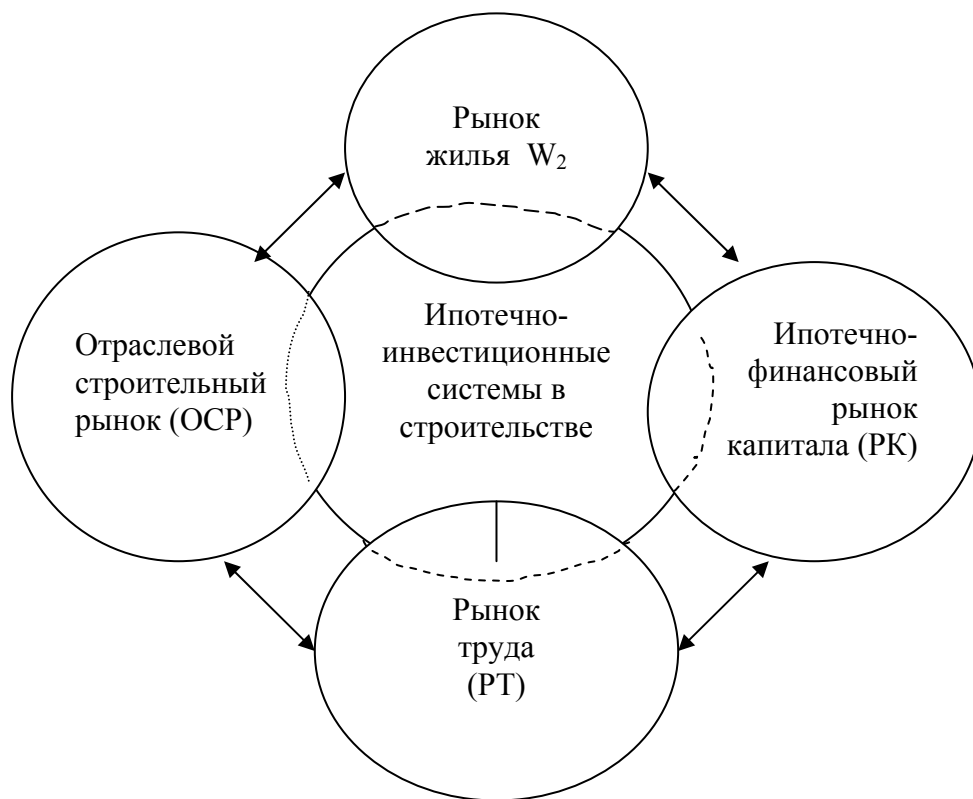


Рис. 4.2. Макроэкономическая модель взаимосвязи ипотечно-инвестиционных систем в строительстве с отраслевым строительным рынком, рынком жилья, рынком капитала и рынком труда

Учитывая, что принятым принципом научного исследования является применение функционального моделирования как основы структуризации ИИС, выполним их функциональное макроэкономическое моделирование ИИС. Для этих целей, была разработана обобщенная функциональная модель ипотечно-инвестиционной системы в строительстве через реализацию функции $fI - fVII$, показанная на рис.4.3. За основу такого моделирования была взята методика функционального анализа, где функции рассматриваются как целевые результаты многокомпонентных действий соподчиненные общей генеральной цели. Для наших условий цель ИИС – обеспечение долгосрочного нормативного воспроизводства ТПЖН в условиях формирования рынка доступного жилья. Разработанная общесистемная модель является развитием принятой научной гипотезы исследования и показывает функциональное поле моделирования ипотечно-инвестиционных систем в строительстве по управлению рынком доступного жилья. В данном исследовании процесс институализации ИИС в строительстве предлагается рассматривать как процесс реализация функций $f1 - f7$.

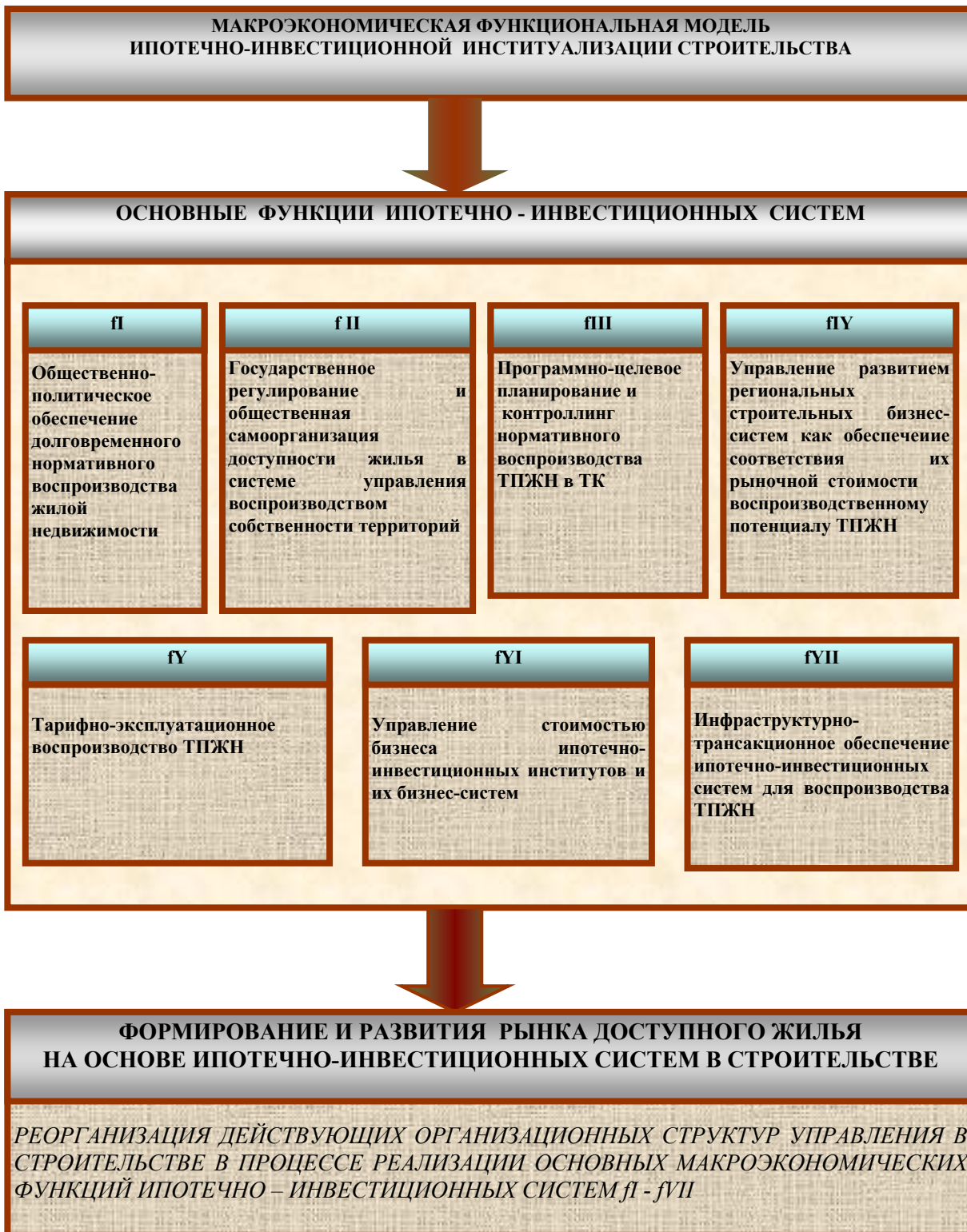


Рис.4.3 Общесистемная макроэкономическая структурно-функциональная модель ипотечно-инвестиционных систем как инновационного инструментария управления территориальными рынками доступного жилья

На следующем этапе исследования была поставлена задача перейти от общесистемной макроэкономической функциональной модели к более детальному функционально-структурному моделированию ИИС управления территориальными рынками доступного жилья на отраслевом мезо-уровне.

4.2.2. Функционально-структурное отраслевое моделирование ипотечно-инвестиционных систем управления территориальными рынками доступного жилья

Дальнейшим этапом исследования является структурно-функциональное методического моделирования ИИС по управлению территориальными рынками доступного жилья на отраслевом мезо-уровне. Для реализации принятой исследовательской парадигмы была разработана детальная структура ипотечно-инвестиционной системы и ее основные структурно-функциональные элементы по подсистемам.

За основу такого моделирования принята понятийная структура ИИС в строительстве (подразд.4.1), которая определена двумя основными подсистемами:

Подсистема ипотечно-инвестиционных институтов (Z) – как совокупность предприятий и их взаимосвязанных оргструктур, специализированных на осуществлении инвестиционно-строительной, ипотечно-кредитной и ссудосберегательной деятельности. Они функционируют изолированно или в рамках формирующихся интегрированных бизнес-сетей, непосредственно осуществляющих воспроизводство ТПЖН. Подсистему Z предлагается структурировать в виде следующих основных функциональных элементов:

Z1 – ипотечная кредитно-финансовая компонента продажи жилья в рассрочку, в том числе:

Z1.1 – коммерческая система продаж жилья,

Z1.2 – социальная система продажи жилья;

Z2 – инвестиционно-накопительная ссудосберегательная деятельность, в том числе –

Z2.1 – кооперативная,

Z2.2 – инвестиционно-финансовая,

Z2.3 – инвестиционно-строительная;

Z3 – воспроизводственная деятельность предприятий инвестиционно-строительного комплекса;

Z4 – воспроизводственная деятельность предприятий в сфере эксплуатации жилищной недвижимости или тарифно-эксплуатационное воспроизводство в сфере ЖКХ.

В табличном виде данная подсистема представлена в табл. 4.1.

Т а б л и ц а 4.1

Структурно-функциональный состав Z

Обозначение	Наименование функции	
Z1	Ипотечная кредитно-финансовая компонента продажи жилья в рассрочку	
	Z1.1	коммерческая система продажи жилья
	Z1.2	социальная система продажи жилья
Z2	Инвестиционно-накопительная ссудосберегательная деятельность	
	Z2.1	инвестиционно-кооперативная
	Z2.2	инвестиционно-финансовая
	Z2.3	инвестиционно-строительная
Z3	Воспроизводственная деятельность предприятий инвестиционно-строительного комплекса	
Z4	Воспроизводственная деятельность предприятий в сфере эксплуатации жилой недвижимости или тарифно-эксплуатационное производство	

Инфраструктурно-транзакционная подсистема ($\sum F_i$) – как совокупность вспомогательных функционально-структурных элементов, обеспечивающих программно-целевую деятельность по обеспечению агентских ипотечно-инвестиционных отношений Z. Ее можно также интерпретировать как транзакционную инфраструктурную бизнес – сеть ипотечно-инвестиционных институтов. F-сеть предполагается рассматривать в составе 12 функциональных F-задач, содержание которых раскрыто в табл. 4.2.

Т а б л и ц а 4.2

Структурно-функциональные элементы инфраструктурно-транзакционной подсистемы ИИС

Обозначение	Наименование функции
F1	Государственное регулирование, планирование и контроллинг нормативного воспроизводства жилой недвижимости
F2	Общественное саморегулирование и самоорганизация
F3	Сбор, мониторинг и анализ статистической информации по деятельности ипотечно-инвестиционных систем
F4	Оценка стоимости и страхование жилой недвижимости
F5	Рейтинговая оценка участников ИИС
F6	Формирование общественного мнения в средствах массовой информации ,»Паблик релейшенс«
F7	Научно-исследовательская деятельность
F8	Организация агентских ипотечно-инвестиционных отношений
F9	Формирование рынка ценных бумаг и системы рефинансирования кредитно-финансовых ресурсов
F10	Обеспечение регистрации оборота недвижимого имущества, обременений и сервитутов
F11	Судебно-нотариальная практика
F12	Профессиональная подготовка кадров

Работу ипотечно-инвестиционных систем управления рынком доступного жилья предлагается рассматривать во внешних условиях социально-экономического (R_1), градостроительного (R_2) и программно-целевого ипотечно-инвестиционного планирования (R_3).

Результаты исследования данного вопроса позволили разработать структурную ипотечно-инвестиционную ипотечно-инвестиционную модель управления территориальными рынками доступного жилья, которая показана на рис. 4.4.

Исследование уровней управления ИИС выполнены в подразд.4.2.3.

4.2.3. Уровни управления территориальными рынками доступного жилья

В настоящее время систему управления территориальными рынками доступного жилья на основе ипотечно-инвестиционных систем можно подразделить на пять уровней: международный, федеральный, межрегиональный, региональный и муниципальный.

Международный уровень включает в себя следующие институты: Международные инвестиционно-строительные компании и крупные зарубежные банки- МБРР, ЕБРР и прочие, а также ассоциативные международные объединения, ассоциации и союзы – Международная Ассоциация Фондов Ипотечного кредитования (МАИФ) и пр. В будущем после вступления России в ВТО и при создании полноценного ипотечного жилищного рынка в России отвечающего международным стандартам эти организации могут стать потенциальными инвесторами российских ипотечных ценных бумаг, что несомненно активизирует рынок жилья в нашей стране.

Федеральный уровень включает в себя правительственный уровень управления и общественные саморегулируемые организации. Это Минэкономразвития и торговли, Агентство строительства и ЖКХ, Министерство финансов, Центральный банк РФ, Федеральную службу по финансовым рынкам, ОАО «АИЖК», а также законодательные органы управления федерального уровня – Государственная Дума. К общественным объединениям можно отнести Международную ассоциацию фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ), Российской гильдией риэлторов, Российским союзом страховщиков, Межрегиональной федерацией жилищных кооператив, Союз Строителей, общество профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью и прочие профессиональные общественные саморегулируемые организации участников рынка жилья. Представители указанных организаций являются членами экспертных советов по рынку рынка доступного жилья при Государственной Думе и Совете Федерации. Основной функцией этих участников является нормативно правовое, государственное регулирование и общественное саморегулирование формирования и развития рынка доступного жилья в России.

Функциональные элементы инфраструктурно-транзакционной подсистемы ИИС	
F1	Государственное регулирование, планирование и контроллинг нормативного воспроизводства жилой недвижимости
F2	Общественная саморегулирование и самоорганизация
F3	Сбор, мониторинг и анализ статистической информации по деятельности ипотечно-инвестиционных систем
F4	Оценка стоимости и страхование жилой недвижимости
F5	Рейтинговая оценка ИИС
F6	Формирование общественного мнения в средствах массовой информации, «Паблик релейшен»
F7	Научно-исследовательская деятельность
F8	Организация агентских ипотечно-инвестиционных отношений
F9	Формирование рынка ценных бумаг и системы рефинансирования кредитно-финансовых ресурсов
F10	Обеспечение регистрации оборота недвижимого имущества, обременений и сервитутов
F11	Судебно-нотариальная практика
F12	Профессиональная подготовка кадров

Функциональные элементы ипотечно – инвестиционных институтов	
Z1	Ипотечная кредитно-финансовая компонента продаж жилья в рассрочку
Z2	Инвестиционно-накопительная деятельность
Z2.1	инвестиционно-кооперативная
Z2.2	инвестиционно-финансовая
Z2.3	инвестиционно-строительная
Z3	Воспроизводственная деятельность предприятий инвестиционно-строительного комплекса
Z4	Тарифно-эксплуатационное воспроизводство ТПЖН

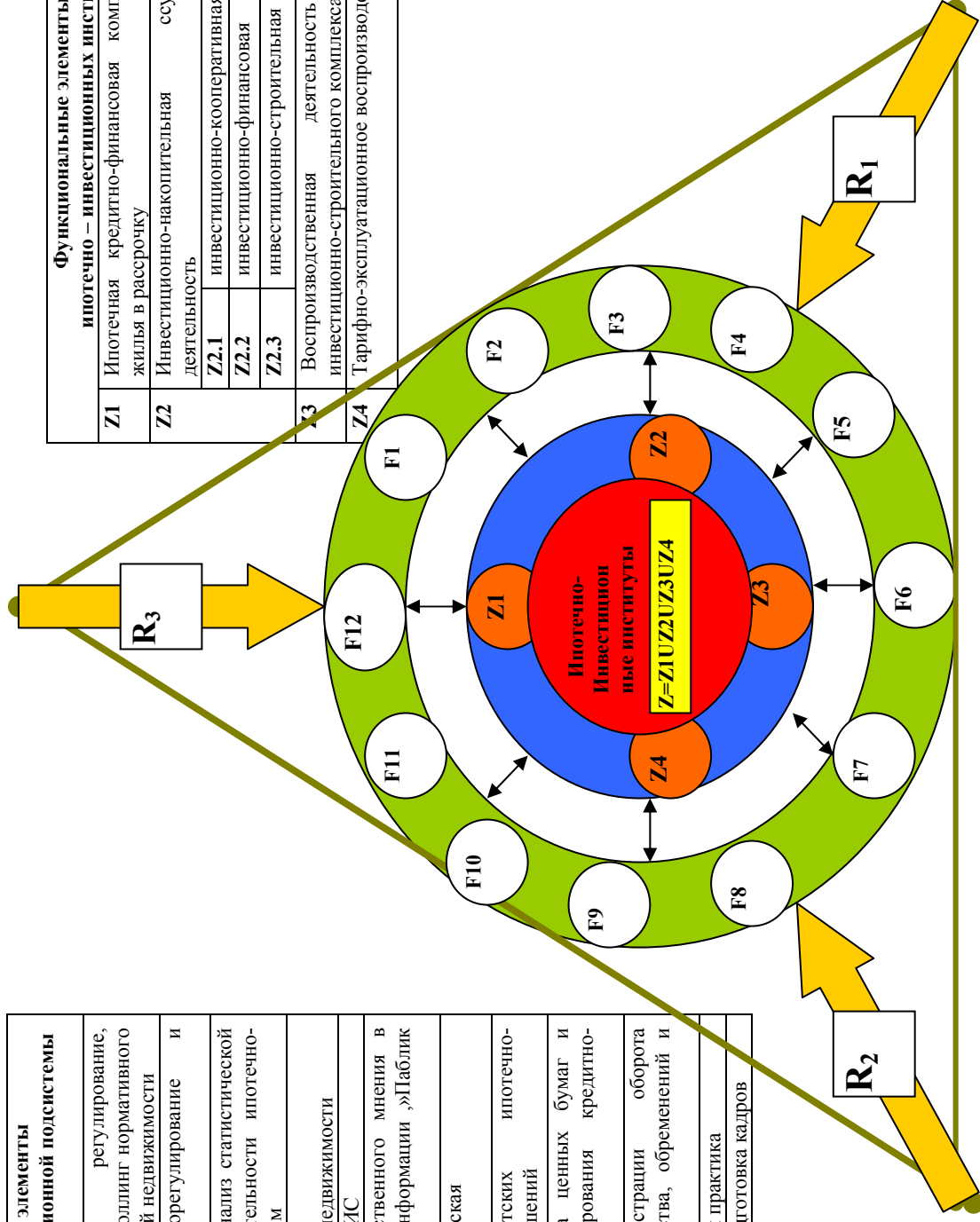


Рис.4.4 Структурная модель ипотечно-инвестиционных систем по управлению формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья

Межрегиональный уровень управления в настоящее время представлен всевозможными ассоциативными межрегиональными объединениями субъектов РФ типа ассоциация «Большая Волга» (где есть комиссия по мониторингу и развитию рынка доступного жилья) и другими. Также активными участниками межрегионального регулирования являются вышеуказанные федеральные общественные организации, которые выполняют функции и межрегионального взаимодействия.

Региональный уровень управления рынком доступного жилья в основном регулируется администрациями субъектов федерации. Они принимают региональные законы разрабатывают и утверждают региональные целевые инвестиционные социальные жилищные программы и выделяют бюджетные средства на их реализацию. Для реализации этих социальных программ уже более чем в 70 регионах созданы исполнительные органы в виде фондов, ипотечных агентств и корпораций жилищного строительства, которые также являются операторами ипотечного федерального рынка. Также на этом уровне стали действовать автономные модели рефинансирования, когда региональное ипотечное агентство самостоятельно начинает рефинансировать ипотечные кредиты, путем выпуска ипотечных облигаций, распространяемых среди региональных инвесторов. Такие выпуски облигаций успешно прошли в Самарской, Нижегородской, Кемеровской и других областях.

На муниципальном уровне создаются филиалы региональных операторов или самостоятельные организации, как правило, в виде фондов жилищного строительства, которые занимается реализацией муниципальных ипотечных жилищных программ на основе бюджетных средств. В Пензенской области такие фонды созданы в г. Пенза и г. Заречный. В самарской области в г. Самара, г. Тольятти и г.Сызрань. Аналогичные структуры созданы и в ряде других регионов.

В настоящее время на основе принятой в 2000 г. единой Концепции развития ипотечного жилищного кредитования в РФ постепенно происходит формирование единой системы объединяющей федеральных, отраслевых, региональных и муниципальных ипотечных операторов. Большую роль в этом процессе играют АИЖК применительно к коммерческим ипотечным программам и МАИФ применительно к социальным ипотечным программам и накопительным схемам приобретения жилья.

Кроме этого на рынке доступного жилья активно работают самостоятельные хозяйствующие субъекты, которые оказывают помощь своим работникам в покупке жилья. Однако, уровень такой деятельности значительно снизился. Выполненный анализ позволил разработать итоговую структурно-концептуальную модель уровней управления рынком доступного жилья, показанную на рис. 4.5. Модель позволяет определить уровни управления ИИС как множественной системы взаимодействия четырех подсистем:

$$Y_i = \{H \cup FG \cup mR \cup R(SF + mr)\}. \quad (4.1)$$

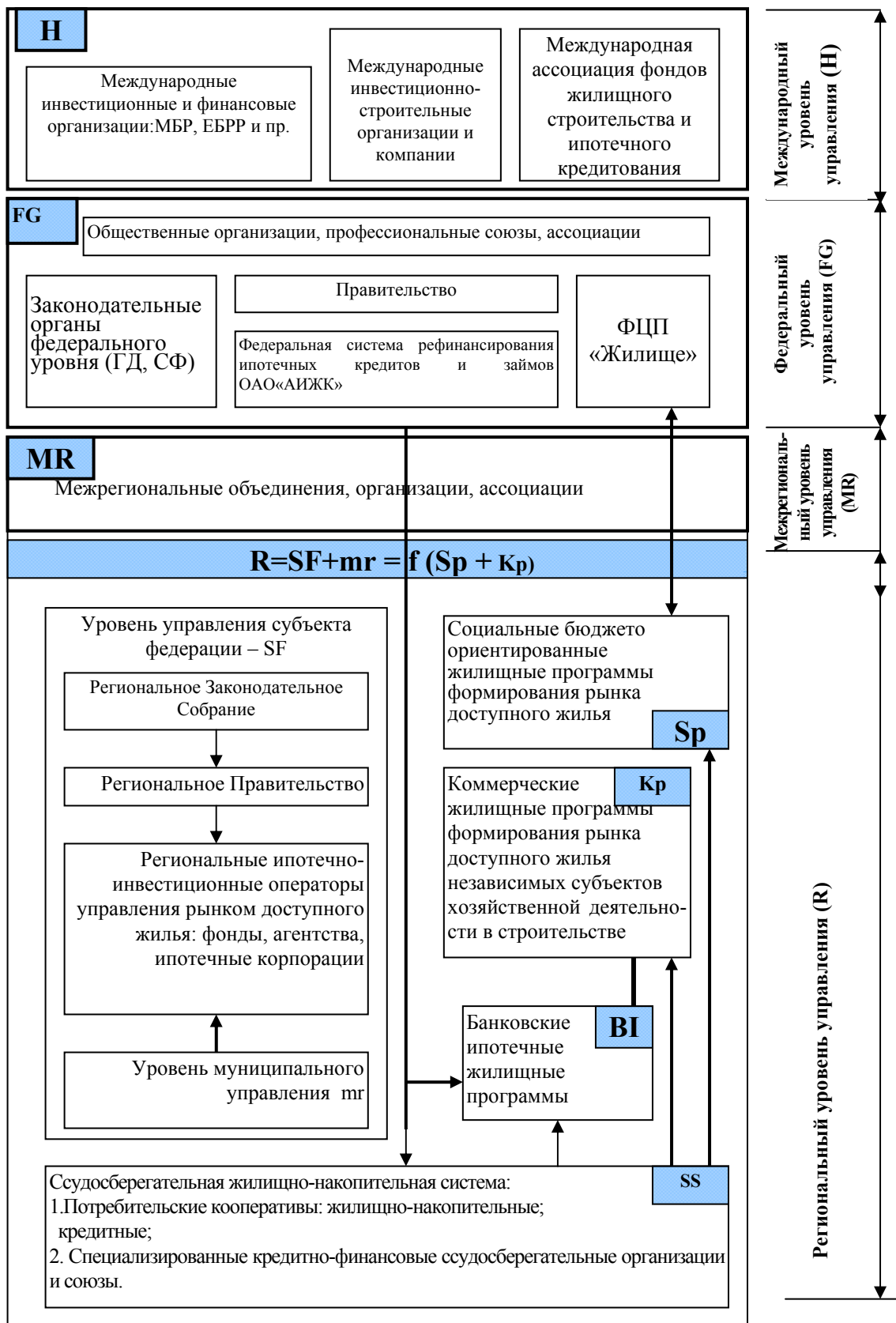


Рис. 4.5. Структурно-концептуальная модель уровней управления территориальными рынками доступного жилья в ИИС

Учитывая, что при функционировании ИИС требуется уточнение существующих производственно-транзакционных издержек и их оптимизация, рассмотрим данную научно-методическую задачу в подразд.4.3.

4.2.4. Экономическая эффективность региональных ипотечно-инвестиционных операторов по управлению рынком доступного жилья

Рассмотрим в данном подразделе расчетную экономическую эффективность работы организационных структур управления рынком доступного жилья на примере региональных ипотечно-инвестиционных операторов. Данные организации – Фонды, Агентства или ипотечные корпорации, учрежденные региональными Правительствами, можно идентифицировать как базовые ипотечно-инвестиционные элементы формирования и управления рынком доступного жилья. Их работа позволяет существенно активизировать социальные жилищные программы в регионах и обеспечивает приток инвестиций как на первичный, так и на вторичный рынок жилья. Они позволяют осуществлять инвестирование в жилищное строительство за счет средств региональных бюджетов и частных лиц с их последующим рефинансирования за счет средств федерального бюджета через АИЖК. В данном исследовании рассмотрен расчетный вариант организации ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области».

Исходные данные:

– Сумма направляемая на выкуп 51 % акций ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области» за счет регионального бюджета – 15 300 000 рублей;

– Величина первоначального взноса населения в займах на приобретение жилья – 30 %;

– Величина займа на строительство жилья для населения за счет средств областного бюджета – 70 %.

Займы предоставляются под 10,5 % годовых сроком до 2 лет на этапе строительства жилья (первичный рынок), после оформления права собственности на построенную за счет заемных средств квартиру оформляется закладная по Стандартам АИЖК и продается АИЖК по номиналу для рефинансирования бюджетных средств.

Экономический и социальный эффект:

Таким образом, 15 300 000 рублей займов за счет регионального бюджета обеспечат привлечение инвестиции общим объемом в:

$$15\,300\,000/70*100 = 21\,857\,143 \text{ рублей.}$$

При расчетной стоимости строительства жилья в 12 000 рублей за 1 кв.м будет проинвестировано жилья $21\,857\,143 / 12\,000 = 1\,821$ кв.м, что при усредненной площади жилья в 36 кв.м. составит: $1\,821 / 36 = 51$.

Таким образом, социальный эффект использования бюджетных средств определяется возможностью дополнительного приобретения жилья 51 семьи региона из социальных категорий граждан.

После окончания строительства и продажи закладных АИЖК возврат денег составит – 15 300 000 рублей. Последующее использование этих средств позволяет обеспечивать их оборот и получить мультипликативные эффекты.

Произведем расчет экономического эффекта от генерации дополнительных налогов и других платежей во внебюджетные фонды. Для этого рассмотрим в качестве примера, типовую калькуляцию строительного предприятия для 100 условных денежных единиц, приведенную в табл. 4.3.

Согласно этой калькуляции строительное предприятие уплатит налоги в размере 17,35 единиц от суммы финансирования (см. табл. 4.4).

Таким образом, из 100 % полученных этим предприятием финансов 17,35 % вернутся в казну в том или ином виде. Отметим, что НДС посчитан как разница между начисленным НДС и зачтенным при покупке материалов и энергоносителей. А налог на доходы организаций посчитан с суммы сметной прибыли и средств оставшихся у предприятия после зачета НДС.

Таким образом, из 100 % полученных предприятием инвестиционных средств регионального оператора 17,35 % вернутся в бюджет в виде налогов и внебюджетных отчислений.

Т а б л и ц а 4.3

Расчетная калькуляция строительного предприятия

Структура цены	Относительные показатели	
Материалы	60	46,30
Зарплата	15	11,57
(в том числе на доходы физическим лицам)	1,95	1,50
ЕСН	5,52	4,26
Амортизация	4,48	3,46
Накладные расходы (энергоносители и т.д.)	15	11,57
Себестоимость	100	77,16
Сметная прибыль	8	6,17
(в том числе налог на имущество)	1	0,77
НДС	21,6	16,67
Всего	129,6	100,0

Т а б л и ц а 4.4

Расчетные показатели генерируемых налогов

Виды налогов	Показатели
НДС	7,02
Налог на доходы организаций	3,80
Налог на имущество	0,77
ЕСН	4,26
Налог на доходы физических лиц	1,50
Всего	17,35

При расчетах НДС посчитан как разница между начисленным НДС и зачтенным при покупке материалов и энергоносителей. А налог на доходы организаций посчитан с суммы сметной прибыли и средств оставшихся у предприятия после зачета НДС. Отметим, что в расчетах учтены не все налоги. Действительно, покупая материалы, строительное предприятие уплатит деньги производителю этих материалов (или оптовому продавцу), который в свою очередь тоже уплатит налоги. Назовем эти налоги налогами второго уровня обращения, а налоги строительного предприятия – налогами первого уровня обращения. Для расчета налогов второго уровня разделим условно статьи калькуляции по видам использования на три группы: 1-я группа использования – «сфера производства»: материалы, амортизация, энергетика, 60 % чистой прибыли уходят в производственные предприятия, которые производят материалы, основные средства, топливо и т.п.; 2-я группа использования – «сфера потребления»: зарплата в основном «проедается» работниками, то есть поступает в розничную торговлю, 40 % чистой прибыли, как правило, уходит на вознаграждение работников или выплату дивидендов; 3-я группа использования – «налоги»: в силу своего предназначения (зарплата бюджетников, пенсии, другие социальные выплаты) они тяготеют в большей степени ко 2-й группе.

Зафиксируем значения первого уровня в процентах (см.табл. 4.5).

Т а б л и ц а 4.5

Расчетные значения налоговых отчислений первого уровня

Уровни генерации	Сфера производства	Сфера потребления	Налоги
Первый уровень	68,6	14,1	17,3

Для расчета налогов второго уровня, аналогично вышеизложенному расчету, рассмотрим типовую калькуляцию производственного предприятия (см. табл. 4.6). Согласно этой калькуляции промышленные предприятия стройиндустрии уплатят налоги в размере 12,67 % от суммы финансирования (см. табл. 4.7). Зафиксируем значения второго уровня от «сферы производства» и произведем расчет эффекта генерации с учетом доли, приходящейся на «сферу производства» – 68,6 % (см. табл. 4.8). По результатам расчетов эффекта генерации первого и второго уровней можно оценить величину налогов, поступающих в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды от дополнительных ресурсов граждан, которые пользуются ипотечными кредитами (см. табл. 4.9).

Т а б л и ц а 4.6

Расчетная калькуляция производственного предприятия

Структура цены	Относительные показатели	
Материалы	36,41	25,28
Зарплата	10,0	6,94
(в том числе на доходы физическим лицам)	1,30	0,90
ЕСН	3,59	2,49
Амортизация	15,0	10,42
Накладные расходы (энергоносители и т.д.)	35,0	24,31
Себестоимость	100,0	69,44
Сметная прибыль	20,0	13,89
(в том числе налог на имущество)	2,0	1,39
НДС	24,0	16,67
Всего	144,0	100,0

Т а б л и ц а 4.7

Расчетные показатели генерации налогов от второго уровня обращения
в «сфере производства»

Виды налогов	Показатели	
	В долях	В единицах
НДС	8,40	5,76
Налог на доходы организаций	5,32	3,64
Налог на имущество	1,39	0,95
ЕСН	2,49	1,7
Налог на доходы физических лиц	0,90	0,62
Всего	18,50	12,67

Т а б л и ц а 4.8

Показатели генерации налогов от второго уровня обращения
в «сфере производства»

Уровень генерации	Налоги
Второй уровень, в долях	18,50
В единицах	12,67

Т а б л и ц а 4.9

Расчетные суммарные показатели генерации налогов

Уровни генерации	Налоги
Первый уровень	17,35
Второй уровень	12,67
Всего	30,02

Таким образом, эффект генерации налогов можно оценить как 30,02 единиц за год от 100 единиц, направленных в реальный сектор экономики. Для дальнейших расчетов экономической эффективности введем понятие коэффициента генерации налогов – C :

$$C=(N/V)*100 \%, \quad (4.2)$$

где N – величина генерируемых налогов; V – объем финансирования организаций создающих налоговую базу.

В связи с тем, что в Пензенской области налоги направляются в бюджеты всех уровней, определим распределение налогов по конкретной структуре налоговых платежей в виде:

$$C = C_{\text{ф}} + C_{\text{г}} + C_{\text{о}}, \quad (4.3)$$

где $C_{\text{ф}}$ – коэффициент генерации налогов в федеральный бюджет;

$C_{\text{г}}$ – коэффициент генерации налогов в городской бюджет,

$C_{\text{о}}$ – коэффициент генерации налогов в областной бюджет.

Результаты расчетов приведены в табл. 4.10.

На основании полученных результатов произведем расчет коэффициентов генерации налогов трех уровней. Результаты расчетов представлены в табл.4.10.

Т а б л и ц а 4.10

Расчетные показатели величины генерируемых налогов
в разрезе бюджетов трех уровней.

Виды налогов	Налоги всего	Федеральный бюджет	Областной бюджет	Местный бюджет
Всего (в единицах)	30,02	21,68	7,6	0,74
Всего (%)	100	72,2	25,3	2,5
НДС	11,25	11,25	-	-
Единый налог	0,19	0,069	0,035	0,086
Налог на доходы организаций	7,78	1,94	5,19	0,65
Налог на имущество	1,75	-	1,75	-
ЕСН	6,4	5,78	0,62	-
Взносы в ПРФ от организаций по упрощенной системе налогообложения	0,17	0,17	-	-
Налог на доходы физических лиц	2,48	2,48	-	-
Всего (в единицах)	30,02	21,68	7,6	0,74
Всего (%)	100	72,2	25,3	2,5
НДС	11,25	11,25	-	-

Полученные данные позволяют рассчитать коэффициенты генерации налогов C , которые показаны в табл. 4.11.

Таким образом, получив от населения инвестиционных средств на общую сумму 100 условных единиц и вложив их в строительство жилья, Пензенская область получит в городскую казну и местное отделение фонда обязательного медицинского страхования не менее 7,6 условных единиц в виде налогов и сборов.

Т а б л и ц а 4.11

Показатели величины коэффициентов генерации налогов
в разрезе бюджетов двух уровней

Экономические показатели	Федеральный бюджет	Областной бюджет	Городской бюджет	Всего
Доля уровня бюджета (%)	72,2	25,3	2,5	100
Коэффициент генерации (%)	21,68	7,6	0,74	30,02

Необходимо отметить, что сумма поступлений в бюджет Пензенской области наверняка увеличится, так как в вышеприведенном расчете не учитывалось увеличение налоговых поступлений в областной бюджет от других видов деятельности, непосредственно связанных с привлечением средств в программу ипотечного жилищного кредитования в Пензенской области (телефонизация жилья, ремонт жилья, страхование, оценка жилья и так далее).

4.3. Функционально-затратная модель производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН и ее трехвекторная оптимизация

На заключительном 3 этапе данной главы была поставлена задача исследовать структурно-функциональный состав затрат воспроизводства ТПЖН и определить концептуальные принципиальные положения их оптимизации. Для этих целей все воспроизводственные издержки разделены на две группы:

- прямые функционально-воспроизводственные затраты ТПЖН (**PZ**);
- косвенные транзакционно-функциональные затраты на ипотечно-инвестиционную институализацию жилищного строительства (**TZ**).

Учитывая, что в данном исследовании применяется функциональный подход к анализу поставленной задачи, предложено с учетом ранее полученных результатов данной работы, все типы издержек классифицировать по типам организационных структур по реализации групп функциональных затрат PZ и TZ. Это предопределило выбор в составе прямых функционально-воспроизводственных затрат PZ двух типов оргструктур:

• **ОС-1 – Инвестиционно-строительные оргструктуры** по реализации следующих типов функциональных задач:

1.1 – организация минерально-сырьевой базы строительства;

1.2 – производство строительных материалов, деталей, конструкций;

1.3 – инвестиционно-строительная деятельность;

1.4 – инфраструктурная строительная деятельность (проектно-изыскательская, транспортная, ремонтная, бытовая и пр.).

• **ОС-2 – Эксплуатационно-тарифные оргструктуры** по реализации следующих типов функциональных задач:

2.1 Некоммерческое тарифное воспроизводство, что подразумевает воспроизводственную деятельность на стадии эксплуатации жилого фонда некоммерческими эксплуатационными организациями типа ТСЖ, МУП и пр.;

2.2 Коммерческое тарифное воспроизводство естественными монополистами федерально-регионального уровня. В рамках данного типа оргструктур вся воспроизводственная деятельность выполняется как коммерческая такими организациями как ОАО «Газпром», ОАО «РАО ЕС» и прочими федерально-региональными организациями водоснабжения, канализации, телефонизации и т.п. Учитывая, что уровень государственных бюджетных дотаций в ближайшее время будет устраниваться в этой сфере и останутся ограниченное целевые субсидии, то увеличению тарифов неизбежно. В этой связи особенно актуально выделение в составе тарифов инвестиционной составляющей, как и регламентация всей инвестиционной деятельности этих оргструктур. Принимая во внимание очень высокий уровень износа инженерной инфраструктуры жилой недвижимости, а также перевод деятельности этой сферы на хозрасчет с минимальными бюджетными дотациями, возникнет очень актуальная задача регламентации на государственном уровне как предпринимательской, так и инвестиционной сферы деятельности этих оргструктур. При этом соискатель считает, что необходимо регулирование рыночной стоимости этих бизнес-структур и обеспечение ее соответствия воспроизводственному потенциалу ТПЖН. Концептуально-методический подход решения этого вопроса предлагается соискателем в качестве своих рекомендаций на заключительном этапе данного исследования.

Косвенные транзакционно-функциональные затраты по ипотечно-инвестиционной институализации жилищного строительства предлагается классифицировать в виде следующих трех типов оргструктур:

• **ОС-3 – Специализированные агентские оргструктуры** по реализации следующих типов функциональных задач:

3.1 Консалтинговые услуги рынка жилья: оценка, страхование, риэлтерство и прочие функции;

3.2 Регистрация агентских отношений собственности: к данному типу оргструктур необходимо отнести работу организаций системы БТИ, регистрационной палаты, судов и прочих оргструктур, обеспечивающих функционирование агентских отношений собственности при функционировании рынка жилья;

3.3 Системы рефинансирования кредитно-финансовых потоков: данные типы оргструктур особенно актуальны для современных условий формирования долгосрочных ипотечно-инвестиционных потоков в строительстве. Но их образование и функционирование невозможно без государственной поддержки. Сейчас рефинансирование выполняется через ОАО «АИЖК» и систему взаимосвязанных с ним договорами банков и прочих региональных операторов (агентств, фондов и др.). К недостаткам сложившейся ситуации можно отнести стратегию формирования системы рефинансирования, ориентированной на американскую двухуровневую модель. Но формировать двухуровневую систему рефинансирования при отсутствии конституциональных инвесторов и неразвитом первичном ипотечном рынке – задача очень сложная. Поэтому следует ожидать новых решений по поиску инновационных «российских» решений по развитию данного типа систем с учетом сопутствующего приоритетного развития инвестиционно-накопительных систем;

3.4 Ссудосберегательные инвестиционно-накопительные системы: данные типы оргструктур особенно актуальны, поскольку эффективное формирование доступного рынка жилья только за счет одних кредитно-финансовых банковских потоков, которые наиболее характерны для развитых экономических систем. Особенно для России актуальна задача приоритетного развития потребительских жилищно-накопительных организаций. Создание потребительских строительных жилищно-накопительных кооперативов, кредитных кооперативов – особо приоритетные направления развития рынка доступного жилья. , а не банковской ипотеки, что больше всего соответствует дореволюционной успешной практики и психологии русского народа.

• **ОС-4 – трансакционные оргструктуры программно-целевого планирования и индикативного мониторинга** по реализации следующих типов функциональных задач:

4.1 Планирование и контроллинг нормативного воспроизводства ТПЖН: данные типы оргструктур связаны с осуществлением функций планирования, контроллинга и индикативного мониторинга ТПЖН по степени его нормативного воспроизводства на федеральном, субъекта федерации, местного самоуправления и внутрифирменном уровнях. Данные типы оргструктур являются наиболее слабым звеном управления, поскольку в стране отсутствует слаженная система долгосрочного, среднесрочного и краткосрочного планирования строительной деятельности, взаимосвя-

занная с аналогичным социально-экономическим планированием развития территорий. Действующие строительные министерства, департаменты, агентства, отделы на федерально-региональном уровне требуют их существенной реструктуризации с позиций перехода к новым рыночно ориентированным технологиям, связанным с планирование нормативных уровней воспроизводства жилой недвижимости, рассматриваемой как ТПЖН в процессе управления воспроизводства всей собственности территорий по ключевым параметрам управления – отраслевым портфельированным кластер-группам недвижимости, что и является одной из концептуальных идей данного исследования. При этом предлагается реализацию данных программных направлений осуществлять через два типа программ: программы воспроизводства ТПЖН в городских населенных пунктах и сельских.

4.2 Планирование системы воспроизводственных приоритетов, социальных льгот, дотаций и субсидий: данные типы оргструктур предусматривают дотации для установления приоритетов развития при управлении доступным рынком жилья за счет бюджетных средств различных уровней. Это деятельность законотворческих органов общегосударственного, регионального и местного уровней и связанных с ним оргструктур. Реализация данной системы планирования осуществляется в рамках целевых инвестиционных жилищных программ, которые можно определить для данного типа деятельности как целевые ипотечно-инвестиционные программы.

4.3 Планирование инвестиционной и деловой активности как соответствия воспроизводственному потенциалу ТПЖН: данное направление деятельности и связанных с ним инновационных оргструктур и функциональных затрат отражает развитие принятой исследовательской парадигмы и реализации макроэкономических функций ипотечно-инвестиционными системами. Предлагается осуществлять выход из создавшейся проблемной ситуации формирования и развития рынка доступного жилья через инновационную стратегию управления, где для регулирования процессов деловой и инвестиционной активности должен быть использоваться стоимостной подход в управлении на основании рыночной оценки стоимости объектов воспроизводства и соответствующего ему бизнеса. В настоящее время существующие диспропорции в развитии экономики можно определить как несоответствие между рыночной стоимостью бизнеса и реализованным воспроизводственным потенциалом в жилищной сфере.

4.4 Коммерческие ипотечно-инвестиционные программы: эта функциональная оргструктура отражает чисто коммерческую ориентацию функциональных затрат на реализацию ипотечно-инвестиционных программ доступного жилья, ориентированных только на собственные

доходы граждан. Учитывая, что в России очень сильна дифференциация граждан по уровню своих доходов, можно предположить, что уровень участия населения на стартовом этапе этих программ будет незначительным. Сейчас, по сути, банковские ипотечные жилищные программы в России можно определить как элитные программы доступные для небольшой части населения. Расширение действия этих программ возможно лишь при увеличении доходов и формирования среднего класса, который находится в России в зачаточном состоянии. Наиболее интересна программа развития коммерческого направления с постоянно уменьшающейся ставкой кредитования и увеличения периодов кредитования. В идеальном случае самой стабильной экономической системой будет беспроцентное кредитование граждан на длительный срок. Поддержание постоянного прироста коммерческой доходности международного потока финансов неизбежно требует, как инфляции, так и экономических кризисов, что и обеспечивает расширенное воспроизводство капитала. Поэтому если использовать финансовые капиталы для стабилизации международной экономики, то самый эффективный вариант – это длительные сроки кредитования жилищных национальных проектов с минимальными процентными ставками. Наиболее перспективным развитием коммерческих жилищных проектов является именно международные проекты в этой области;

4.5 Некоммерческие ипотечно-инвестиционные программы: данное направление развития особенно актуально для России, где достаточно большие слои населения не в состоянии обеспечивать платежи на приобретение жилья. Главным инструментом реализации такой социально ориентированной политики формирования рынка доступного жилья сейчас является федеральная целевая программа «Жилище», которая ориентирована на выделение бюджетных средств на эти цели. Данные типы программ реализуются на федерально-региональном уровне для социально значимых категорий населения, например, для молодых семей во многих регионах выдаются беспроцентные ссуды с выделением субсидий по их погашению при рождении детей. Это особенно характерно для программ ориентированных для села. В настоящее время в регионах особенно развиты данные типы оргструктур типа Фондов или Агентств, образованных для реализации именно данных типов некоммерческих жилищных ипотечно-инвестиционных программ, которые часто называют ипотечными региональными операторами. Их эффективность работы в строительстве особенно повышается при сотрудничестве с федеральным ипотечным агентством – ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» за счет обеспечения рефинансирования выданных кредитов. Это позволяет повышать оборачиваемость ограниченных бюджетных средств за счет их многократного рефинансирования на федеральном уровне. Однако сейчас данное агентство не принимает к рефинансированию займы региональных

операторов, а только рефинансирует ипотечные кредиты, выданные банками.

Объединение прямых функционально – воспроизводственные затраты ТПЖН (PZ), состоящих из ОС-1 и ОС-2, с косвенными транзакционно-функциональными затраты на ипотечно-инвестиционную институализацию жилищного строительства (TZ), состоящих из ОС-3,4 позволяет смоделировать общую функционально-затратную систему воспроизводства ТПЖН в строительстве. Для данной системы необходимо обеспечить оптимизационные параметры затрат, что обеспечивает формирование эффективного доступного рынка жилья за счет оптимизации структурных составляющих затрат. Целевую функцию оптимизации затрат можно формализовать в следующем виде:

$$OVZ = PZ + TZ \rightarrow OVZ_{opt}. \quad (4.2)$$

За основу оптимизации предлагается взять следующие условия:

– для прямых функционально-воспроизводственных затраты ТПЖН, характерен поиск оптимизационных параметров ($PZ \rightarrow PZ_{opt}$);

– для косвенных транзакционно-функциональных затрат на ипотечно-инвестиционную институализацию строительства необходима также оптимизация этих затрат ($TZ=f(PZ) \rightarrow TZ_{opt}$).

Таким образом, векторное поле управления затратами формируется за счет двухкомпонентного управления – вектора прямых затрат – $1V(pz)$, вектора косвенных затрат – $2V(tz)$, взаимодействие которых формирует результирующий третий вектор взаимодействия – $3RV(L)$, который и является целевой функцией управления рынком доступного жилья. Данный методический подход показан на рис.4.6, который определяет функционально-затратную модель производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН с двухвекторным позиционированием целевой функции управления доступностью жилья в строительстве.

В целях развития данной модели для обеспечения оптимизационных процессов управления рынком доступного жилья была поставлена задача разработать принципиальную концептуальную модель оптимизации производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН в строительстве. Для этих целей предлагается использовать трехкомпонентную модель с базовыми показателями:

1. Уровень прямых функционально-воспроизводственных затрат ТПЖН – PZ ;

2. Уровень косвенных транзакционно-функциональных затрат на ипотечно-инвестиционную институализацию жилищного строительства – TZ.

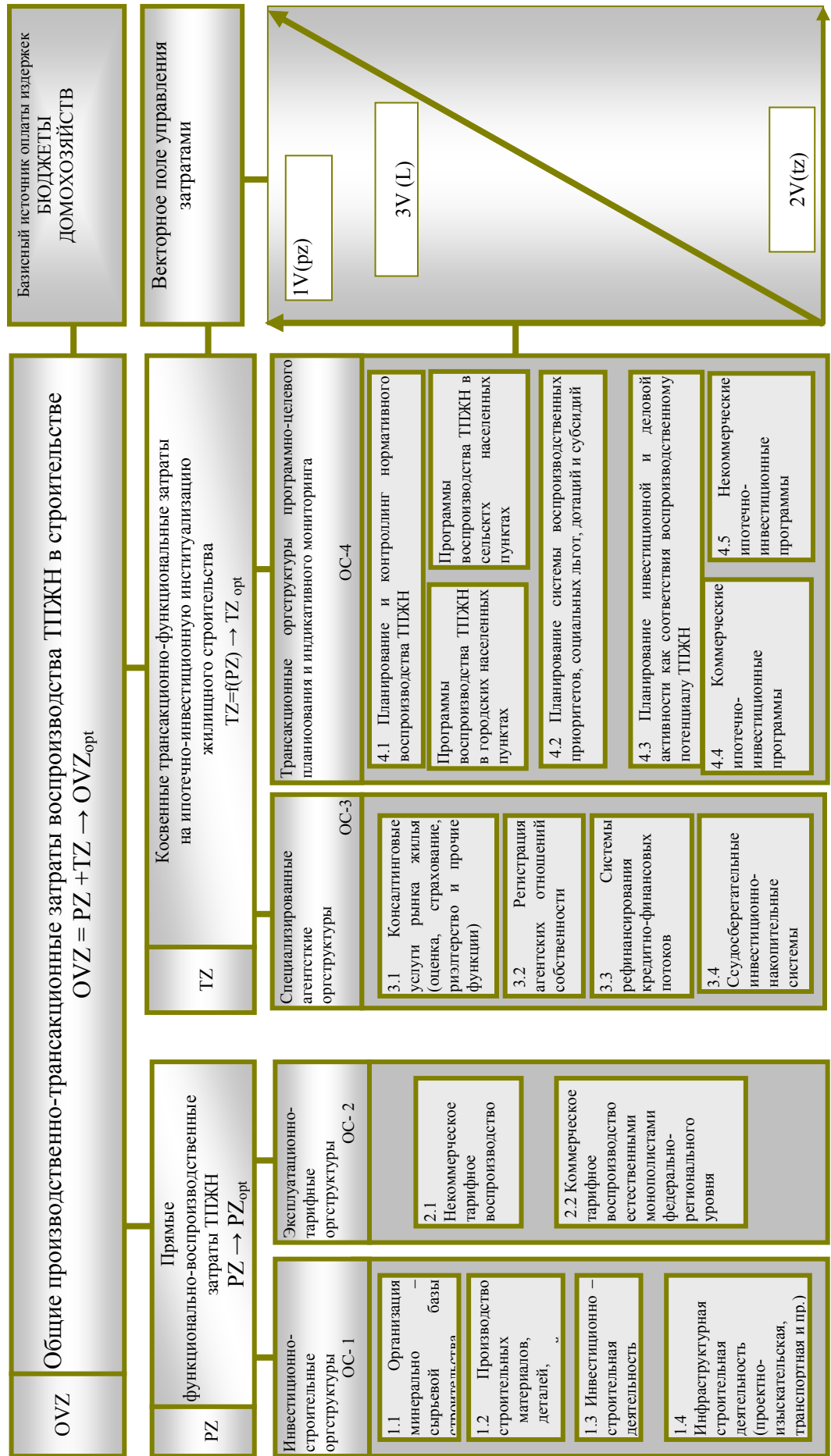


Рис. 4.6. Функционально-затратная модель производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН с двухвекторным позиционированием целевой функции управления доступностью жилья

Уровень воспроизводства ТПЖН – $Y_B^{ТПЖН}$. В соответствии с целевой функцией управления доступным рынком жилья оптимальный уровень воспроизводства – это нормативный уровень, который всегда равен единице (или близок к ней). Это является оптимальным количественным значением $Y_B^{ТПЖН}$ и обеспечивает плановые показатели доступности рынка жилья с учетом дифференциации доходов населения в рамках конкретных программно-целевых мероприятий.

Исходя из принятой научной предпосылки, что для нормативного уровня воспроизводства ТПЖН всегда характерны оптимальные значения затрат PZ и TZ , можно построить трехвекторную концептуальную модель оптимизации рынка доступного жилья. При этом следует учесть, что оптимальные значения PZ связаны с выбором как с рациональных объемно-планировочных, конструктивных решений, строительных технологий, уровня комфортности, так и с оптимизацией сроков строительства и прочих параметров управления, связанных действием ОС-1. Также оптимизация процесса воспроизводства существенно связана с действием оргструктур типа ОС-2. Поэтому прямые функционально-производственные затраты воспроизводства всегда имеют оптимальный экстремум, обеспечивающий при прочих равных условиях нормативный уровень воспроизводства ТПЖН. В условиях перехода на 100 % уровень оплаты коммунальных платежей и наличия тенденций отставания уровня роста заработной платы населения от уровня роста тарифов, значение данной группы функциональных затрат будет возрастать. Просто ставить вопрос о повышении доступности жилья без рассмотрения вопросов эффективной его последующей эксплуатации – бессмысленная и бесполезная задача. Поэтому обязательно нужна экономическая балансировка подсистем воспроизводства ОС-1 и ОС-2 с позиций соответствия действующих бизнес-компонент воспроизводственному потенциалу ТПЖН.

Анализ показывает, что похожая картина и при оптимизации косвенных затрат ипотечно-инвестиционной институализации строительства. Поскольку чрезмерные затраты на поддержание высокого уровня действия ипотечно-инвестиционных институтов и сопутствующих им оргструктур коммерческого и некоммерческого характера в городских и сельских населенных пунктах (ОС-4) из-за высокого уровня стоимости банковского кредитования и прочих сопутствующих затрат агентско-консалтингового характера, а также функционально-транзакционных затрат на программно-целевые оргструктуры (ОС-4) – всегда снижают уровень доступности рынка жилья. В этом случае также имеется свой оптимальный максимум TZ , обеспечивающий достижение нормативных параметров уровня воспроизводства ТПЖН.

Таким образом, как недостаток, так и чрезмерное увеличение затрат на институализацию жилищного строительства за счет увеличения доли

кредитно-финансовых компонент и ее стоимости, может привести к обратному эффекту – уменьшению доступности жилья на рынке. Такой же эффект уменьшения доступности наблюдается за счет избыточного увеличения или уменьшения уровня прямых производственных затрат. Особенно этот эффект сказывается на строительном рынке, тяготеющем к монополизации, имеющем фактические сроки строительства существенно больше нормативных. Инфляционная составляющая стоимости жилищного строительства позволяет предприятиям списывать все непроизводительные затраты в состав себестоимости, а также получать сверхвысокий уровень доходов, что также отрицательно сказывается на увеличении доступности на рынке жилья. Так например, инфляционная составляющая роста жилой недвижимости за 2003 год составила в среднем по стране 26 %, а в Москве она достигла рекордной цифры – 50 %. Средние показатели доходности в столичную недвижимость на уровне 35-50 % говорят о высоких показателях окупаемости инвестиционных средств. Но такая высокая доходность прежде всего обеспечивается платежеспособным спросом части населения с избыточными доходами. Это формирует кредитно-финансовые потоки, которые поддерживают таким образом высокий уровень своего расширенного воспроизводства. Но в конечном итоге это снижает уровень доступности жилья для прочих малообеспеченных социальных групп населения. Поэтому нужны государственные меры по регулированию уровня доходности в инвестиционно-жилищной сфере в целях поддержания нормативной стоимости бизнеса и его региональных бизнес-сетей как в строительном секторе, как и в кредитно-финансовом.

Графической иллюстрацией концепции оптимизации является разработанная принципиальная концептуальная трехвекторная модель оптимизации производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН в строительстве, показанная на рис. 4.7. Итогом оптимизации издержек при двухвекторном позиционировании и добавлении третьего фактора моделирования – уровня воспроизводства ТПЖН ($Y_B^{ТПЖН}$), является трехвекторное моделирование процесса оптимизации процесса ипотечно-инвестиционной институализации строительства с образованием результирующего вектора оптимального взаимодействия – $\mathbf{R}(L_{opt})$. Именно данный вектор и определяет трехвекторную систему оптимальных управляющих воздействий $\mathbf{R}^{opt}(pz) - \mathbf{R}^{opt}$.

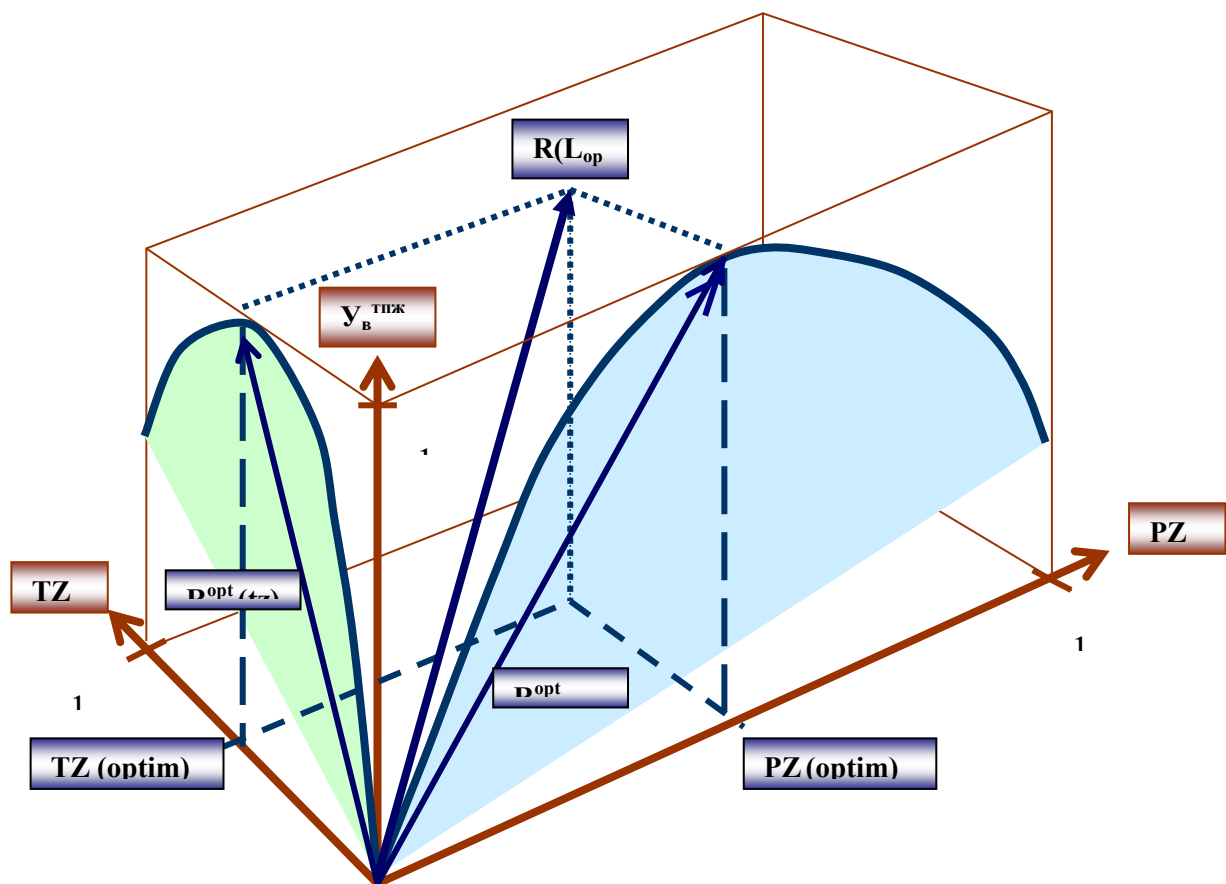


Рис.4.7 Принципиальная концептуальная трехвекторная модель оптимизации производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН в строительстве

Выводы

1. Установлено, что увеличение доступности жилья в современных условиях необходимо планировать как процесс управления долгосрочным нормативным воспроизводством территориально портфельированной жилой недвижимости (ТПЖН) в ипотечно-инвестиционных системах управления территориальными рынками доступного жилья. Для структурирования ИИС в строительстве предлагается выделить две основных подсистемы: ипотечно-инвестиционных институтов и инфраструктуры.

Предложено рассмотрение ИИС как функционально – структурной системы управления формированием и развитием территориального рынка доступного жилья, состоящего из совокупности агентских отношений и взаимосвязанных экономико-организационных подсистем инвестиционно-строительной деятельности, ипотечного кредитования и ссудосбережения. Целевая функция ИИС – обеспечение долгосрочных ипотечно-инвестиционных воспроизводственных процессов в строительстве и в сфере

эксплуатации жилого фонда для обеспечения нормативного программно-целевого воспроизводства ТПЖН для максимизации D .

3. Разработана обобщенная макроэкономическая функциональная модель ипотечно-инвестиционной системы в строительстве через реализацию основных функций $fI - fVII$, которая показывает функциональное поле моделирования ИИС. Определено, что институализацию ИИС в строительстве предлагается рассматривать как процесс реализации принятых макроэкономических функций.

4. Произведено моделирование ИИС по управлению территориальными рынками доступного жилья на отраслевом мезо-уровне, где была произведена детальная детализация компонент структуры ипотечно-инвестиционных систем, инфраструктуры во внешних условиях социально-экономического, градостроительного и ипотечно-инвестиционного планирования.

5. Выявлена и классифицированы функционально-транзакционные издержки воспроизводства ТПЖН с двухвекторным позиционированием управления целевой функцией доступности жилья $R - V(L)$.

6. Разработана принципиальная концептуальная трехвекторная модель оптимизации производственно-транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН в территориальных рынках доступного жилья, где показаны эффективные направления развития и оптимизации управляемых параметров.

Таким образом, выполненные в данном разделе исследования позволили завершить поставленные в ней задачи и получить достаточные результаты для перехода к пятой главе данной книги.

5. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ В ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЖИЗНЕННЫХ ЦИКЛАХ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ И ОТРАСЛЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Классификация программно-целевых объектов управления территориальными рынками доступного жилья

Повышение эффективности управления территориальными рынками доступного жилья обеспечивается через программно-целевые объекты управления в строительстве. Реализация программно-целевого планирования и контроллинга поставленной народнохозяйственной проблемы данного исследования должна выполняться через деятельность отдельных предприятий взаимосвязанных с текущим, среднесрочным и долгосрочным планированием территорий и отраслей. В настоящий момент можно с уверенностью сказать, что отечественной экономике необходим новый программно-целевой инструмент государственного регулирования и реализации проблемных социально-экономических вопросов, к которым относиться и задача развития эффективных территориальных рынков доступного жилья. Появившийся сейчас модный интерес к зарубежным моделям планирования, контроллинга, бюджетирования, индикативного планирования и прочим инструментам долгосрочной стабилизации предприятия и формированию сценариев будущего, не что иное, как известный опыт СССР по государственному социально-экономическому планированию страны, адаптированный к западным условиям. Планы и стратегии деятельности отдельных предприятий должны быть увязаны с текущими, среднесрочными и долгосрочными планами развития отраслей и территорий, но особенно с проблемными социально-экономическими вопросами. Именно такая взаимосвязка позволит обеспечить социально-экономическую стабильность общества. Приходится констатировать, что нить государственного программно-целевого управления во многом потеряна, и ее просто необходимо сейчас возродить в новых экономических условиях России. Речь не идет о необходимости старого Госплана на новый лад. Но искать новые эффективные формы социально-экономического управления можно только через управление на основе планирования долговременных воспроизводственных процессов всей собственности территорий по ключевым параметрам управления – отраслевым портфельированным комплексам недвижимости в составе ТК в рамках проблемного программно-целевого планирования.

В целях формализации данного подхода была разработана применительно к инвестиционно-строительному комплексу структурно-классификационная схема программно-целевого управления при формировании рынка доступного жилья, показанная на рис.5.1. и ее концептуальная интерпретация (рис.5.2). Внутрифирменное управление предусматривает управление отдельными объектами типа – виды СМР, конструктивы (У1), строительными объектами и инвестиционными проектами (У2) и предприятиями в целом (У3). Собственники предприятий, инвесторы, кредиторы, управленческий персонал на уровне предприятия через критерии управления К1, К2 и К3 (преимущественно как показатели стоимостного менеджмента) регулируют объекты управления О1, О2 и О3. Дальнейшее развитие процессов планирования и контроллинга должно привести, в соответствии с прогнозами соискателя, к переходу на качественно новый этап решения поставленной народнохозяйственной проблемы – развитие проблемного программно-целевого управления развитием рынка доступного жилья на уровнях У4-У7. Индикатором этого является попытка на правительственном уровне переходить к организации среднесрочного и долгосрочного социально-экономического и отраслевого планирования, в том числе через целевые инвестиционных программы отраслевого характера. Этот уровень управления необходимо сочетать с внутрифирменным уровнем управления (У1-У3), что и обеспечит максимальный эффект целевых функций управления доступностью жилья.

Главной целью всей системы управления должно стать устранение проблемной ситуации в формировании и развитии территориальных рынков доступного жилья через систему взаимоуваженных программно-целевых методов планирования и контроллинга в рамках реализации принятой исследовательской парадигмы. Необходимо отметить, что одним из самых эффективных инструментариев такого управления должна стать концепция стоимостного управления, но примененная к процессам программно-целевого воспроизводства ТПЖН и всех территориальных земельно-имущественных комплексов недвижимости в составе ТК.

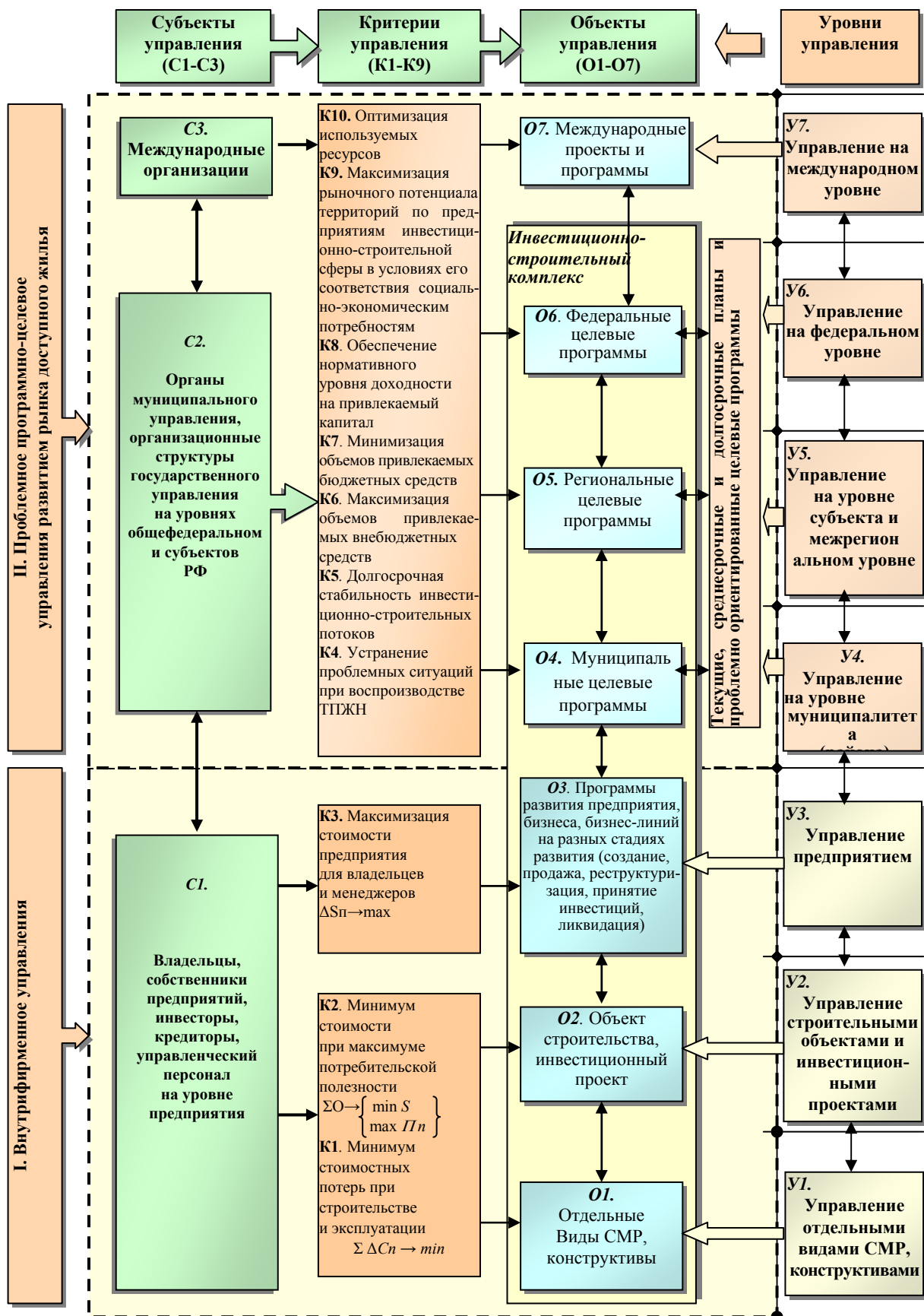


Рис.5.1. Структурно-классификационная схема программно-целевого управления в территориальных рынках доступного жилья

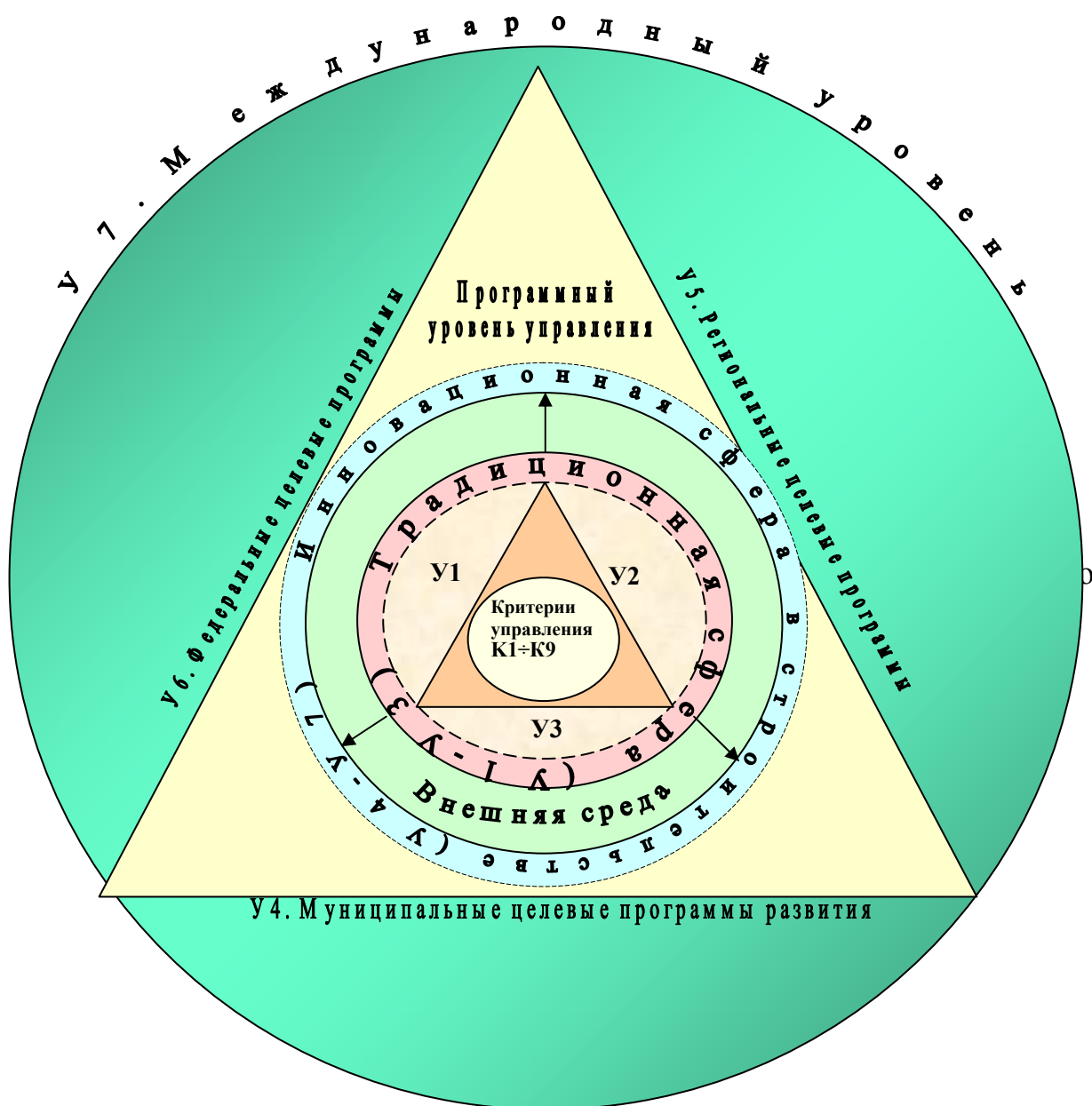


Рис. 5.2. Концептуальная модель программно-целевых сфер и критериев управления территориями рынками доступного жилья строительстве

5.2. Структурно-функциональное моделирование эволюционного развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве

На современном этапе формирования рынка доступного жилья в строительстве значимым инструментарием решения этой проблемы в соответствии с разработанной во второй главе методической моделью является планирование и контроллинг реализации ипотечно-инвестиционных жилищных программ. Ипотечно-инвестиционные программы следует отнести к инновационному объекту управления. Поскольку процессу управления

предшествует критериальная оценка объекта управления, рассмотрим модель традиционных и инновационных объектов оценки с учетом применения современных теорий рыночной оценки собственности, которые обязательны к применению в рыночных условиях хозяйствования. Современная ситуация в этой области показана на рис.5.3. Согласно данной модели все объекты оценки разделены на 2 группы:

Традиционные объекты оценки (О1-О5) – недвижимость, транспорт, интеллектуальная собственность, машины и оборудование, бизнес. Методики их оценки определены и широко применяются в настоящее время.

Инновационные объекты оценки (О6, О7) – целевые инвестиционные программы (ИП) и ипотечно-инвестиционные программы (ИИП) в жилищной сфере. При этом в качестве ключевых параметров оценки и управления соискатель предлагает использовать портфельированную отраслевую недвижимость – отраслевые портфели недвижимости (ОПН) по кластер-группам. Применительно к целевым жилищным программам это ТПЖН.

Необходимость в эволюционном развитии систем оценки и соответствующих им методов управления обусловлена появлением нового объекта оценки – ипотечно-инвестиционных жилищных программ, которые и должны стать центральным звеном планирования и контроллинга рынка доступного жилья. ИИП требуют применения традиционных оценочных объектов оценки – объектов недвижимости, бизнеса, но рассматривать их нужно с учётом использования долгосрочных кредитно-финансовых потоков, где присутствуют элементы ипотечно-инвестиционного анализа жилищной недвижимости.

В рамках данной исследования предлагается ввести новый вид стоимости – ипотечно-инвестиционная стоимость жилищных программ, которую предлагается оценивать через объект оценки – портфельированной жилищной недвижимости. Введение данной категории обуславливается появлением инновационных объектов оценки – О6, О7.

Цели оценки также разделены на две группы: традиционные цели (Ц1-Ц8); инновационные цели (Ц9-Ц11). Появление инновационных объектов оценки в нашей модели позволяет использовать полученные результаты рыночной оценки для целей стоимостного управления и повышать тем самым эффективность реализации целевых государственных программ, инвестиционных проектов в строительстве и систем планирования, контроллинга и бюджетирования.

Следует отметить, что в настоящее время на практике, как показывают исследования соискателя, планирование и управление ФЦП выполняется преимущественно затратным методом. В этой связи, одной из задач повышения эффективности управления целевыми инвестиционными программами в строительстве является применение всех трех методов рыночной оценки объектов недвижимости. Отсутствие этого приводит к коррумпированности государственных структур, завышению объемов используемых бюджетных средств и неэффективности их использования.

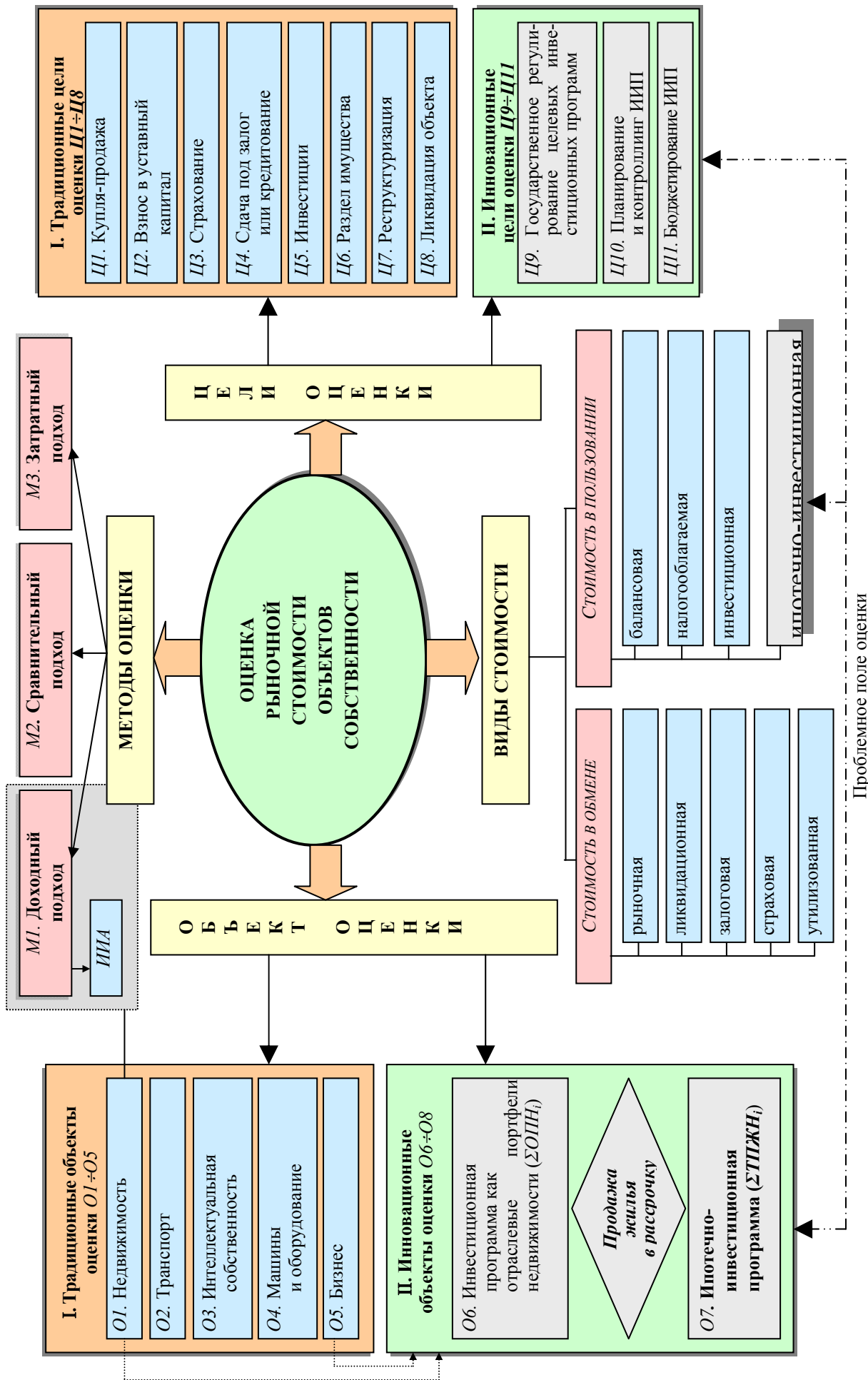


Рис.5.3. Оценка рыночной стоимости объектов собственности

В России существует множество разновидностей региональных инвестиционных жилищных программ, а на федеральном уровне функционирует федеральная целевая программа – ФЦП «Жилище». Структурно-функциональное моделирование процессов системных взаимодействий управления рынком доступного жилья на основе целевых инвестиционных программ можно представить в виде следующих подсистем и их сочетаний: ФЦП_і – реализация федеральной целевой жилищной программы; РЦП_і – реализация синхронных целевых региональных жилищных программ субъекта федерации. При этом региональная программная подсистема в обязательном порядке должна состоять из: А – программное софинансирование из регионального бюджета; Б – программное софинансирование из бюджетов муниципалитетов; В – целевые внебюджетные источники софинансирования.

При этом процесс ипотечно-инвестиционного программирования рынка доступного жилья может включать в себя пять основные ситуации: *Ситуация 1* – федеральная целевая программа, синхронно реализуемая в регионах; *Ситуация 2* – действующая федеральная целевая программа, но не реализуемая в регионах; *Ситуация 3* – индивидуальные региональные жилищные программы, наиболее значимые для субъекта федерации и составляющих его территориальных образований, но не имеющие статус федеральных; *Ситуация 4* – ситуация трансформации местных региональных программ в федеральные с соответствующим софинансированием; *Ситуация 5* – консервация жилищных программ в связи с прекращением их деятельности.

В наиболее общем виде действующее ипотечно-инвестиционное программирование можно представить в виде функциональной модели системных взаимодействий по реализации жилищных программ в строительстве при формировании рынка доступного жилья, показанной на рис.5.4.

На основе проведенных исследований отечественного и зарубежного опыта в области развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве, ориентированных на формирование рынка доступного жилья, была поставлена задача разработать структурно-функциональную модель их эволюционного развития. За основу разработки данной модели принято деление развития на два этапных процесса:

I. Стартовые ипотечно-инвестиционные жилищные программы с краткосрочной рассрочкой платежей – W_3 [I];

II. Модели эволюционного развития жилищных программ с долгосрочными инвестиционно -накопительными системами и рефинансированием W_3 [II], W_3 [III].

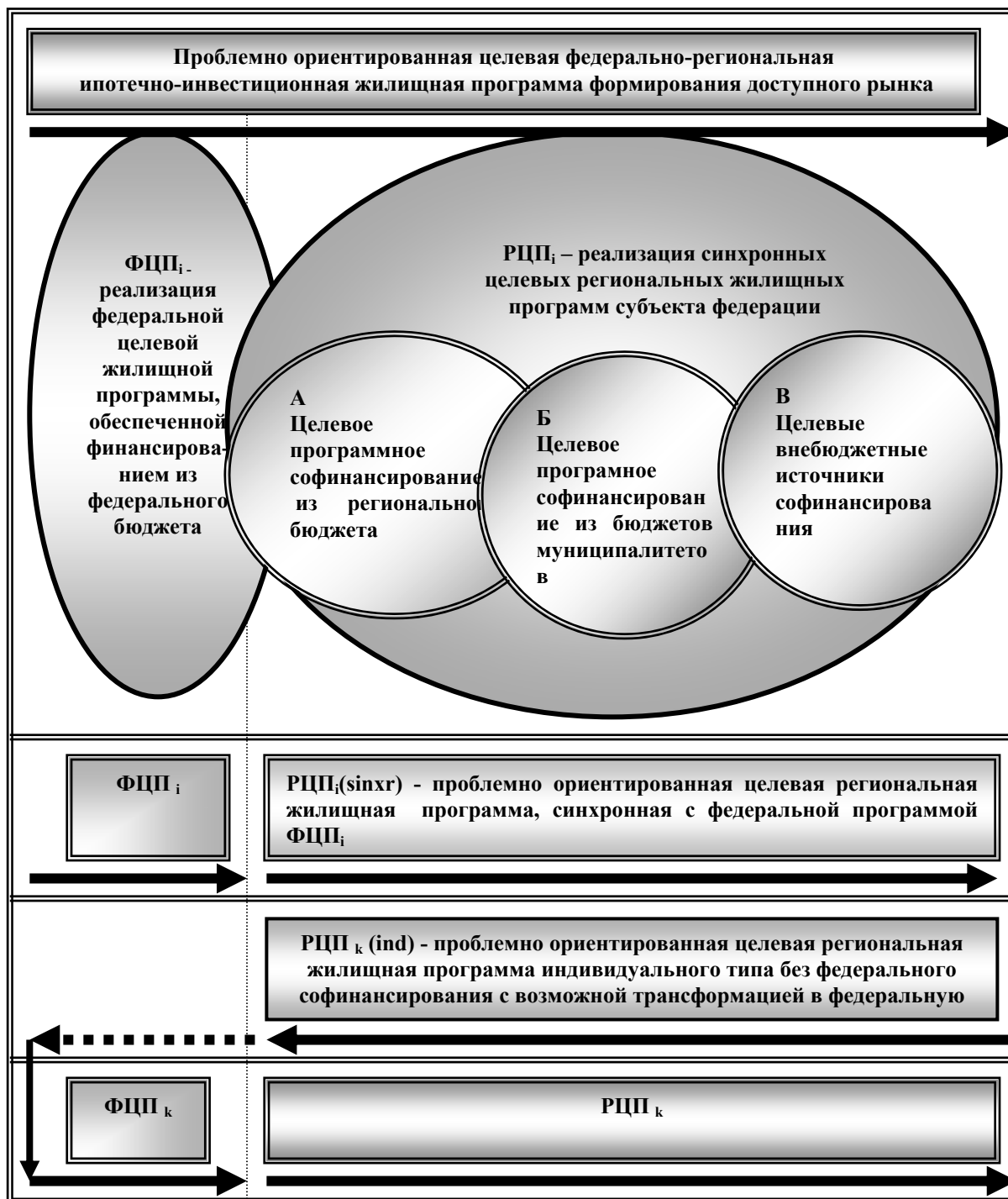


Рис.5.4 Функциональная модель системных взаимодействий по реализации целевых инвестиционных жилищных программ в строительстве

Внутри них приняты следующие аналитические блоки мониторинга: методы реализации программ на рынке жилья; структурно-функциональное моделирование содержательных процессов жилищных ипотечно-инвестиционных программ; области реализации; организационные структуры реализации программ.

В рамках реализации программ выделены две основные области: городское строительство и строительство на селе. Особенно важно в качестве приоритета выделить дальнейшее развитие строительства индивидуальных жилых домов в сельской местности, поскольку агропромышленная ориентация России всегда была основой ее процветания и стабильности. Существующие ипотечно-инвестиционные процессы в строительстве ориентированы, прежде всего на поддержку урбанизации в городах. Поэтому особенно актуально государственное стимулирование именно инвестиционно-строительных процессов воспроизводства ТПЖН в агропромышленном комплексе России в сельских населенных пунктах. Особенности воспроизводства ТПЖН в АПК рассмотрены автором как отраслевая специфика управления рынком доступного жилья на селе в данном исследовании в подразд.5.4.

В результате проведенного анализа с учетом принятых опорных элементов исследования была разработана обобщенная структурно-функциональная модель эволюционного развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ при формировании рынка доступного жилья в строительстве, показанная на рис. 5.4. Полученная модель позволяет прогнозировать систему эволюционного развития жилищных программ и определить перспективные направления управления рынком доступного жилья в строительстве.

5.3. Моделирование жизненных циклов управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве

В условиях развития рынка доступного жилья на основе программно-целевого подхода возрастают требования к экономическим методам планирования и контроллинга целевых жилищных программ на основе стоимостных показателей их рыночной оценки (подразд.5.2). Надежной основой такого управления являются методологические основы теории жизненных циклов, которые необходимо сочетать с современными теориями стоимостного управления.

В этой связи предлагается формировать единую вертикально-интегрированную вертикаль управления доступным рынком жилья при управлении стоимостью исследуемых программных систем, чтобы добиться максимальной эффективности использования как бюджетных средств, так и максимальной результативности целевых функций управления доступным рынком жилья. Инвестиционные программы должны обязательно проходить экспертизу на соблюдение условия выхода на самофинансирование, использование систем рефинансирования, расчета периода окупаемости инвестиционных средств и прочих экономических параметров управления стоимостью жилищными программами.

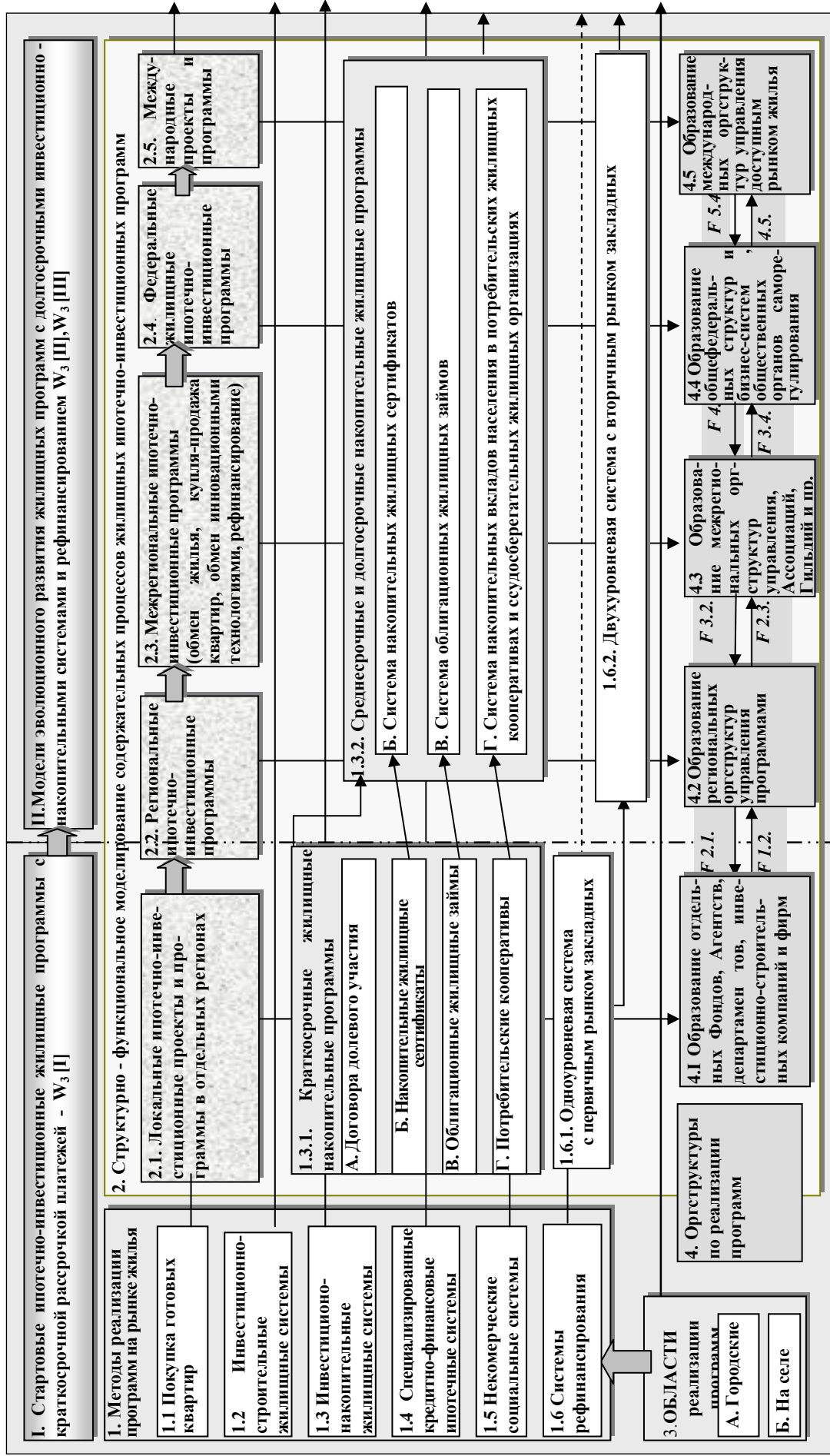


Рис. 5.4. Структурно-функциональная модель эволюционного развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве

Реализацию поставленной задачи предлагается осуществить через следующий комплекс последовательных итераций исследования:

1.Разработку функциональной модели системных взаимодействий по реализации жилищных программ в строительстве при формировании доступного рынка жилья (что уже выполнено в подразд.5.2);

2.Разработку принципиальной экономической модель формирования жилищных программ в строительстве с организацией саморазвивающейся системы;

3.Разработку опорных стоимостных показателей экономической оценки стоимости жилищных программ;

4.Разработку модели жизненного цикла управления стоимостью жилищными программами;

5.Разработку принципиальной модели государственного регулирования программ и выхода их на общественное саморегулирование.

Для целей реализации п.2 исследовательских итераций предлагается рассмотреть процессы выхода на саморазвивающиеся экономической системы в строительстве, учитывающие соблюдение принципов рефинансирования и самокупаемости бюджетных средств в рамках реализуемых ипотечно-инвестиционных жилищных программ. Анализ показал, что для стандартизированного жизненного цикла планирования и контроллинга программ целесообразно выделять 6 типовых зон:

1 зона – «стартовая» зона программы, где возможно существенное преобладание бюджетных средств над внебюджетными. На данном этапе предлагается определять плановые показатели развития программ и нормативы участия федерально-региональных и внебюджетных источников в ее финансировании;

2 зона – зона устойчивого притока внебюджетных средств в условиях обеспечения коммерческого успеха программы. Уровень доходности от участия в проекте на начальном этапе развития программы должен быть выше среднерегиональной доходности инвестиций счет плановых инструментов государственного регулирования. Это обеспечивает рефинансирование бюджетных средств от коммерческого успеха проектов программы как обратно в эту программу, так и обеспечит их возвратность. Уровень возвратности бюджетных средств при наличии некоммерческих составляющих (беспроцентных ссуд или социального субсидирования) будет меньше первоначально вложенного объема бюджетного финансирования. На данном этапе уже может планироваться определенный уровень возвратности бюджетных средств для их накопления и последующего «пуска» прочих проблемных социально-экономических инвестиционных программ;

3 зона – зона равновесия бюджетных и внебюджетных источников с нарастающими тенденциями вывода бюджетных средств из финансирования;

4 зона – зона перехода к точке нулевого участия бюджетных средств и завершения процесса рефинансирования;

5 зона – зона окончания возврата средств бюджета и перевода программы на внебюджетное самофинансирование, прекращения рефинансирования;

6 зона – зона выхода государства из участия в поддержке данной программы в виду ее саморазвития на основе самофинансирования и общественного саморегулирования с выполнением остаточной функции мониторинга.

Итоговым результатом проведенных исследований является принципиальная экономическая модель формирования ипотечно-инвестиционных жилищных программ с организацией саморазвивающейся экономической системы, которая показана на рис. 5.5.

Для целей планирования жизненного цикла управления программами на 3 этапе итераций предлагается в качестве опорного показателя стоимости рассчитывать **рыночную стоимость** целевой инвестиционной жилищной программы по портфелю ТПЖН с учетом стоимости источников ее финансирования. **Рыночную стоимость программы (РСП)** предлагается определять как трехкомпонентную структуру с выделением *общей (O)*, *бюджетной (O)* и *внебюджетной (B)* видов стоимости, которые определяются с использованием затратного, рыночного и доходного оценочного подхода стоимости ТПЖН:

$$РСП(0) = РСП(Б) + РСП(В), \quad (5.1)$$

$$РСП(Б) = \sum_0^t V_{6t} * 1/(1+i_6)^t, \quad (5.2)$$

$$РСП(В) = \sum_0^t V_{вт} * 1/(1+i_в)^t, \quad (5.3)$$

где V_{6t} – объемы финансирования программы из бюджетных источников по годам t ; $1/(1+i_6)^t$ – коэффициент дисконтирования бюджетных средств при планируемой стоимости бюджетных источников i_6 ; $V_{вт}$ – объемы финансирования программы из внебюджетных источников по годам t ; $1/(1+i_в)^t$ – коэффициент дисконтирования бюджетных средств при планируемой стоимости внебюджетных средств $i_в$.

Использование этого показателя позволило разработать концептуальную модель жизненного цикла управления стоимостью ипотечно-инвестиционными жилищными программами в строительстве, которая показана на рис.5.6. Данная модель предусматривает два жизненного цикла управления программами: период государственного регулирования первой программой – $T_{гр}(п1)$, а также второй программой – $T_{гр}(п2)$. В модели

также показаны периоды окупаемости программ по бюджетным $T_{ок(б)}$ (п i) и внебюджетным источникам $T_{ок(в)}$ (п i).

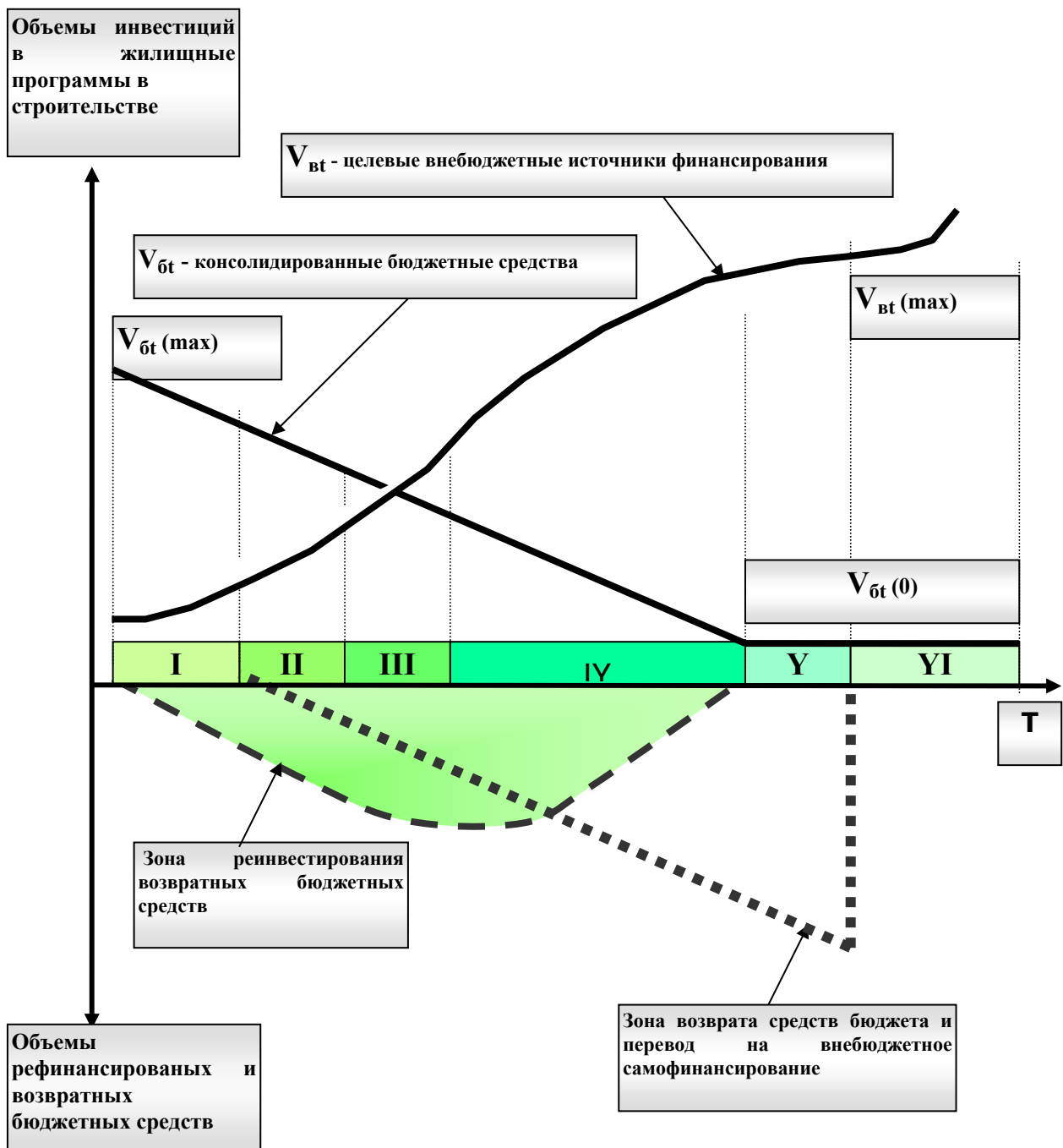


Рис. 5.5 Принципиальная экономическая модель формирования ипотечно-инвестиционных жилищных программ с организацией саморазвивающейся экономической системы

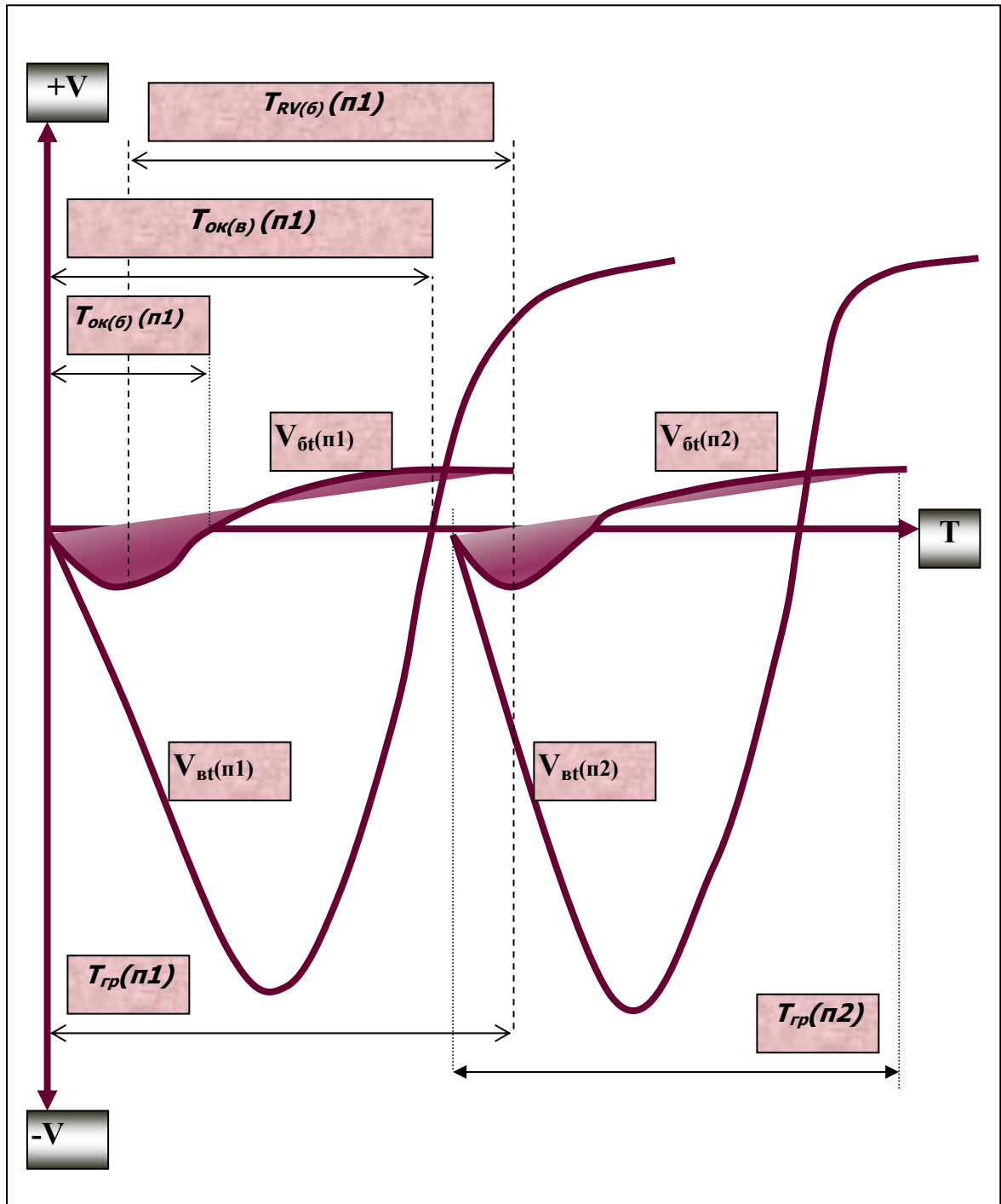


Рис. 5.6. Концептуальная модель жизненного цикла управления стоимостью ипотечно-инвестиционными жилищными программами в строительстве

Данная модель жизненного цикла предусматривает полный возврат первоначально вложенных средств по всем источникам финансирования. Но при реализации социальных программ ситуация управления будет иной. Для изучения этого вопроса была произведена классификация типов программ по степени возврата средств. Она предусматривает 3 группы программ:

1. Социальные некоммерческие программы:

– беспроцентные;

– с субсидированием:

а) первоначального ипотечного взноса;

б) процентных ставок по займам (кредитам);

в) возвратных сумм (например, списание части кредитного долга при рождении ребенка).

Стоимость таких социальных некоммерческих программ может определяться простым суммированием стоимостей ее элементов без их дисконтирования. Жизненный цикл управления в этой ситуации представлен на рис.5.7 без социального субсидирования и рис.5.8 – с социальным субсидированием.

2. Коммерческие программы с социальным субсидированием:

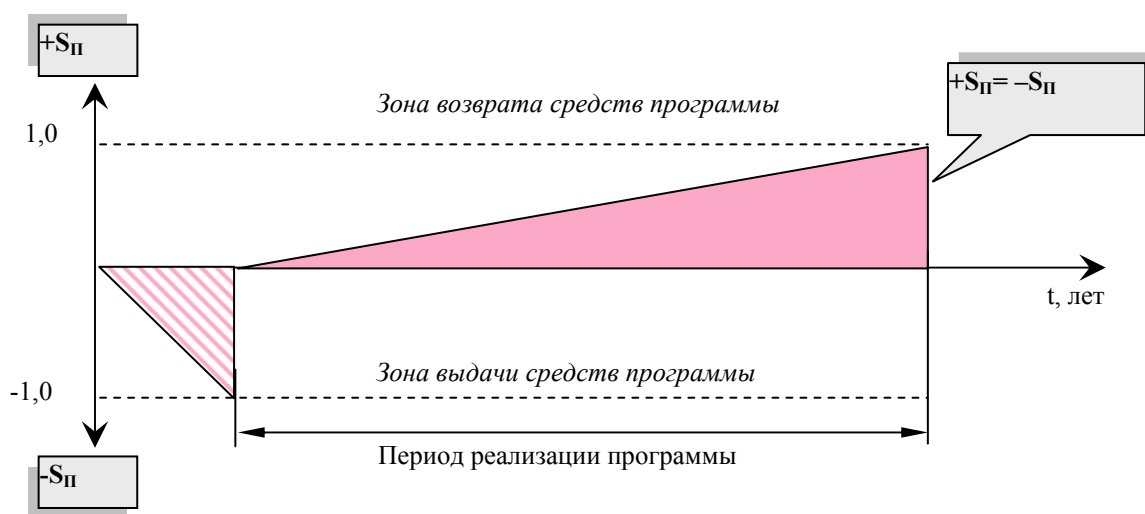
а) первоначального взноса;

б) процентных ставок по кредитам;

в) возвратных сумм.

Жизненный цикл управления в этой ситуации представлен на рис.5.9.

3. Коммерческие ипотечно-инвестиционные программы (без субсидирования). Модель аналогична представленной на рис.5.9, но в ней отсутствуют возвратные суммы субсидирования.



$-S_{П}$ – рыночная стоимость программы по объему вложенных средств

$+S_{П}$ – рыночная стоимость программы при возврата вложенных средств.

Рис.5.7. Модель жизненного цикла социальной некоммерческой жилищной программы (беспроцентной)

$k_{\text{субс}}$ – коэффициент субсидирования (первоначального взноса, процентный ставок или возвратных сумм)

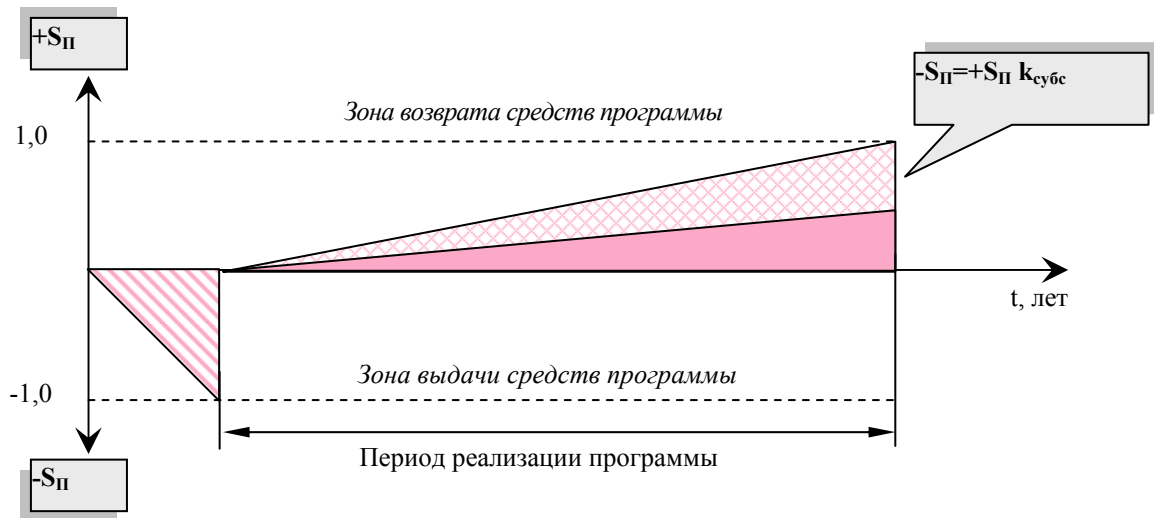
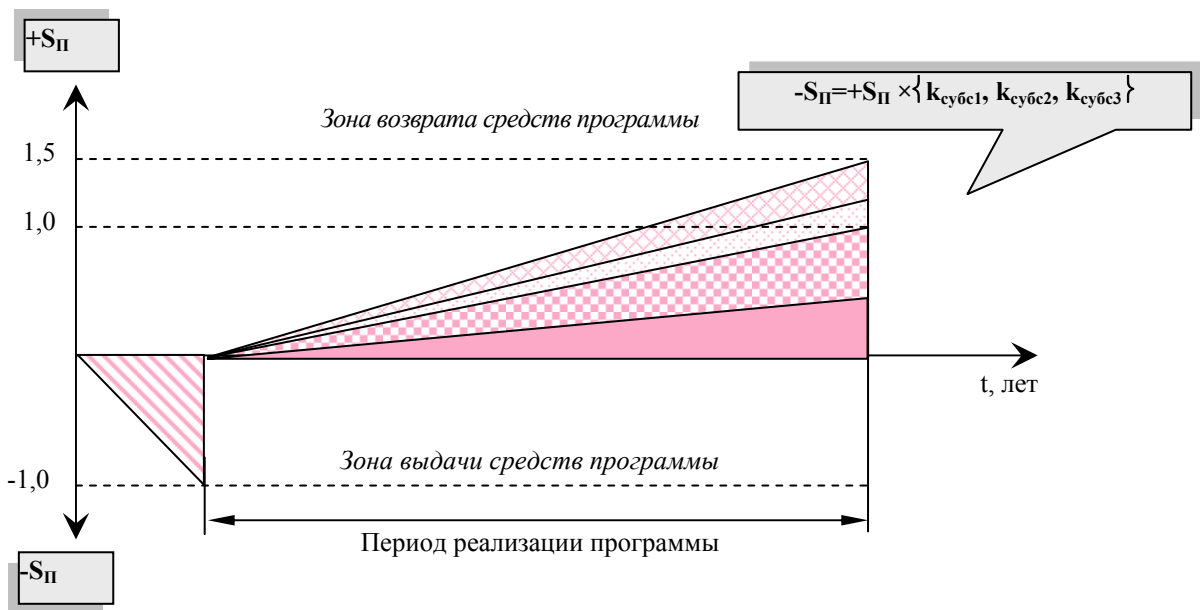


Рис. 5.8. Модель жизненного цикла социальной жилищной программы (беспроцентной) с социальным субсидированием



$k_{\text{субс1}}$ – коэффициент субсидирования (первоначального взноса)

$k_{\text{субс2}}$ – коэффициент субсидирования (процентной ставки)

$k_{\text{субс3}}$ – коэффициент субсидирования (возвратной сумм)

Рис.5.9. Модель жизненного цикла коммерческой программы с субсидированием

Последней дополняющей задачей исследования в данном подразделе является вопрос построения принципиальной модели цикла государственного регулирования и общественного саморегулирования. В наиболее общем виде функцию жизненных циклов государственного регулирования доступного рынка жилья на основе ипотечно-инвестиционных программ в ИИС можно представить в виде своеобразного “катализатора”, когда административный ресурс государственности в сочетании с бюджетным финансированием приводит в действие большие объемы внебюджетных инвестиций. Эти действия должны формировать долгосрочные ипотечно-инвестиционные воспроизводственные потоки в строительстве. Заключительной задачей данного раздела исследований предусматривается дополнительное выделение к ранее разработанным моделям роль государственного и общественного регулирования доступного рынка жилья при планировании и контроллинге жилищных программ. Как показывает отечественный и зарубежный опыт, степень государственного влияния на рынок жилья в ИИС имеет стабильно циклический характер. Она изменяется во времени в зависимости от его специфики и эволюционного этапа развития рынка.

Итоги проведенного анализа позволили в качестве основных этапов построения модели выделить следующие ситуации:

На первом этапе (ситуация 1) должна происходить регистрация проблемных ситуаций формирования и развития рынка доступного жилья по показателям уровня воспроизводства ТПЖН по различным группам населения. Это начальное административное госучастие по регистрации выявленной проблемы и определяются стартовые условия ее программно-целевого решения на государственном уровне.

На смену ситуации 1 приходит ситуация 2, в которой происходит образование автономных унитарных госструктур по поддержке ипотечно – инвестиционных систем, зарождение элементов ИИС, их объединение в системы саморегулирования типа профессиональных союзов, ассоциаций и прочие.

В ситуации 3 степень саморегулирования возрастает, а также имеет тенденцию к увеличению и административно-финансовое госрегулирование.

Ситуация 4 предполагает уменьшение госучастия и выход на саморегулирование ипотечно-инвестиционных систем на рынке жилья. Коммерческие эффекты работы ИИС должны перейти в саморазвитие и саморегулирование системы согласно общественным ожиданиям и потребностям.

В ситуации 5 наблюдается автономное саморегулирование системы с государственным мониторингом. В дальнейшем этот цикл эволюционных этапов может повториться.

Указанные теоретические предпосылки выражены в виде модели, которая показана на рис.5.10, где представлено графическое изображение схемы регулирования системы, как сочетания государственного регулирования и общественного саморегулирования.

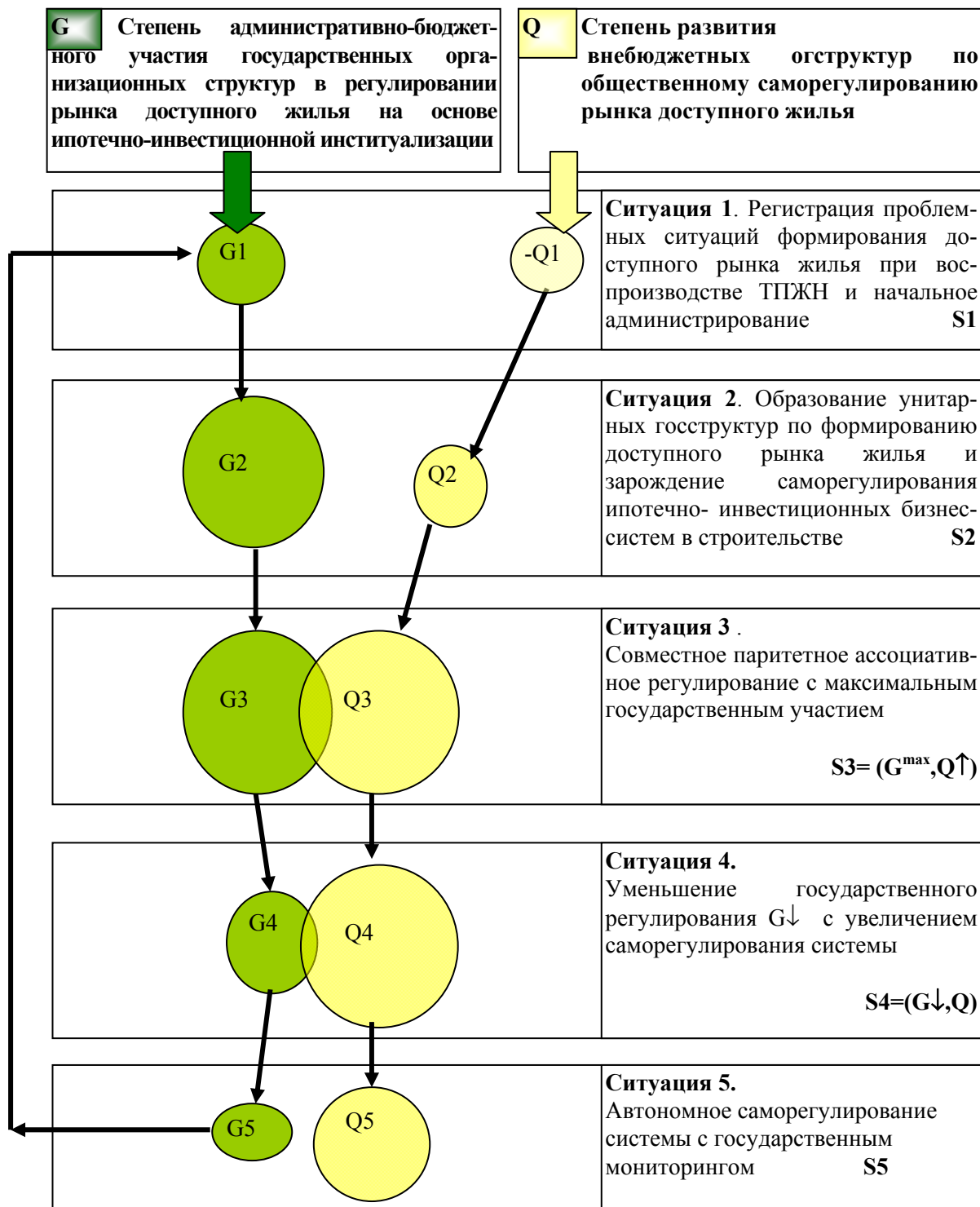


Рис.5.10 Принципиальная модель цикла государственного регулирования и общественного саморегулирования ипотечно-инвестиционными программами

Современное положение управления доступным рынком жилья в РФ может быть охарактеризована как переходный период от ситуации 2 к ситуации 3. По моему мнению, современные условия управления требуют необходимости в проектировании саморазвивающихся и саморегулируемых ипотечно-инвестиционных систем в строительстве для обеспечения перехода к нормативным уровням воспроизводства ТПЖН в строительстве.

Таким образом, выполненные исследования позволяют сформировать концептуальную картину управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ по моделям жизненного цикла. Анализ моделей показывает, что государственному регулированию присущи циклы активности, имеющие различные параметры стоимостного управления, основной целью которых является устранение проблемной ситуаций управления рынком доступного жилья. Разработанная модель жизненного цикла позволяет при планировании и последующем контроллинге целевых программ обеспечивать методическую основу для расчета следующих основных параметров стоимостного управления: уровня софинансирования, в том числе по объемам консолидированных средств государственных бюджетов всех уровней и муниципальных образований; оборачиваемость средств в системах рефинансирования; уровень горизонта и возвратности бюджетных средств; точки самоокупаемости бюджетных средств; периодов государственного регулирования и участия в программах; уровня привлечения внебюджетных источников на единицу средств консолидированного бюджета; риски инвестиционной деятельности; общую коммерческую доходность программы и доходность участников ее реализации; федерально-региональная синхронность финансирования проблемных целевых программ; уровень нормативной концентрации инвестиционных средств для обеспечения плановых сроков решения поставленных социально-экономических проблем и другие.

5.4. Общеконцептуальные отраслевые особенности воспроизводства жилищной недвижимости по целевым программам в АПК при управлении рынком доступного жилья на селе

5.4.1. Общие положения и структурно-функциональные особенности ипотечно-инвестиционных программ на селе

Учитывая значимость для Российской экономики привлечение инвестиций в жилищную сферу на селе, следует отметить особый приоритет формирования рынка доступного жилья в сельской местности. Созданная организационно-экономическая и правовая основа решения жилищной

проблемы сегодня требует дальнейшего развития и определенных корректировок для укрепления села как особо приоритетного вопроса внутренней социально-экономической политики государства. Аграрно-промышленная ориентация страны требует закрепления этого и в жилищной политике. Общенациональный проект по формированию рынка доступного жилья в России, провозглашенный Президентом, сегодня, по мнению соискателя, требует изменений. Если проанализировать законодательный пакет по обеспечению рынка доступного жилья (прил. 1), то его реализация приведет в первую очередь к дальнейшему строительству в городах и усилит процесс урбанизации. Анализ показывает, что за последние годы именно строительство индивидуального жилья является приоритетным для людей не только в городе, но особенно на селе. Как уже отмечалось в первой главе исследования, в пензенской области в 2013 году объем строительства индивидуальных жилых домов составил около 10 % (67,7 тыс. кв.м), а начиная с 2002 года 50 % всего жилья – индивидуальное. Следует отметить, что в таких регионах как Оренбургская область этот показатель выше 72 %, а в Чувашии, Мордовии, Удмуртии, Мари-Эл – этот показатель выше 50 %. Эти тенденции обязательно необходимо учитывать, чтобы поддерживать именно индивидуального жилья как в городе, но особенно на селе. Такая тенденция в достаточной мере не нашла отражение в государственных приоритетах формирования рынка доступного жилья.

Но сегодня просто строить индивидуальный жилой дом на селе уже недостаточно. Необходимо обеспечить человеку живущему на земле достаточные доходы и достойную жизнь. Престиж села стремительно падает из-за низких доходов селянина. Необходима государственная политика по активизации жилищного строительства на селе, чтобы при этом не только помочь сельскому жителю построить дом, решив при этом вопросы Продовольственной безопасности страны, но и обеспечить его семье достаточные заработки. Сегодня домик в деревне – это красивая реклама и жить на селе не престижно для молодежи. Необходима именно двуединая общенациональная государственная стратегия: во-первых, нужны инвестиции в строительство индивидуальных жилых домов с подворьями; во-вторых, синхронные инвестиции в агробизнес на селе, обеспечивающие не только производство сельхозпродукции, но и ее комплексную переработку, хранение и продажу в городских населенных пунктах. Решить такую стратегическую задачу предлагается через реализацию общенационального законопроекта *«Сельская продовольственная ипотека России»* в рамках развития Президентских инициатив по формированию рынка доступного жилья, изложенных им весной 2004 г. Считаю, что Россия может себе позволить иметь не только общенациональный закон об ипотеке, но и отдельный закон по сельской продовольственной ипотеке.

Такую стратегию формирования и развития рынка доступного жилья с приоритетом на село можно определить не только как стратегию решения жилищной проблемы, но и Продовольственной безопасности России. Считаю, что данный подход можно также определить как государственную общенациональную идею возрождения России, ее социально-экономической стабильности на длительную перспективу. Сейчас обществу нужны общенациональные идеи и проекты, которые объединят нацию. Поэтому сельская продовольственная ипотека просто жизненно необходима для условий России как приоритетная стратегия ее развития.

Необходимо на государственном уровне обеспечить перераспределение доходных потоков от производства сельскохозяйственной продукции, сферы переработки сельхозпродукции в сторону сельского жителя и таким образом сделать престижной жизнь на селе. Конечно, перераспределить доходные потоки из города на село задача не простая, но ее решение возможно на общегосударственном уровне через принятие соответствующих долгосрочных целевых инвестиционных жилищных программ.

В качестве методологической основы для разработки концепции «Сельской продовольственной ипотеки России» на основе воспроизводства ТПЖН на селе в условиях одновременного привлечения инвестиций в АПК, предлагается использовать нижеследующие теоретические разработки.

Теоретической базой такой работы должен стать процесс обеспечения управления воспроизводством ТПЖН на селе в АПК в рамках целевых программ, который должен предусматривать уточненную концептуальную структурно-функциональную основу ИИП. Поэтому рассмотрим первоначально концептуальные структурные компоненты ипотечно-инвестиционных программ.

Исследования проведенные в этой области позволили выделить следующие структурные компоненты ИИС: портфель жилищной недвижимости (ΦI); портфель бизнес-недвижимости (ΦII); портфель социально-общественная недвижимости (ΦIII); затратную компоненту по инфраструктурному сопровождению и реализации программ (ΦIV); ипотечно-инвестиционную компоненту (ΦV). Полученные результаты исследования в виде модели приведены на рис.5.11.

Произведем уточнение жилой компоненты (ΦI) для условий сельской местности. Основой жилищного портфеля на селе является индивидуальный жилой дом в сельской местности (S_I), стоимость которого в программах необходимо определять затратным и сравнительным методом. При этом необходимо учитывать специфику приоритетного строительства не подрядными организациями, а семейным самостроем. Однако строительство индивидуального жилого дома в сельской местности без объектов личного подсобного хозяйства неэффективно. Поэтому появляется следующий элемент жилой компоненты недвижимости – объекты подворья (S_{II}).

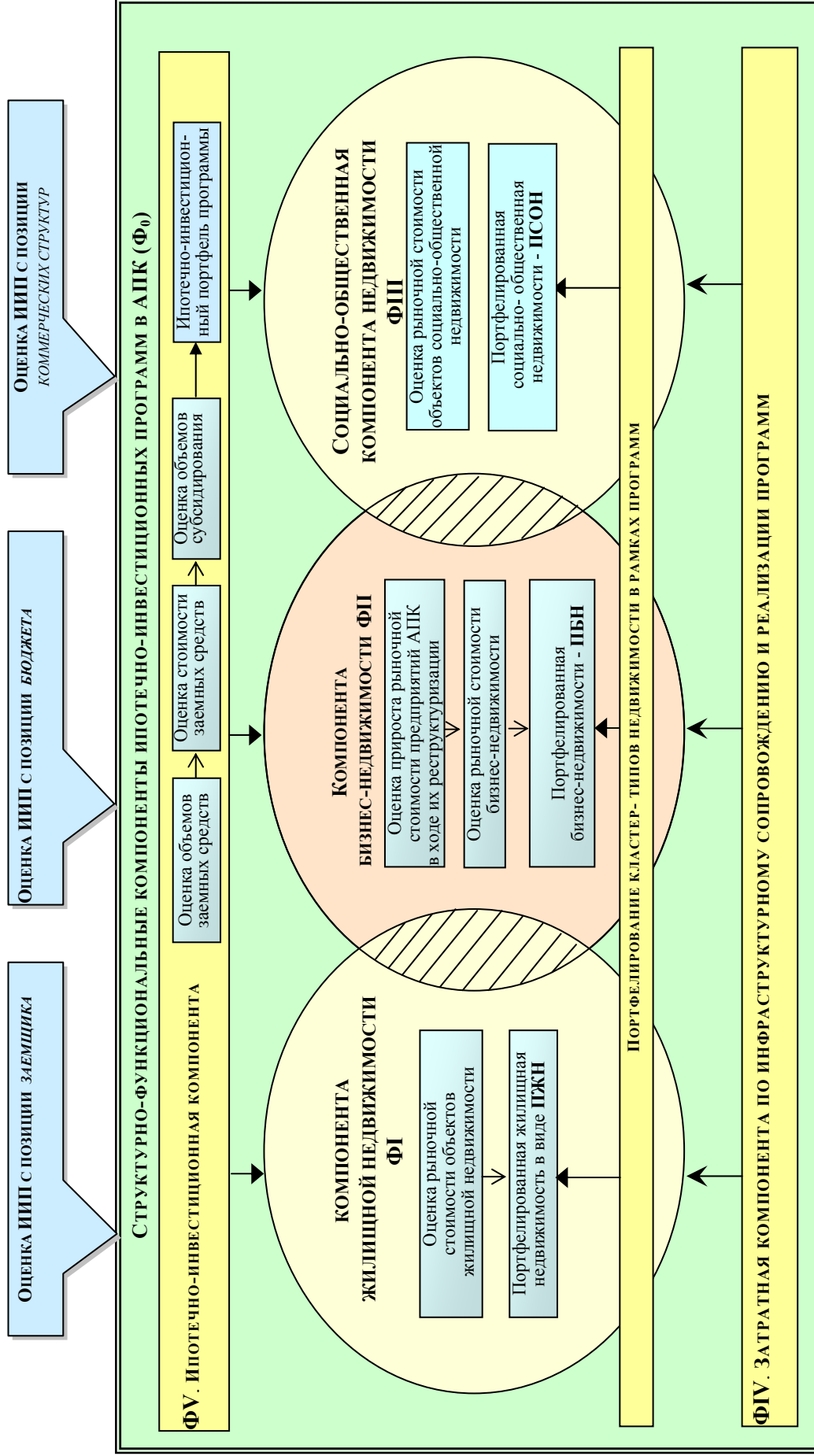


Рис.5.1.1. Концептуальная модель компонент ИИП в АПК

Таким образом, стоимость портфелированной жилищной компоненты ИИП будет складываться следующим образом:

$$\Phi_I = \sum_{i=1}^N S_I + \sum_{j=1}^L S_{II} + \sum_{t=1}^M S_{III} + \sum PS + S_K^D - C_K^D, \quad (5.4)$$

где $\sum_{i=1}^N S_I$ – стоимость N индивидуальных домов, входящих в портфель жилой недвижимости ПЖНК в составе жилищной компоненты Φ_I ; $\sum_{j=1}^L S_{II}$ – стоимость L подворий, входящих в ПЖНК; $\sum_{t=1}^M S_{III}$ – стоимость M земельных участков под строительство, входящих в ПЖНК; $\sum PS$ – затраты на оформление права собственности объектов недвижимости, входящих в ПЖНК.

Как уже отмечалось, инвестиции в жилую недвижимость должны сочетаться с развитием предпринимательской деятельности, которая обеспечивается воспроизводством портфеля бизнес-недвижимости. Это обеспечивает доходный поток домохозяйств и их платежеспособность в ипотечно-инвестиционных системах. Бизнес-недвижимость формируется как через личные подворья, так и в предпринимательской деятельности в АПК.

Для того чтобы инвестиции в АПК были более эффективными, необходимо провести комплексную реструктуризацию всего АПК, поскольку в своем большинстве они убыточны. В частности предлагается объединить две компоненты Φ_I и Φ_{II} в единую инвестиционную составляющую. В результате такого объединенного взаимодействия стоимость жилищной недвижимости при совключенности домохозяйств в успешный агробизнес будет значительно выше, чем из обычная затратная стоимость жилищной недвижимости и она увеличится на определенную величину ΔS_B за счет доходного потока из сопутствующих бизнес-линий ($\Delta S_B = \Sigma БЛ_j$).

Структурными составляющими ΔS_B являются следующие доходные бизнес-линии:

БЛ_I – производство сельхозпродукции в индивидуальных подсобных хозяйствах;

БЛ_{II} – переработка продукции семейных хозяйств;

БЛ_{III} – хранение производимой продукции;

БЛ_{IV} – реализация произведенной продукции;

БЛ_V – инфраструктурная бизнес-деятельность (бизнес-услуги).

Можно определить, что предпринимательская деятельность в АПК будет определяться процессом воспроизводства ключевого параметра управления – портфелем бизнес-недвижимости ПБН_{*i*}, который будет являться суммой портфелей по данным типам бизнес-линий.

$$ПБН_L = ПБЛ_I + ПБЛ_{II} + ПБЛ_{III} + ПБЛ_{IV} + ПБЛ_V. \quad (5.5)$$

Таким образом, бизнес-компонента программ ФII структурно состоит из следующих основных элементов :

$$\Phi_{II} = S_B \left(\sum \text{ПБЛ}_i \right) + S_K^B - C^И, \quad (5.6)$$

где $S_B \left(\sum \text{ПБЛ}_i \right)$ – совокупная стоимость портфеля бизнес-линий БЛI÷БЛII; S_K^B – дополнительная стоимостная компонента оценки бизнеса АПК (оборотные средства и пр.); $C^И$ – стоимостная компонента программ за счет реализации избыточных активов реструктуризируемого бизнеса в АПК.

Эффективность реализации ипотечно-инвестиционных программ в АПК необходимо также обеспечивать развитием социально-общественной компоненты недвижимости, которая включает в себя: школы, больницы, детские сады, учреждения культуры и отдыха и прочие учреждения. Данные типы объектов недвижимости воспроизводятся в составе портфеля социально-общественной недвижимости ПСОН_М, а его стоимость будет складываться из следующих компонент – стоимость земли S_3 , стоимость объектов недвижимости S_H :

$$\Phi_{III} = \sum S_3 + \sum S_H. \quad (5.7)$$

Следующей функционально-структурной компонентой ипотечно-инвестиционных программ в АПК (Φ_0) является затратная компонента по инфраструктурном сопровождению и реализации программ Φ_{IV} . В состав данной компоненты включены: затраты на рыночную оценку, планирование и контроллинг – Z_I , страхование объектов недвижимости – Z_{II} , содержание оргструктур сопровождения и контроля – Z_{III} .

Таким образом, стоимость затратной компоненты складывается как:

$$\Phi_{IV} = \sum Z_i. \quad (5.8)$$

Заключительной компонентой является ипотечно-инвестиционная портфельная компонента – Φ_V . Она состоит из источников финансирования И1÷И6 ($\sum V_1$) и системы льготного кредитования и субсидирования ($\sum V_2$).

Таким образом, стоимость ипотечно-кредитной компоненты включает:

$$\Phi_V = (\sum V_1) + (\sum V_2). \quad (5.9)$$

Принятый концептуальный подход реализован в разработанной модели, представленной на рис.5.12. Эффективность объединения индивидуальных семейных хозяйств и предприятий АПК заключается в появлении так называемого «синергетического эффекта». В данном случае эффект от экономической интеграции разрозненных хозяйств будет гораздо больше, нежели бы если данные хозяйства развивались поодиночке, что и обеспечивает дополнительный «скрытый» прирост стоимости жилой недвижимости в данных программах.

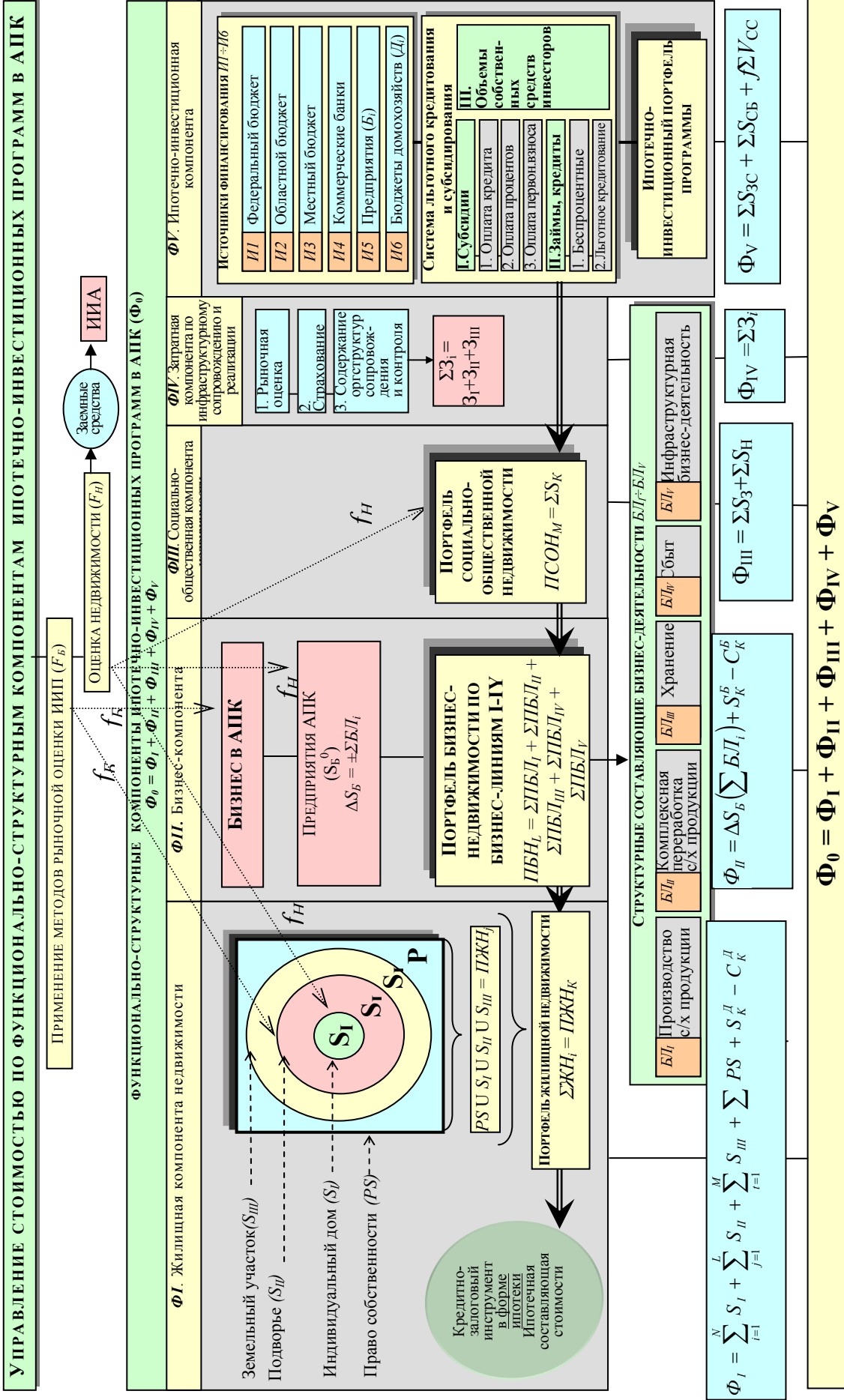


Рис. 5.12. Функционально-структурный план компонент стоимости ипотечно-инвестиционных программ в АПК

Таким образом, функционально-структурные компоненты стоимости ипотечно-инвестиционных программ формирования рынка доступного жилья в АПК необходимо определять как многофункциональную задачу оптимизации следующих затрат управления:

$$S_{\text{иип}} = S(\Phi I) + S(\Phi II) + S(\Phi III) + S(\Phi IV) + S(\Phi V) \rightarrow \text{optim}, \quad (5.10)$$

где $S(\Phi I)$ – стоимость жилой компоненты недвижимости; $S(\Phi II)$ – стоимость бизнес-компоненты; $S(\Phi III)$ – стоимость социально-общественной компоненты; $S(\Phi IV)$ – стоимость затратной компоненты по инфраструктурному сопровождению и реализации программ.

Таким образом, на данном этапе исследования были получены особенности воспроизводства портфеля ТПЖН в АПК программно-целевыми методами с учетом специфики села и необходимости обеспечения синхронных инвестиций по ключевым параметрам управления – портфелям недвижимости в составе ипотечно-инвестиционных программ села, которые будут специфически отличаться от городских условий.

5.4.2. Концептуальное моделирование структурно-функциональных моделей стоимостного управления ипотечно-инвестиционными программами в АПК

Как уже было отмечено ранее, концепция стоимостного управления рыночной стоимостью программами является инновационной моделью стоимостного менеджмента. Проведем дополнительный анализ критериев управления стоимостью ипотечно-инвестиционными программами.

На современном этапе управления существуют разные типы моделей управления. Традиционная модель управления включает в себя управление предприятиями и производственными системами, управление коллективами людей, управление инвестиционными проектами, а также социально-экономическими системами. Современная модель стоимостного менеджмента состоит в управлении стоимостью бизнеса и его составляющих. На сегодняшний день при активном развитии экономики и всех отраслей народного хозяйства требуется внедрение инновационных предложений по развитию стоимостного управления применительно к задачам планирования и контроллинга целевыми ипотечно-инвестиционными программами при формировании рынка доступного жилья. Задачами управления инновационными программами должна состоять в достижении экономической надежности реализации инвестиционных программ при нормативном воспроизводстве отраслевых портфелей недвижимости. Данный теоретический подход нашел свое отражение в разработанной модели системного поля критериев управления с учетом применения к программно-целевым объектам, что показано на рис.5.13. Это позволяет уточнить общетеоретическую ситуацию критериального управления рынком доступного жилья и перейти непосредственно к моделированию процессов управления стоимостью ипотечно-инвестиционных программ на селе.

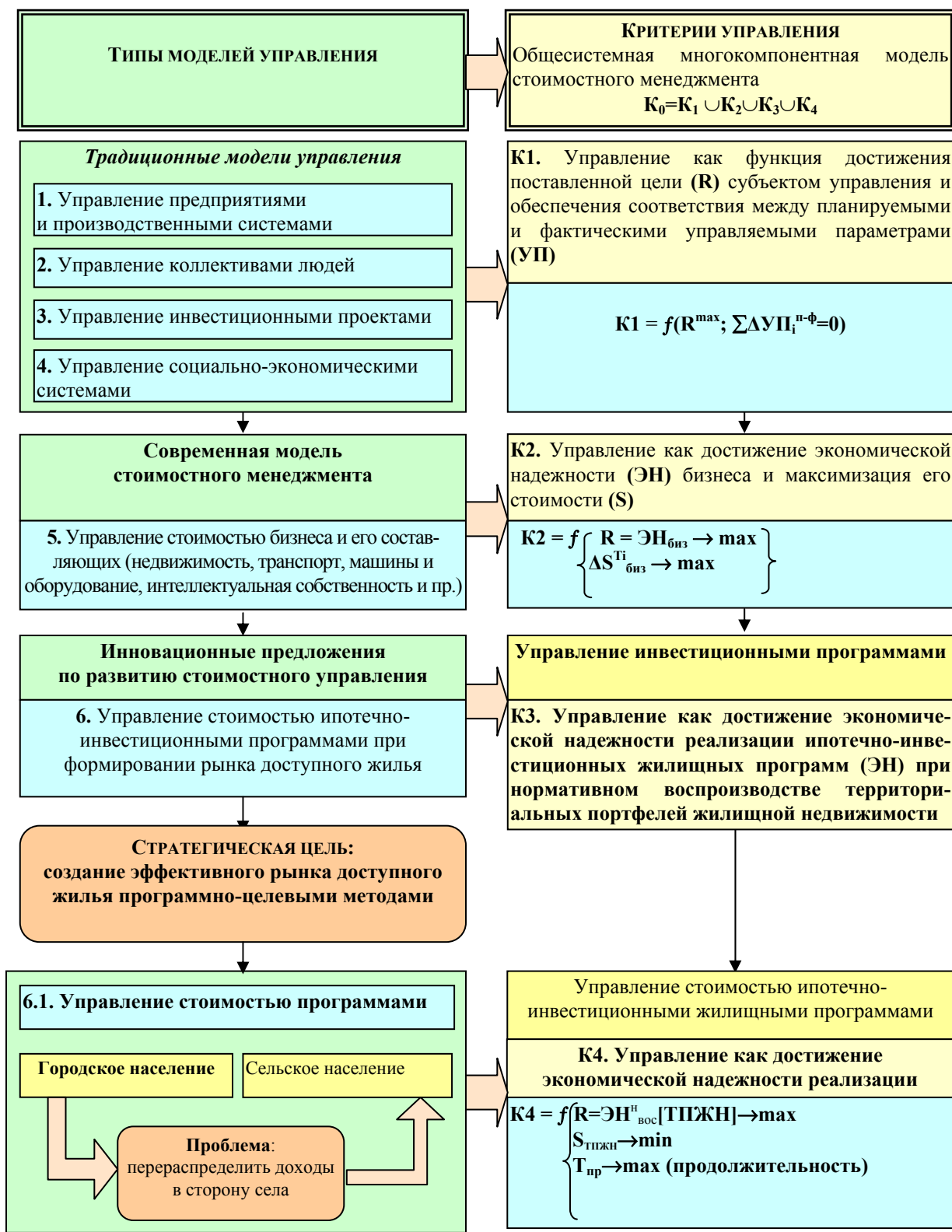


Рис. 5.13 Моделирование системного поля критериев управления с учетом применения к программно-целевым объектам

Для этих целей была поставлена задача разработать концептуальную многовекторную модель управления стоимостью с учетом определенных

ранее функционально-структурных компонент стоимости программ (рис.5.12). За основу разработки приняты управляющие воздействия по двум стоимостным компонентам:

явной базисной стоимостной компоненты управления стоимостью жилой недвижимостью, которая определяется из **RI** – затрат на строительство индивидуального жилого дома, **RII** – затрат на строительство подворья, **RIII** – затрат на земельный участок, а также **RIY** – транзакционных затрат на оформление прав собственности жилой недвижимости;

инфраструктурной «скрытой» затратной компоненты управления стоимостью жилой недвижимости, которая определяется из **RY** – затрат на воспроизводство инфраструктурной бизнес-недвижимости по бизнес-линиям производства сельскохозяйственной продукции, комплексной переработки, хранения, сбыта и инфраструктурные бизнес-услуги, **RYI** – затрат на воспроизводство инфраструктурной социально-общественной недвижимости, **RYII**-затрат на функционирование ипотечно-инвестиционной системы обеспечивающей долговременное воспроизводство территориальной собственности по отраслевым кластер-группам недвижимости на селе.

Исследования по дальнейшему развитию данных теоретических предпосылок позволили разработать концептуальную многовекторную модель сферы по управлению стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ при формировании рынка доступного жилья на селе, показанную на рис.5.14. В модели предусмотрено выделение объектов, уровней, кластер-групп недвижимости по векторам управления в явной и «скрытой» инфраструктурной компонентах управления, а также представлена принятая детализация этих элементов моделирования.

Дальнейшее моделирование стоимостного программно-целевого управления предусматривало структуризацию стадий и зон управления во взаимосвязи с тенденциями изменения стоимости жилой недвижимости. За основу данной модели приняты две основные зоны стоимостного управления:

однокомпонентное программно-целевое управление стоимостью по базовой стоимости жилой недвижимости (ЖН);

многокомпонентное программно-целевое управление стоимостью за счет управления развитием затратных сфер ФII и ФIII, которое вызывает динамику приращения базовой стоимости жилой недвижимости на приращение $\Delta S(\text{ФII}, \text{ФIII})$ в условиях функционирования ипотечно-инвестиционных систем.

Процесс управления стоимостью будет вызывать положительное и (отрицательное) стоимостное приращение базовой стоимости жилищной недвижимости. Концептуальная модель этих процессов представлена на рис.5.15.

Однокомпонентное программно-целевое управление стоимостью заключается в корректировании стоимости жилья по целевым функциям

управления доступности, что связано непосредственно с конкретным объектом жилой недвижимости.

Многокомпонентное же программно-целевое управление стоимостью включает в себя управление стоимостными приращениями за счет учета прочих скрытых компонент стоимости. Это обеспечивает прирост стоимости за счет кластер-групп социально-общественной и бизнес-недвижимости и является градиентным вектором взаимодействия всех структурных компонент управления по принятым сферам управления для максимизации положительных приращений стоимости по стадия управления от O до D (($\text{grad } \Delta S (0 \rightarrow \max)$) и ($\text{grad } \Delta S (\max \rightarrow \max^*)$) и минимизации отрицательных приращений. На модели подробно представлены стадийно-зонированные ситуации управления стоимостью и соответствующие им целевые функции.

В качестве вывода из данной модели можно определить, что концептуальное стадийно-зонированное управление стоимостью ипотечно-инвестиционных программ при формировании рынка доступного жилья на селе будет заключаться в оптимизации стоимости структурных компонент:

$$S_{\text{иип}} = S(\Phi I) + S(\Phi II) + S(\Phi III) + S(\Phi IV) + S(\Phi V) = S(\Sigma \text{ПЖН}) + \\ + S(\text{БЛ}_i) + S(\Sigma \text{П}^{\text{CH}}) + S(\Sigma 31 \div 34) S(\Sigma \text{КП}) \rightarrow \text{optim} \quad (5.11)$$

Дальнейшим развитием данного теоретического подхода является пошаговое моделирование приращения стоимости жилой недвижимости в ипотечно-инвестиционных жилищных программах на селе. При этом выделяются:

1 этап: шаговое управление базовой стоимостью жилой недвижимости (ΣS_0), куда включены затраты на строительство жилого дома, подворья, земельного участка и оформление прав собственности;

2 этап: шаговое управление стоимостью за счет управления затратами в строительстве по сфере затрат $\Phi 2$ согласно рис.5.12. ($\Sigma S_0 + \Delta S_{II}$).

3 этап: шаговое управление стоимостью $\Sigma S_0 + \Delta S_{II} + \Delta S_{III}$, т.е. добавляется стоимость социально-общественной кластер-группы недвижимости;

4 этап: шаговое управление стоимостью $\Sigma S_0 + \Delta S_{II} + \Delta S_{III} + \Delta S_{IV}$, с включением затратной компоненты по инфраструктурному сопровождению и реализации программ;

5 этап: шаговое управление стоимостью $\Sigma S_0 + \Delta S_{II} + \Delta S_{III} + \Delta S_{IV} + \Delta S_V$, с учетом ипотечно-кредитной компоненты.

Итоговая графическая иллюстрация данного моделирования показана на рис.5.16. в виде матрицы пошагового управления стоимостью ипотечно-инвестиционных программ на селе с учетом синхронных инвестиций в АПК.

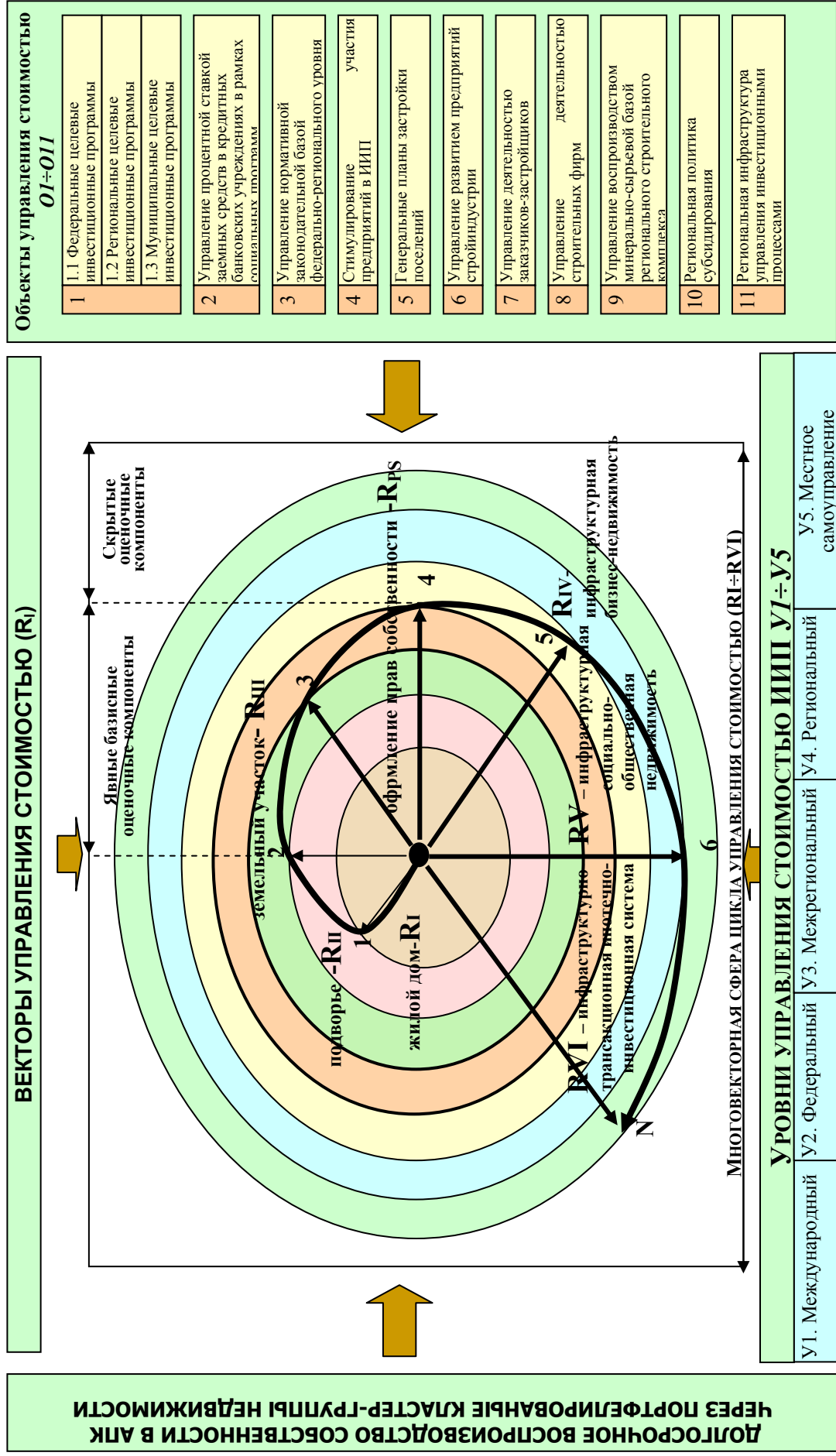
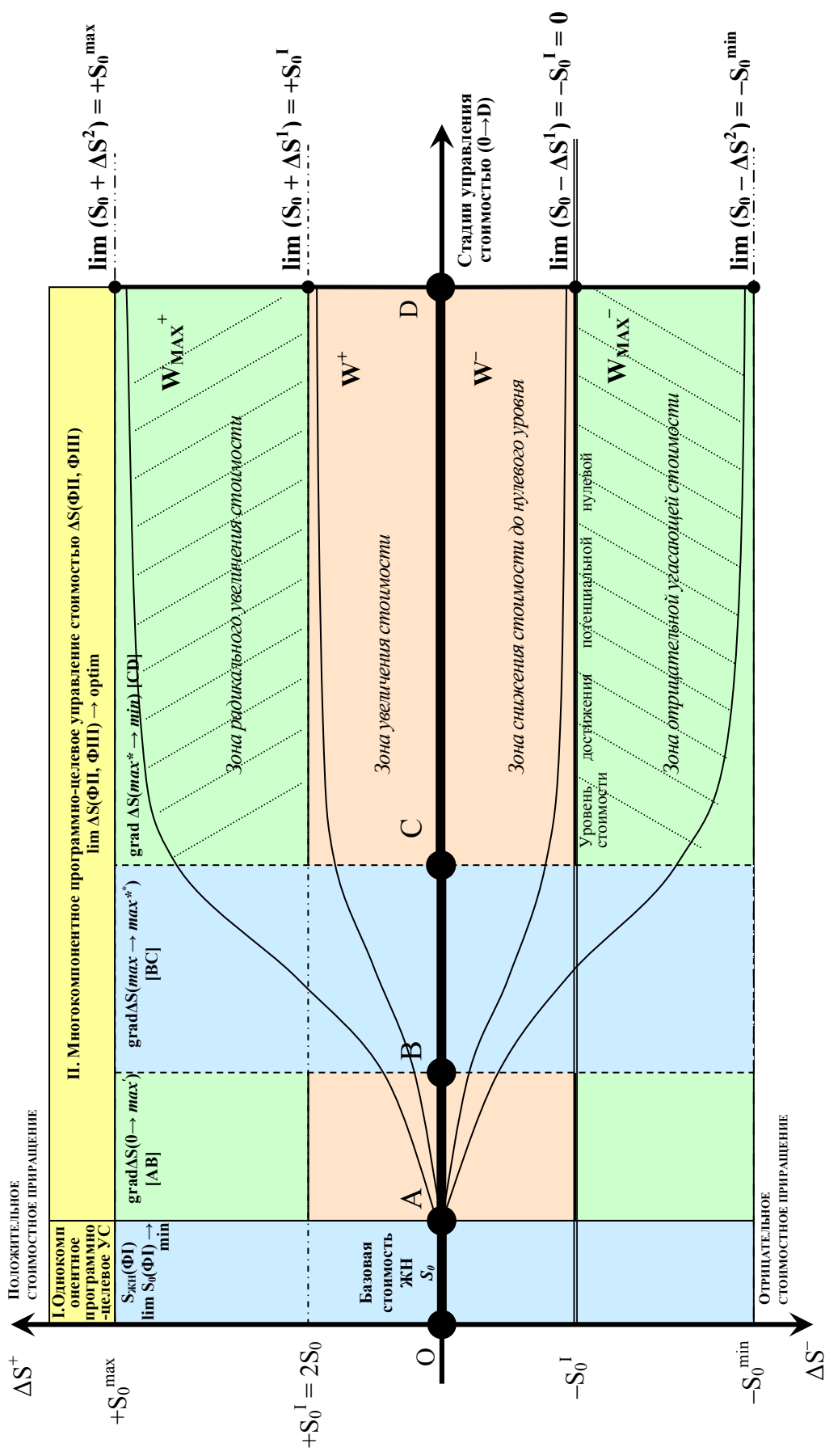


Рис. 5.14 Концептуальная многовекторная сфера управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ при формировании рынка доступного жилья на селе



$$S_{\text{упп}} = S(\Phi I) + S(\Phi II) + S(\Phi III) + S(\Phi IV) + S(\Phi V) = S(\Sigma ПЖН) + S(\text{БЛ}) + S(\Sigma П^{CH}) + S(\Sigma КП) \rightarrow \text{optim}$$

Рис. 5.15. Концептуальное моделирование стадийно-зонированного управления стоимостью

Таким образом, на основании проведенных исследований разработки концепции стоимостного управления жилищными программами на селе можно сделать следующие выводы:

стоимостное управление программами на селе имеет свои существенные отраслевые особенности и особенно значимо для планирования и контроллинга рынка доступного жилья для современной социально-экономической ситуации управления в России;

моделирование системы оценки стоимости программ показывает, что для оценки ИИП необходимо применить те же подходы и методы, что и для традиционных объектов оценки – доходный, сравнительный и затратный;

оценку и управление стоимостью ИИП необходимо проводить с позиций трех заинтересованных сторон: заемщика, бюджета и коммерческих структур;

управление стоимостью ИИП необходимо рассматривать как многофункциональную задачу оптимизации затрат следующих компонент: жилищная недвижимость; бизнес-компонента; социально-общественная компонента; затратная компонента по инфраструктурному сопровождению и реализации программ; ипотечно-кредитная компонента;

проведенный анализ критериев стоимостного менеджмента выявило, что целью управления стоимостью ИИП является достижение экономической надежности реализации программ данного типа;

весь процесс управления можно представить как многовекторную сферу цикла управления стоимостью, а все оценочные компоненты которой можно разделить на две группы (явные и скрытые), к которым можно применить модели пошагового управления приращениями стоимости.

Выводы

1. Проанализированы и классифицированы программно-целевые объекты управления рынком доступного жилья в строительстве на основе разработанной структурно-классификационной схемы и концептуальной модели программно-целевых сфер и критериев управления;

2. Произведено структурно-функциональное моделирование эволюционного развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве как инновационного объекта управления на рынке жилья с предлагаемым стоимостным мониторингом ипотечно-инвестиционной стоимости жилищных программ по разработанному показателю применительно к портфельной жилищной недвижимости. При этом за основу такого исследования принята функциональная модель системных взаимодействий по реализации целевых инвестиционных жилищных программ в строительстве и структурно-функциональная модель эволюционного развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ по ситуациям развития рынка;

3. Выполнено моделирование жизненных циклов управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве на основе разработанных: принципиальной экономической модели формирования жилищных программ в строительстве с организацией саморазвивающейся системы; опорных стоимостных показателей экономической оценки стоимости жилищных программ; модели жизненного цикла управления стоимостью жилищными программами; принципиальной модели государственного регулирования программ и выхода их на общественное саморегулирование;

4. Исследованы общеконцептуальные отраслевые особенности воспроизводства жилищной недвижимости по целевым программам в АПК при управлении рынком доступного жилья на селе. При этом был выполнен комплекс разработок включающий:

- определение общих положений и структурно-функциональных особенностей ипотечно-инвестиционных программ на селе;

- концептуальное моделирование и функционально-структурный план компонент стоимости программ в АПК;

- концептуальное моделирование многовекторной сферы управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ при формировании рынка доступного жилья на селе;

- концептуальное моделирование стадийно-зонированного управления стоимостью;

- принципиальную модель матрицы пошагового управления стоимостными компонентами затрат.

6. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ НАДЕЖНОСТЬ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ТПЖН И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

6.1. Концептуальная ситуация многоуровневого «веерного» планирования и контроллинга пороговой экономической надежности нормативного воспроизводства территориальной жилищной недвижимости

Методическая схема данной исследовательской работы предусматривает моделирование концептуальной ситуации экономической надежности систем нормативного воспроизводства жилищной недвижимости в виде ТПЖН при планировании и контроллинге территориальных рынков доступного жилья. Для целей такого анализа были выделены следующие параметрические направления мониторинга: во-первых, уровни программно-целевого планирования и контроллинга (pk) нормативного воспроизводства ТПЖН в строительстве – Y_i ; во-вторых, уровни экономической надежности воспроизводства ТПЖН.

Исследование уровней Y_i предлагается выполнять на основе предпосылок обозначенных в подразд.4.2.1, где на рис.4.3 показана функция $f\Pi$ в рамках общесистемной макроэкономической функциональной модели ипотечно-инвестиционной институализации строительства, что является обязательным элементом развития рынка доступного жилья.

Для мониторинга уровней реализации pk приняты:

Y_1 – уровень домохозяйств или семейного бюджета. Этот уровень является базовым уровнем участия в реализации жилищной политики и потребительским сектором формирования рынка доступного жилья в строительстве;

Y_2 – уровень внутрифирменных систем pk , поскольку субъекты предпринимательской деятельности в строительстве являются участниками реализации программ формирования рынка доступного жилья;

Y_3 – муниципальный уровень программно-целевого регулирования инвестиционно-строительной деятельности на рынка доступного жилья. Учитывая, что рынок участков под застройку, в основном, находится на этом уровне, следует отметить его высокую значимость в общесистемных взаимодействиях в процессе pk ;

Y_4 – уровень региональных систем pk . Он обеспечивается программно-целевыми действиями субъекта федерации и является важным элементом планирования рынка доступного жилья в строительстве. Межрегио-

нальный уровень управления условно принят входящим в этот уровень управления;

$У_5$ – уровень федеральных систем *pk*. Данный уровень управления является одним из центральных элементов регулирования строительной отрасли в процессе воспроизводственной деятельности ТПЖН, поскольку использование средств федерального бюджета в рамках ФЦП «Жилище» позволяет оказывать существенное регулирующее воздействие на все воспроизводственные процессы в строительстве на общегосударственном уровне;

$У_6$ – уровень международных систем *pk*. Данный уровень управления предусматривает сотрудничество с международными кредитно-финансовыми и инвестиционными организациями и выполнение межправительственных соглашений по реализации жилищных проектов, ориентированных на формирование и развитие рынка доступного жилья. Учитывая международный характер сложившихся кредитно-финансовых и ипотечно-инвестиционных бизнес-систем, данный уровень системного взаимодействия позволяет достигнуть максимальных эффектов программно-целевого управления рынком доступного жилья.

Для оценки экономической надежности процессов воспроизводства предлагается использовать методику определения коэффициентов готовности. Для целей исследования, учитывая специфику объектов оценки надежности воспроизводства ТПЖН, предлагается использовать следующий порядок расчета коэффициентов готовности. Во-первых, определять коэффициент готовности как соотношение фактического уровня воспроизводства жилищной недвижимости ($У_{вф}$) к нормативному ($У_{вн}$):

$$K_{гв} = У_{вф} / У_{вн}. \quad (6.1)$$

Используя показатель уровня воспроизводства ($У_{вф}$, $У_{вн}$), можно определить уровень надежности воспроизводства ТПЖН по коэффициентам готовности по формуле (6.1). От отдельных показателей надежности необходимо перейти к общесистемным многоуровневым показателям согласно принятым условиям от 1 до 6 уровня *pk*. Учитывая, что каждому уровню *pk* соответствует свой уровень экономической надежности, предлагается определять коэффициенты готовности на каждом дифференциальном уровне планирования и контроллинга $У_{i(1-6)} - K_{гв}^i$.

Определим порядок расчета общесистемного уровня экономической надежности воспроизводства ТПЖН в строительстве – $K_{гв}^0$. Для этих целей построим структурно-логическую схему оценки экономической надежности. Она представляет из себя ряд последовательно соединенных элементов по уровням *pk*: $У_1 \rightarrow У_2 \rightarrow У_3 \rightarrow У_4 \rightarrow У_5 \rightarrow У_6$. Это позволяет применить к ней методический принцип расчета данного коэффициента, как многоком-

понентного мультипликативного типа с двухзвенной ($i-j$) среднегеометрической обработкой:

$$K_{ГВ}^{0j} = \sqrt{K_{ГВ}^i \cdot K_{ГВ}^j}. \quad (6.2)$$

Принимая во внимание, что проводимое исследование является постановочной задачей концептуального моделирования, примем для анализа не простые показатели $K_{ГВ}^{0j}$, а предельно допустимые пороговые значения для каждого уровня pk . Это требование расчета можно выразить через следующее выражение:

$$K_{ГВ}^{0j}(\max) = \sqrt{K_{ГВ(\max)}^i \cdot K_{ГВ(\max)}^j}. \quad (6.3)$$

Данная методика расчета использует в качестве своего допущения утверждение, что каждому уровню планирования и контроллинга формирования доступного рынка жилья ($Y_1 \rightarrow Y_6$) в строительстве соответствует свой предельно допустимый предельный уровень экономической надежности, который всегда увеличивается от нижестоящего уровня к вышестоящему:

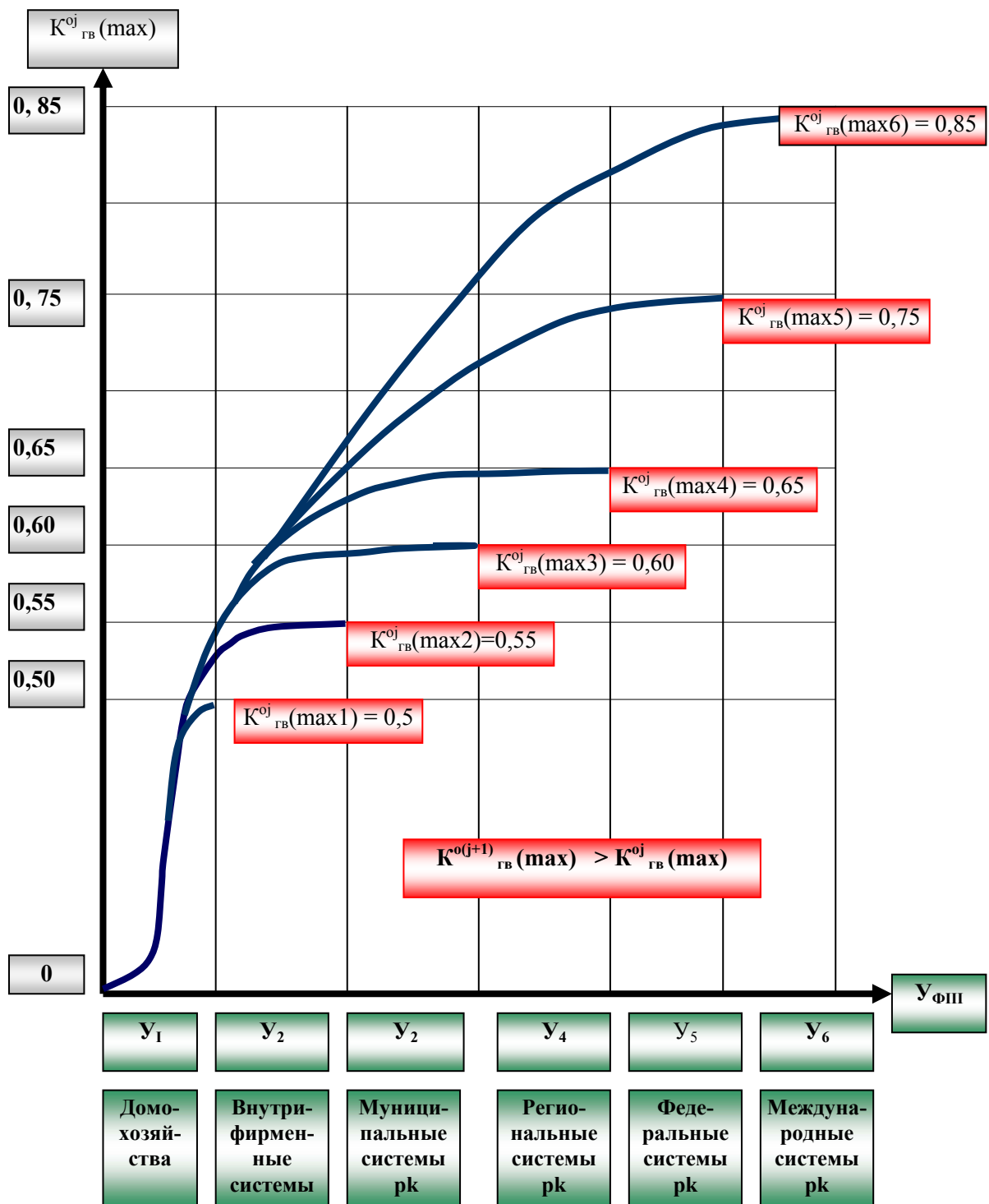
$$K_{ГВ}^{0(j+1)}(\max) > K_{ГВ}^{0j}(\max). \quad (6.4)$$

В ходе экспертно-аналитических исследований данного вопроса были установлены следующие предельно допустимые пороговые значения общесистемного коэффициента готовности pk : $K_{ГВ}^{0j}(\max1) = 0,5$; $K_{ГВ}^{0j}(\max2) = 0,55$; $K_{ГВ}^{0j}(\max3) = 0,60$; $K_{ГВ}^{0j}(\max4) = 0,65$; $K_{ГВ}^{0j}(\max5) = 0,75$; $K_{ГВ}^{0j}(\max6) = 0,85$.

Это позволило построить общеконцептуальную модель, показанную на рис.6.1.

Данная концептуальная модель показывает «веерный» характер изменения пороговых значений экономической надежности по уровням планирования и контроллинга рынка доступного жилья в строительстве. Она иллюстрирует закономерность, указывающую, что максимизация показателей доступности жилья достигается на более интегральном уровне управления. Это всегда обеспечивает более высокие показатели экономической надежности реализации всех программ планирования и контроллинга.

Максимальное наращивание экономической надежности управления рынком доступного жилья достигается на последнем и предпоследнем уровне планирования и контроллинга. Подтверждением данной закономерности является тот факт, что при дальнейшем развитии экономических систем главенствующим фактором ограничения их развития будет являться ограничение минерально-сырьевой базы и невозпроизводимый их характер. Это предопределяет то, что степень эффективности управления требует развития процессов интеграции и глобализации в управлении социально-экономическими системами.



Условные обозначения:
 $Y_{ФП}$ - уровни программно-целевого планирования и контроллинга (pk) нормативного воспроизводства ТПЖН в строительстве;
 $K^{oj}_{ГВ}(max)$ - показатели уровня предельной пороговой экономической надежности воспроизводства ТПЖН, рассчитанные по коэффициентам готовности

$$K^{o(j+1)}_{ГВ}(max) = \sqrt{K^j_{ГВ}(max) \times K^{j+1}_{ГВ}(max)}$$

Рис.6.1 Концептуальная модель «веерного» изменения пороговых значений экономической надежности воспроизводства ТПЖН по уровням планирования и контроллинга в строительстве

Таким образом, проведенное концептуальное моделирование позволяет прогнозировать процессы развития экономической надежности воспроизводства жилищной недвижимости в системе планирования и контроллинга рынка доступного жилья по разработанным комплексным показателям экономической надежности. Максимальные системные результаты при формировании и развитии рынка доступного жилья могут быть достигнуты на более интегральных уровнях управления.

Учитывая, что базисным уровнем системного управления доступностью жилья является уровень органов местного самоуправления, в исследовании на основании изучения опыта была предложена следующая обобщающая модель развития социальных жилищных программ как основы формирования муниципальных стратегий регулирования рынка доступного жилья:

создание при поддержке органов местного самоуправления ссудосберегательных жилищно-накопительных систем (на основе жилищно-строительных или кредитных кооперативов);

включение муниципальных жилищных программ по доступному жилью в вертикально-интегрированные федерально-региональные ипотечно-инвестиционные системы для обеспечения их бюджетного софинансирования и унифицированного рефинансирования;

обеспечение софинансирования программ из внебюджетных источников;

планирование новых организационных схем управления строительством на основе разработки и реализации инвестиционных проектов и программ по комплексному воспроизводству территорий застройки. Данные типы территориальных инвестиционных программ должны включать все воспроизводственные мероприятия, как новое строительство, реконструкцию, так и предусматривать использованием части инвестиционной составляющей в тарифах естественных монополистов федерально-регионального уровня. Выделение средств из федерального бюджета по реализации национального жилищного проекта должно предусматривать не объектно-отраслевой характер, а программно-целевое софинансирование территориальных инвестиционных проектов застройки микрорайонов, кварталов по градостроительным планам.

Завершающей задачей исследования стало прогнозирование процессов развития на жилищном рынке РФ по ключевым структурно-функциональным индикаторам мониторинга, что реализовано в подразд.6.2.

6.2. Прогнозная модель развития рынка жилья в РФ с учетом ипотечно-инвестиционной сегментации

Полученные результаты исследования позволили перейти к заключительной результативной задаче шестой главы научно-исследовательской работы – построению прогнозной экспертно-аналитической модели развития рынка жилья в РФ. В качестве базы прогнозирования приняты следующие составляющие жилищного рынка, которые соответствуют выполненной ранее структурно-функциональной модели ИИС:

- предложение на первичном рынке жилья (**ПР**);
- предложение на вторичном рынке жилья (**ВР**);
- платежеспособный рынок единовременной покупки готового жилья
- (ΣW_1 и W_2);
- рынок продаж жилья в рассрочку (W_3) в ипотечно-инвестиционных системах всего, в том числе:

Ипотечные кредитные институты (**ZI**);

Инвестиционно-накопительные ссудосберегательные институты (**Z2**) с выделением:

- ссудосберегательные кооперативные институты **Z2.1**;
- ссудосберегательные финансовые институты **Z2.2**;
- Инвестиционно-строительные институты **Z2.3**.

Для параметрической оценки принятых показателей развития предлагается использовать как стоимостные, так и натуральные единицы измерения. При этом будет оцениваться как объем всего рынка, так и его составляющие за прогнозируемый период с 2005 по 2010 гг. Для прогнозной модели принят среднестатистический прогнозный показатель соотношения доли первичного и вторичного рынка в целом по РФ как 40 % на 60 %. Ввод жилья в 2004 году принят в размере 41 млн кв.м, то к 2010 году принято удвоение этого объема в соответствии с прогнозной моделью, показанной на рис.1.7. Исходя из этих предпосылок определено общее предложение на рынке жилья изменяющееся от 100 млн кв.м в 2004 году до 200 млн кв.м общей площади жилья в 2010 году. По прогнозам данного исследования, это позволит увеличить уровень обеспеченности жильем в РФ с 20,0 до 22,2 кв.м на человека в 2010 году, при прогнозируемом уменьшении численности населения РФ в 2010 году в 135 млн чел. и общей величине жилого фонда в 3 млрд кв.м.

Данные тенденции говорят о том, что при существующих тенденциях жилищного строительства резкого скачка в обеспеченности жильем населения к 2010 году не произойдет. Чтобы добиться существенного изменения на рынке жилья, прежде всего, необходимо переориентировать государственную политику на строительство индивидуального жилья, особенно домов усадебного типа на селе. Если взять существующие

пропорции жилищного строительства по увеличению доли индивидуального жилищного строительства в РФ, то можно предположить, что и в дальнейшем будет увеличиваться строительство индивидуальных жилых домов. Если сегодня доля индивидуального строительства приближается по РФ к 50 %, то следует предположить, что к 2010 году она должна составить не менее 60 % в целом по РФ. Это неизбежно приведет к падению объемов традиционного многоэтажного подрядного строительства нового жилья в городах, особенно в мегаполисах и крупных городах и одновременно должны существенно увеличиться объемы реконструкции существующего жилого фонда и сопутствующей инженерной инфраструктуры. Если учесть, что процесс урбанизации городов практически завершается, то актуальным будет не новое строительство жилья, а реконструкция существующих жилищных портфелей ТПЖН в регионах и дешевые технологии индивидуального строительства на базе местных строительных материалов. Именно такой государственный подход с приоритетом строительства индивидуального жилья усадебного типа позволит перейти на более высокий уровень обеспеченности жильем и осуществить государственную приоритетную политику возрождения «российских поместий» на селе в рамках предлагаемой соискателем концепции *«Сельской продовольственной ипотеки»*.

Емкость жилищного рынка в денежном эквиваленте предлагается оценивать в долларовом эквиваленте исходя из средней расчетной цены на рынке жилья в 500 дол. или около 15 тыс. рублей за весь прогнозный период с 2014 по 2020 гг. Это позволяет оценивать емкость жилищного рынка в денежном эквиваленте в объеме 50 млрд дол. в 2004 году и 100 млрд дол. в 2010 году.

Платежеспособный рынок единовременной покупки готового жилья оценивается экспертно в 2004 году в 75 % и прогнозируется к уменьшению к 2020 году до 50 % как результат развития ИИС и фактор увеличения доступности жилья для населения. Таким образом, рынок жилья в секторе ИИС оценивается как увеличивающийся от 25 % в 2014 году до 50 % в 2020 году.

Также в качестве расчетных ежегодных индексов роста объемов ипотечного жилищного кредитования приняты коэффициенты 2 (2014-2017 годы) и 1,5 – в последующие периоды. Самые максимальные объемы роста предусмотрены для инвестиционно-ссудосберегательных систем, где принят ежегодный цепной индекс роста 2,0. Полученные в результате исследования данные сведены в табл.6.1.

Таблица 6.1

Прогнозная сценарная модель развития рынка жилья в РФ

Расчетные параметры		Период прогнозирования						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Предложение на первичном рынке жилья (ПР) в млн кв.м	<u>41,0</u> 40 %	<u>46,7</u> 40 %	<u>53,4</u> 40 %	<u>60,1</u> 40 %	<u>66,8</u> 40 %	<u>73,5</u> 40 %	<u>80,0</u> 40 %
2.	Предложения на вторичном рынке жилья (ВР) в млн кв.м	<u>59,0</u> 60 %	<u>70,0</u> 60 %	<u>80,1</u> 60 %	<u>90,1</u> 60 %	<u>100,2</u> 60 %	<u>110,2</u> 60 %	<u>120,0</u> 60 %
3.	Всего предложения на рынке жилья в млн кв.м / %	<u>100,0</u> 100 %	<u>116,7</u> 100 %	<u>133,5</u> 100 %	<u>150,2</u> 100 %	<u>167,0</u> 100 %	<u>183,7</u> 100 %	<u>200,0</u> 100 %
4.	Прогнозируемая емкость жилищного рынка в млрд дол. ($\sum W_i$)	50,0	58,4	66,7	75,1	83,5	91,8	100,0
5.	Платежеспособный рынок единовременной покупки готового жилья ($\sum W_1$ и W_2), в млрд дол. / %	<u>37,5</u> 75 %	<u>40,9</u> 70 %	<u>46,7</u> 70 %	<u>48,8</u> 65 %	<u>50,1</u> 60 %	<u>50,5</u> 55 %	<u>50,0</u> 50 %
6.	Рынок продаж жилья в рассрочку в ипотечно-инвестиционных системах (W_3), в млрд дол. / %	<u>12,5</u> 25 %	<u>17,5</u> 30 %	<u>20,0</u> 30 %	<u>26,3</u> 35 %	<u>33,4</u> 40 %	<u>41,3</u> 45 %	<u>50,0</u> 50 %
6.1	Ипотечные кредитные институты (ZI), всего в млрд дол.	1,0	2,0	4,0	6,0	9,0	13,5	20,25
	Расчетные индексы роста ZI	2,0	2,0	2,0	1,5	1,5	1,5	1,5
	Доля ZI на рынке ИИС (W_3) в %	8 %	11,4 %	20,0 %	22,8 %	27,0 %	32,7 %	40,5 %
	Доля ZI на рынке $\sum W_i$ в %	2 %	3,4 %	6,0 %	8,0 %	10,8 %	14,7 %	20,25 %
6.2	Инвестиционно-накопительные ссудосберегательные институты (Z2), всего в млрд дол.	11,5	15,5	16,0	20,3	24,4	27,8	29,75
	Доля Z2 на рынке ИИС (W_3) в %	92,0 %	88,6 %	80,0 %	77,2 %	73,0 %	67,3 %	59,5 %
	Доля Z2 на рынке $\sum W_i$ в %	23,0 %	26,5 %	24,0 %	27,0 %	29,2 %	30,3 %	29,8 %
6.2.1	Ссудосберегательные кооперативные институты Z2.1 , всего в млн дол.	50,0	100,0	200,0	300,0	500,0	1000,0	2000,0
	Доля Z2.1 на рынке ИИС (W_3) в %	0,4 %	0,6 %	1,0 %	1,1 %	1,5 %	1,1 %	2,0 %
	Доля Z2.1 на рынке $\sum W_i$ в %	0,1 %	0,17 %	0,3 %	0,4 %	0,6 %	2,4 %	4,0 %
6.2.2	Ссудосберегательные финансовые институты Z2.2 , всего в млн дол.	5,0	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0	70,0
	Доля Z2.2 на рынке ИИС (W_3) в %	0,04 %	0,06 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,12 %	0,14 %
	Доля Z2.2 на рынке $\sum W_i$ в %	0,01 %	0,02 %	0,03 %	0,04 %	0,05 %	0,05 %	0,07 %
6.2.3	Инвестиционно-строительные институты Z2.3 , всего в млрд дол.	11,4	15,39	15,78	19,97	23,86	26,75	27,68
	Доля Z2.3 на рынке ИИС (W_3) в %	99,5 %	99,3 %	78,9 %	76,0 %	71,4 %	65,0 %	55,4 %
	Доля Z2.3 на рынке $\sum W_i$ в %	22,8 %	26,3 %	23,6 %	26,6 %	28,6 %	29,1 %	27,7 %
7.	Жилой фонд РФ, в млрд кв.м (с расчетным выбытием в 1/3,5 от ПР)	2,85						3,0
8.	Расчетная численность населения, млн чел.	145,2						140,0
9.	Уровень обеспеченности жильем, в кв.м жилого фонда на человека	20,0						21,4
10.	Объем рынка строительства индивидуальных домов усадебного типа, в % от ПР / млн кв.м/млрд дол.	<u>42 %</u> <u>16,8</u>	<u>43 %</u> <u>20,1</u>	<u>45 %</u> <u>24,0</u>	<u>47 %</u> <u>28,2</u>	<u>48 %</u> <u>32,1</u>	<u>49 %</u> <u>36,0</u>	<u>50 %</u> <u>40,0</u>
		8,6	10,0	12,0	14,1	16,0	18,0	20,0

Анализ разработанной прогнозной модели развития позволяет сделать вывод, что на рынке жилья самый большой удельный вес занимают инвестиционно-строительные институты (Z2.3). Это подтверждает как высокие абсолютные значения данного сегмента, которые изменяются от 11,4 млрд дол. в 2014 году до 30 млрд дол. в 2020 году. При этом наблюдается высокий удельный вес данного в интервале 23-28 %. Также очень высока эта доля на рынке ипотечно-инвестиционных продаж, которая соответственно изменяется от 99,5 % до 55,4 %.

Очень высокое влияние на рынок жилья предприятий инвестиционно-строительного комплекса одновременно определяет и самые высокие риски в этой сфере. Наблюдаются системные процессы многократного превышения фактических сроков строительства над нормативными, что подтверждают полученные результаты анализа на примере подрядного жилищного строительства на примере города Пензы, выполняемые соискателем. Анализ за последние 5 лет показал, что фактические сроки строительства в 2-3 раза превышают нормативные.

Разработанная модель развития рынка жилья является одним из сценарных вариантов развития рынка жилья в строительстве, предложенная автором по результатам своих исследований.

Как уже отмечалось, для ускоренного развития рынка жилья на селе, как особо приоритетной сферы инвестиционной деятельности на селе, является инициативная разработка общенационального закона «Сельская продовольственная ипотека». В рамках парламентских слушаний по проблемным вопросам формирования, развития и законодательного обеспечения рынка доступного жилья в России, которое было 14 февраля 2005 г. в Государственной Думе РФ, соискатель предложил реализовать этот подход [145].

Считаю проблему укрепления села одним из самых приоритетных вопросов внутренней социально-экономической политики государства на сегодняшний день. Россия всегда была сильна глубинкой. Основой ее стабильности и силы был крестьянин живущий на земле. Аграрно-промышленная ориентация страны требует закрепления этого и в жилищной политике через создание особых национальных приоритетов при формировании эффективных территориальных рынков на селе.

Общенациональный проект по формированию рынка доступного жилья в России, провозглашенный Президентом, сегодня, по моему мнению, требует изменений. Если взять пакет Правительства по обеспечению рынка доступного жилья, то его реализация приведет в первую очередь к дальнейшему строительству в городах и усилит процесс урбанизации.

Но сегодня просто строить индивидуальный жилой дом на селе уже недостаточно. Необходимо обеспечить человеку живущему на земле достаточные доходы и достойную жизнь. Престиж села стремительно

падает из-за низких доходов селянина. Необходима государственная политика по активизации жилищного строительства на селе, чтобы при этом не только помочь сельскому жителю построить дом, решив при этом вопросы Продовольственной безопасности страны, но и обеспечить его семье достойные заработки. Сегодня домик в деревне – это красивая реклама и жить на селе не престижно для молодежи. Необходима именно двуединая общенациональная государственная стратегия: во-первых, нужны инвестиции в строительство индивидуальных жилых домов с подворьями; во-вторых, синхронные инвестиции в агробизнес на селе, обеспечивающие не только производство сельхозпродукции, но и ее комплексную переработку, хранение и продажу в городских населенных пунктах.

Решить такую задачу предлагаю через реализацию общедоделального законопроекта «Сельская продовольственная ипотека России» в рамках развития Президентских инициатив по формированию доступного жилья, изложенных им весной прошлого года. Считаю, что Россия может себе позволить иметь не только общедоделальный закон об ипотеке, но и отдельный закон по сельской продовольственной ипотеке.

Такую стратегию формирования и развития рынка доступного жилья с приоритетом на село можно определить не только как стратегию решения жилищной проблемы, но и Продовольственной безопасности России. Считаю, что данный подход можно также определить как государственную общенациональную идею возрождения России, ее социально-экономической стабильности на длительную перспективу. Сейчас обществу нужны общенациональные идеи и проекты, которые объединят нацию. Поэтому сельская продовольственная ипотека просто жизненно необходима для условий России как приоритетная стратегия ее развития.

Необходимо на государственном уровне обеспечить перераспределение доходных потоков от производства сельскохозяйственной продукции, сферы переработки сельхозпродукции в сторону сельского жителя и таким образом сделать престижной жизнь на селе. Конечно, перераспределить доходные потоки из города на село задача не простая, и не всем понравится терять свои деньги, но ее решение возможно на общедоделальном уровне через принятие соответствующих долгосрочных целевых инвестиционных жилищных программ и приоритетов.

Также предлагаю, для увеличения уровня доступности жилья утвердить государственный приоритет сокращения стоимости строительства. Для этих целей в качестве одного из механизмов управления стоимостью строительства необходимо в рамках ФЦП «Жилище» создать специальную подпрограмму «Строительство индивидуального жилья по дешевым и сверхдешевым технологиям на базе местных минерально-сырьевых ресурсах». Около 10 лет назад попытка составления такой программы была

предпринята институтами Госстроя РФ, но к сожалению так и не реализовалась. Выполнение такой программы явно необходимо на федерально-региональных уровнях для обобщения и распространения передового опыта и содействия снижению стоимости строительства. Участие в реализации данной подпрограммы предлагаю увязать с работой региональных ипотечных операторов при Областных правительствах задействованных в сельской продовольственной ипотеке.

В качестве проблемного вопроса управления рынком доступного жилья при планировании и контроллинге воспроизводственных процессов следует отметить очень высокий уровень капитализации бизнеса естественных федерально-региональных монополий типа ОАО «Газпром», «РАО ЕС» и прочих. Рыночная стоимость данных компаний и степень их участия в воспроизводстве в настоящее время не соответствуют общественным ожиданиям и возможностям населения в дальнейшей оплате уровня их услуг. Учитывая переход на 100 % уровень оплаты услуг в системе ЖКХ за счет населения и минимизации дотаций государства, следует ожидать увеличения неплатежеспособности в этой сфере. Поэтому уровень воспроизводства ТПЖН в сфере его эксплуатации может резко упасть и не соответствовать нормативным показателям воспроизводства, что существенно ухудшит качество на рынке эксплуатации жилья. Поэтому одним из инновационных предложений автора является реализация моделей стоимостного менеджмента применительно к воспроизводственному потенциалу ТПЖН, который должен соответствовать рыночной стоимости данных компаний.

6.3. Концептуальное моделирование развития территориальных рынков доступного жилья как процесса обеспечения соответствия воспроизводственного потенциала жилищной недвижимости рыночной стоимости бизнес-систем в области строительства и эксплуатации жилого фонда

Заключительной задачей шестой главы исследования является разработка инновационных концептуальных предложений по управлению развитием территориальных рынков доступного жилья на основе регулирования процесса воспроизводства жилищной недвижимости с использованием современной теории стоимостного менеджмента. Современная теория стоимостного управления предусматривает своим высшим проявлением управление стоимостью бизнеса или стоимостью компаний. Данная концептуальная основа управления применяется как к процессам реструктуризации предприятий в строительной отрасли [49], так и ко многим другим активам собственности. Учитывая, что основой стоимостного менеджмента является современная теория оценки собственности, применим

данный теоретический подход к процессам регулирования воспроизводства жилищной недвижимости. В качестве концептуальной основы такого исследования принято предположение, что существует строгое экономическое соответствие между уровнем воспроизводства жилищной недвижимости, ее воспроизводственным инвестиционным потенциалом, который определяется исходящими от нее денежными потоками, и рыночной стоимостью бизнес-систем связанных с ней агентскими отношениями.

Для целей такого концептуального исследования были приняты следующие научно-методологические предпосылки:

- В качестве ключевого параметра управления воспроизводством (k) территориальной собственности в составе Территориального Кондоминиума (ТК) принимается портфелированная жилищная собственность в виде Территориального Портфеля Жилищной Недвижимости (ТПЖН_j).

- Для количественной и качественной экономической оценки процессов управления воспроизводством ТПЖН_j предлагается использовать показатель *воспроизводственного потенциала ТПЖН_j* (V_0) как многокомпонентного структурного показателя управления рынком доступного жилья. Предлагается формировать структуру V_0 через два основных показателя стоимостного управления:

1. Инвестиционно-строительной стоимости ТПЖН_j – V_1 : рыночная стоимость воспроизводимого жилого фонда в виде ТПЖН, определяемая стоимостью инвестиционно-строительного потока в региональных строительных комплексах с учетом применения затратного, сравнительного и доходного оценочных подходов. Таким образом, денежный поток в строительстве в виде ISP предопределяет инвестиционно-строительную стоимость ТПЖН как средневзвешенную величину, определяемую затратным, сравнительным и доходным оценочным подходом. Одновременно именно этот денежный поток предопределяет рыночную стоимость всего строительного бизнеса территорий. Такое взаимное соответствие представляет предлагаемый соискателем инновационный регулируемый стоимостной параметр мониторинга и управления при формировании рынка доступного жилья.

Именно данный вид стоимости жилищного портфеля предопределяет развитие предприятий инвестиционно-строительного комплекса, где первичным является спрос идентифицируемый через портфелированную жилищную недвижимость, а вторичным – инвестиционно-строительная бизнес-активность. При этом данный тип бизнес-активности формирует определенную бизнес-систему, где предприятия технологически, организационно и экономически взаимосвязанных между собой агентскими отношениями при воспроизводстве ТПЖН.

В системах планирования и контроллинга рынка доступного жилья предлагается определять на различных уровнях управления нормативную инвестиционно-строительную стоимость ТПЖН_j^н. Эта стоимостная вели-

чина и будет предопределять развитие инвестиционно-строительной бизнес-активности, а также формировать рыночную стоимость бизнеса данного вида предприятий. Другими словами, рыночная стоимость инвестиционно-строительного бизнеса будет эквивалентна инвестиционно-строительной стоимости ТПЖН_j^H. Поэтому данное методическое положение можно использовать для мониторинга и управления рынком доступного жилья. Реализация данного подхода требует расчета программно-нормативных объемов инвестиционно-строительных потоков ($ISP_{нт}$) для формирования рынка доступного жилья как процесса долговременного нормативного воспроизводства ТПЖН_i, который будет зависеть от:

1. Планируемого норматива прироста обеспеченности жильем в метрах квадратных общей площади жилья по социальным группам населения (j) и территориям (i) – $+\Delta B_{м.квji}$;

2. Количества населения участвующего в программе по группам и категориям – $N_{челji}$;

3. Расчетной стоимости воспроизводства одного метра общей площади жилья по его видам (k), территориям и категориям населения – $S_{м.квjik}$.

$$ISP_{нт} = f(+\Delta B_{м.квji}; N_{челji}; S_{м.квjik}). \quad (6.5)$$

В конечном итоге, предлагается перейти к процессу управления рыночной стоимостью региональных инвестиционно-строительных бизнес-систем ($S_{стр}$) на основе $ISP_{нт}$ при планировании и контроллинге воспроизводства ТК как процесса соответствия инвестиционно-строительной стоимости ТПЖН_i. Если при этом учесть дополнительную величину ISP за счет необходимости воспроизводства дополнительных портфельированных кластер-компонент недвижимости в составе ТК, то это предопределит дополнительное приращение $+\Delta ISP_{тк}$ и увеличит инвестиционно-строительный поток до уровня нормативного воспроизводства всей территориально-портфельированной собственности. Таким образом можно получить рыночную стоимость инвестиционно-строительного комплекса данной территории эквивалентную плановым задачам воспроизводства жилья.

При управлении воспроизводственными процессами в строительстве предлагается использовать ключевой фактор управления воспроизводством в сфере строительства – стоимость территориального портфеля бизнес-недвижимости предприятий инвестиционно-строительного комплекса. Именно данная стоимость должна соответствовать процессу управления рыночной стоимости региональных инвестиционно-строительных бизнес-систем ($S_{стр}$) на основе $ISP_{нт}$ при планировании и контроллинге воспроизводства ТК.

2. Потребительская стоимость ТПЖН_j – V_2 : рыночная стоимость воспроизводимого жилого фонда в виде ТПЖН, определяемая стоимостью потребительского денежного потока, генерируемого домовладельцами данной жилищной недвижимостью. Если взять традиционную технику

рыночной оценки и управления стоимостью жилья, то к ней применим затратный и сравнительный оценочный подход, а доходный метод применяется только для доходных типов объектов. В предлагаемом методическом подходе все генерируемые через ТПЖН_г потребительские денежные потоки предлагается оценивать как будущие денежные потоки, дисконтирование которых позволяет определять их рыночную текущую стоимость в рамках классического доходного оценочного подхода для последующего применения при управлении рынком доступного жилья.

Данный теоретический подход корреспондирует с современными экономическими исследованиями по попытке оценить рыночную стоимость всего нашего государства и отдельных отраслей с использованием методологического подхода Всемирного банка. В этой связи интересны данные совместного проекта телекомпании REN TV, аудиторско-консалтинговой компании ФБК и газеты «Ведомости» под названием «Сколько стоит Россия?», реализованного в 2004 году. Принятый авторами теоретический подход отличается от официальной методики Госкомстата РФ. Используя дисконтирование валовой добавленной стоимости в прогнозный и постпрогнозный период подсчитаны рыночная стоимость ключевых отраслей России – промышленности и сельского хозяйства. Этот современный теоретический подход определения стоимости отраслей также использован соискателем для формулирования в своем исследовании концепции стоимостного управления развитием рынка доступного жилья и прогнозирования эквивалентной стоимости агентского инвестиционно-строительного бизнеса и инфраструктурных взаимосвязанных бизнес-систем.

Для определения V_2 предлагается рассматривать следующие денежные потоки:

во-первых, весь потребительский денежный поток (pp) домохозяйств генерируемый жилищной недвижимостью (питание, обучение, услуги и пр.), что соответствует выделенной функции F_Y в макроэкономическом анализе области проблемных исследований в подразд.2.1. Это предусматривает рассмотрение жилья и в целом жилого фонда как «генератора» денежных потоков экономики и позволяет применять к нему процедуру оценки рыночной стоимости на основании доходного подхода оценки, хотя с позиций «классики» оценки безарендный жилой фонд необходимо рассматривать только через призму затратного и сравнительного подходов оценки;

во-вторых, эксплуатационный денежный поток домохозяйств (эп), связанный с оплатой услуг по эксплуатации жилого фонда (газ, электричество, тепло, услуги и пр.). При этом вторая компонента входит в первую как структурная составляющая, но ее выделение связано с актуальностью мониторинга реформирования системы ЖКХ в России. Учитывая особую значимость данной проблематики в условиях перехода на 100 % оплату услуг

ЖКХ и экономической незаинтересованности федерально-региональных монополистов типа Газпром, РАО ЕС и пр. в снижении тарифов на свои услуги, как преимущественно коммерческих организаций типа ОАО, данный подход позволяет определять рыночную стоимость данных корпоративных структур по принципиально иной концептуальной основе. Дисконтируя часть потребительского денежного потока домохозяйств, связанного с эксплуатацией жилого фонда в виде ТПЖН, можно получить рыночную стоимость этих компаний, привязывая ее не к традиционной капитализации на фондовом рынке, а к реальному платежеспособному денежному потоку населения от жилищного фонда. Если добавить дополнительный денежный поток от прочих потребителей, то получится регулируемый показатель рыночной стоимости данных компаний по воспроизводственному платежеспособному потенциалу всех потребителей.

Учитывая невоспроизводимый характер многих ресурсов земли, таких как газ, нефть и прочих, используемых в рыночных отношениях во всех отраслях, в том числе и в строительстве и в сфере эксплуатации жилья, можно предположить, что регулирование их рыночной стоимости должно претерпевать принципиальные изменения. Уменьшение количества невоспроизводимых ресурсов приведет к увеличению их стоимости, и конечном итоге, потребуются новые формы объединенного интеграционного глобального управления в некоммерческой форме. Поэтому существующие методы стоимостной оценки и сопутствующего стоимостного управления воспроизводством приведут, в конечном итоге, к уменьшению социально-экономической надежности воспроизводственных процессов. В конечном итоге, это потребует перехода к новым формам интеграции общественного некоммерческого саморегулирования социально-экономических систем. Данное концептуальное положение выражено в графическом виде и представлено в виде модели, показанной на рис.6.8. Полученные закономерности являются концептуальным вариантным прогнозом автора и отражают его научную позицию по данному вопросу.

Таким образом, вся *потребительская стоимость ТПЖН* определяется как двухкомпонентная аддитивная дисконтированная составляющая денежных потоков:

$$V_2 = f(V_{2.0}; V_{2.1}), \quad (6.6)$$

где $V_{2.0}$ – все потребительские денежные потоки генерируемые жилищным фондом через домохозяйства; $V_{2.1}$ – денежные потоки в сфере эксплуатации жилого фонда (ЖКХ) как эксплуатационная стоимость ТПЖН_{*i*}, определяемая денежным потоком в сфере эксплуатации жилого фонда и соответствующая рыночной стоимости бизнес-систем в сфере ЖКХ как потребительской компоненты воспроизводственной стоимости жилого фонда.

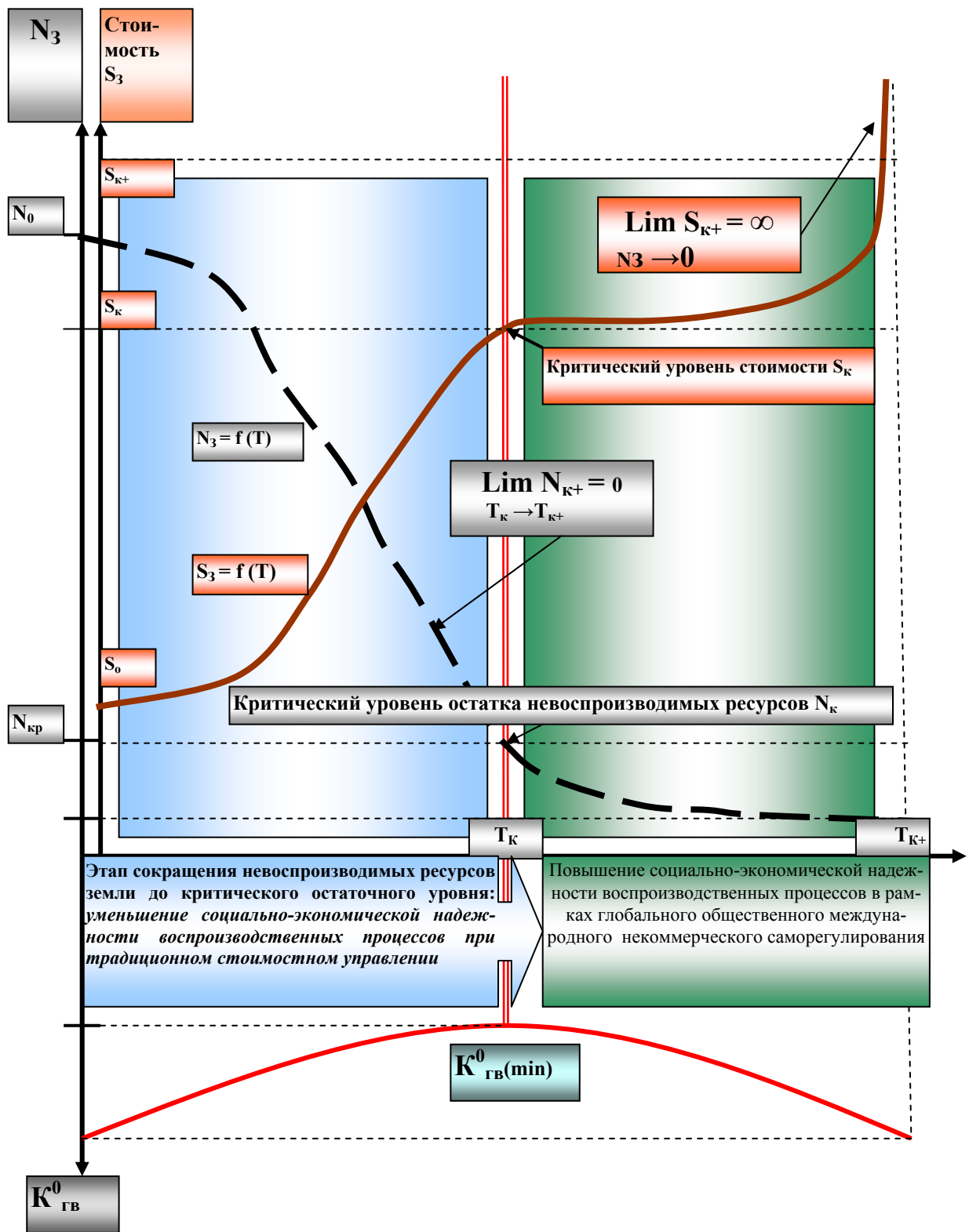


Рис. 6.2 Концептуальное прогнозирование развития экономической надежности воспроизводства в социально-экономических системах с переходом к глобальному общественному некоммерческому саморегулированию

Использование данных денежных потоков позволяет использовать их для определения рыночной стоимости жилищной недвижимости в процессе воспроизводства и последующего стоимостного менеджмента при управлении формированием и развитием рынка доступного жилья.

Учитывая, что концепция стоимостного управления является одним из важных элементов регулирования рынка доступного жилья, рассмотрим возможные теоретические подходы в этой области в сфере реформирования ЖКХ.

Для использования в планировании и контроллинге рынка доступного жилья эксплуатационной стоимости ТПЖН_i предлагается использовать ключевой портфельный параметр управления воспроизводством в сфере ЖКХ – воспроизводственную стоимость территориального инженерно-инфраструктурного портфеля недвижимости (ТИПН_i). Именно мониторинг этой стоимостной компоненты позволяет осуществлять управление рыночной стоимостью региональных бизнес-систем в сфере ЖКХ ($S_{\text{ЖКХ}}$) при планировании и контроллинге воспроизводства ТК.

В рамках данного исследования предлагается рассматривать теоретические аспекты реформирования в сфере ЖКХ на основе рыночного инструментария управления стоимостью бизнеса в сфере ЖКХ как процесса совключенного в формирование рынка доступного жилья через:

- формирование инновационной миссии бизнеса федерально-региональных естественных монополий в сфере ЖКХ по обеспечению нормативного воспроизводства территориального инженерно-инфраструктурного портфеля недвижимости (ТИПН_i) в рамках программно-целевого воспроизводства территориальной собственности (ТК_j), в том числе через долгосрочную аренду инфраструктурных комплексов собственности (деятельность ОАО «Российские коммунальные системы» и пр.);

- обеспечение соответствия рыночной стоимости региональных бизнес-сетей ЖКХ ($S_{\text{ЖКХ}}$) эксплуатационной стоимости ТПЖН и прочих кластер-групп недвижимости;

- преобразование коммерческих предприятий в системе ЖКХ, в том числе общефедеральных, в некоммерческие.

Таким образом, предложенные в данном подразделе исследования модели позволили сформировать обобщенную концептуальную схему управления развитием доступного рынка жилья как процесса обеспечения соответствия между рыночной стоимостью инвестиционно-строительных и эксплуатационных бизнес-систем воспроизводственной стоимости ТПЖН_i и прочих кластер-групп недвижимости. Данный концептуальный подход в виде структурно-логической схемы показан на рис. 6.3.

Выводы

1. Предложена и разработана концептуальная ситуация многоуровневого «веерного» планирования и контроллинга экономической надежности нормативного воспроизводства жилищной недвижимости как одного из главных показателей мониторинга эффективности формирования и развития территориальных рынков доступного жилья;

2. Определена методика оценки экономической надежности процессов воспроизводства территориальных портфелей жилищной недвижимости по коэффициентам готовности как соотношение показателей фактического уровня воспроизводства жилищной недвижимости ($Y_{вф}$) к нормативному ($Y_{вн}$).

3. Рекомендовано оценивать общесистемную надежность управления рынком жилья при его планировании и контроллинге по уровням pk на основе предельно допустимых пороговых значений коэффициентов готовности по формуле $K_{гв}^{0j}(\max) = \sqrt{K_{гв(\max)}^i \times K_{гв(\max)}^j}$ и экспертно-аналитическим путем установлены их среднеотраслевые показатели и смоделирован график их веерного изменения;

4. Исследована по методике кафедры организации строительства и управления недвижимостью МГСУ экономическая надежность реализации социальных жилищных программ по формированию доступного жилья органами местного самоуправления на примере города Пензы. Сделан ретроспективный и прогнозный график изменения показателя экономической надежности МФ «Жилье»;

5. Исследована по методике кафедры организации строительства и управления недвижимостью МГСУ экономическая надежность реализации социальных жилищных программ по формированию доступного жилья органами местного самоуправления на примере города Пензы. Сделан ретроспективный и прогнозный график изменения показателя экономической надежности МФ «Жилье»;

6. Исследована по методике кафедры организации строительства и управления недвижимостью МГСУ экономическая надежность реализации социальных жилищных программ по формированию доступного жилья органами местного самоуправления на примере города Пензы. Сделан ретроспективный и прогнозный график изменения показателя экономической надежности МФ «Жилье»;

7. Разработана обобщающая модель развития муниципальных социальных программ доступного жилья в рамках создания единой вертикально-интегрированной ипотечно-инвестиционной системы.

8. Разработана прогнозная модель развития рынка жилья в РФ с учетом ипотечно-инвестиционной структурно-функциональной сегментацией, принятой в проведенном исследовании по ключевым критериям мониторинга доступности жилья до 2010 года, установлен сценарный

вариант развития рынка и определены преимущественные пропорции его развития.

9. Обосновано и смоделировано концептуальное инновационное направление управления развития рынка доступного жилья как процесса обеспечения соответствия воспроизводственного потенциала жилищной недвижимости рыночной стоимости бизнес-систем.

Таким образом, проведенное исследование в шестой главе позволило получить заключительные результаты исследования и полностью завершить методический план данной исследовательской работы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной исследовательской работе обобщены результаты многолетних исследований, выполненных автором по проблемам функционирования инвестиционно-строительных комплексов в современных условиях становления рынка жилья. Использование территориально портфельированной жилой недвижимости как инновационного объекта управления воспроизводственными процессами, позволило соискателю предложить и реализовать поставленные задачи от разработки теоретических, методологических принципов и положений по формированию и развитию эффективных территориальных рынков доступного жилья до практических рекомендаций и внедрения результатов исследования выполнения национального жилищного проекта.

На основании проведенного исследования автор считает возможным сделать следующие основные выводы и предложения:

1. Установлено, что национальный жилищный проект можно успешно реализовать только через организацию эффективных территориальных рынков доступного жилья, что определяется общественно-индивидуальной востребованностью. Данный подход в концептуально-методическом плане формализован через принятую исследовательскую парадигму и основные принципы ее реализации.

2. Формирование и развитие эффективных территориальных рынков доступного жилья предлагается рассматривать как целесообразную социально-экономическую деятельность институциональных рыночных структур по регулированию спроса и предложения на основе управления воспроизводством территориально-портфельированной жилищной недвижимости. Это является основой стабильного и долговременного обеспечения нормативных уровней воспроизводства жилого фонда с выбором оптимальных параметров соотношения прямых и косвенных трансакционных издержек на воспроизводство ТПЖН в условия ипотечно-инвестиционной институционализации строительства.

3. Разработана общесистемная концептуальная трехпараметрическая модель управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья по ситуациям развития рынка W_i , уровням стоимости жилой недвижимости, платежеспособности, воспроизводства территориально-портфельированной жилищной недвижимости и целевой функцией управления со структурно-векторной моделью градиента эффективности.

4. Разработаны теоретические модели макроэкономических взаимосвязей спроса и предложения в условиях ипотечно-инвестиционной институционализации строительства по ситуационным моделям одно-двух – компонентного увеличения стоимости недвижимости в территориальных рынках доступного жилья. Это позволило предложить топологическую

структуру территориальных жилищных портфелей как совокупности жилищного, инженерно-инфраструктурного, социально-общественного и бизнес портфелей недвижимости.

5. Предложена теоретическая модель «пирамиды воспроизводства в строительстве» для изучения влияния ипотечно-инвестиционной институализации на интенсивность инвестиционно-строительных, кредитно-финансовых потоков в территориальных рынках доступного жилья по ситуация развития рынка, уровням воспроизводства территориальной недвижимости с выделением базовой, регламентной и избыточных зон институализации.

6. Изучены и смоделированы теоретические особенности формирования и развития территориальных рынков доступного жилья на селе с обоснованием приоритетной реализации национальной концепции «Сельская продовольственная ипотека».

7. Сформулирована концепция ипотечно-инвестиционных систем по управлению формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья как структурно-функциональная модели, состоящей из институтов в виде ипотечных кредитно-финансовых, инвестиционно-накопительных ссудосберегательных оргструктур, предприятий инвестиционно-строительного комплекса и тарифно-эксплуатационного воспроизводства, а также элементов инфраструктурно-транзакционной подсистемы. При этом определены целевые функции, внешние условия функционирования системы и макроэкономические функции ее деятельности.

8. Разработаны стратегии начального, равновесного и максимального развития ипотечно-инвестиционных систем управления территориальными рынками доступного жилья с ситуационными пропорциями параметров регулирования по графоаналитическим схемам.

9. Определена методология отраслевого функционально-структурного моделирования воспроизводственных затрат по территориальным портфелям жилищной недвижимости с позиционированием по прямым и косвенным транзакционным издержкам воспроизводства в различных типах оргструктур с трехвекторной оптимизацией производственно-транзакционных издержек воспроизводства.

10. Исследована эволюция развития ипотечно-инвестиционных программ в строительстве, стандартизированы жизненные циклы их планирования и контроллинга с теоретическим обоснованием концепции стоимостного управления по экономическим жизненным циклам воспроизводства и структуризацией циклов государственного регулирования для использования в процессах управления территориальными рынками доступного жилья.

11. Предложена концептуальная многоуровневая «веерная» модель оценки и индикативного мониторинга организационно-экономической надежности эффективности управления территориальными рынками доступ-

ного жилья по коэффициентам готовности уровней воспроизводства, уровням планирования и контроллинга.

12. Исследованы процессы развития рынка доступного жилья в РФ с мониторингом ключевых ипотечно-инвестиционных структурно-функциональных индикаторов рынка в строительстве и определены перспективные инновационные направления его управления на основе современной теории стоимостного управления.

13. Предложена обобщенная модель развития социальных жилищных программ для муниципального уровня управления как основы формирования стратегий регулирования эффективных территориальных рынков доступного жилья. Это позволяет обосновать перспективную необходимость в разработке и реализации территориальных инвестиционных проектов по воспроизводству градостроительных территорий с софинансированием бюджетов всех уровней и использованием части инвестиционной составляющей в тарифах естественных монополистов федерального-регионального уровня.

14. Рекомендуются в качестве одной из перспективных мер развития территориальных рынков доступного жилья рассмотреть вопрос по использованию части стабилизационного валютного фонда страны на реализацию национального жилищного проекта с приоритетом финансирования долгосрочных ипотечно-инвестиционных программ по обновлению существующего жилого фонда по территориальным инвестиционным проектам, строительству малоэтажных и индивидуальных жилых домов по дешевым и сверх дешевым технологиям, возведению пригородных комфортных экологических поселений усадебного типа, а также формирование эффективных территориальных рынков жилья на селе.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Абалкин, Л.И. Экономическая стратегия для России: Проблема выбора [Текст] / Л.И. Абалкин. – М.: ИЭРАН, 2012.
2. Абрамов, С.И. Инвестирование [Текст] / С.И. Абрамов. – М.: Центр экономики и маркетинга, 2010.
3. Абрамов, С.И. Управление инвестициями в основной капитал [Текст] / С.И. Абрамов. – М.: Экзамен, 2013.
4. Авеков, В.В. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности [Текст] / В.В. Авеков, Т.В. Баранова, Б.А. Райзберг. – М.: МАМАРМЕН, 2011.
5. Аверченко, В.А. Рынок доступного жилья – пути активизации [Текст] / В.А. Аверченко // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – №4.
6. Агентство международного развития США помогает созданию ипотечного кредитования в России [Текст] // Ипотека. – 2012. – №3-4.
7. Аккофф, Р. О целеустремленных системах [Текст]: пер. с англ. / Р. Аккофф, Ф. Эмери. – М.: Сов.радио, 1974.
8. Актуальные проблемы управления собственностью [Текст] / С.В. Антюганов, В.А. Бородин, В.И. Кошкин. – Нижний Новгород, 2011.
9. Аладьин, В.В. Проблемы формирования комплексной системы социальной защиты населения в регионе и ее инвестиционного обеспечения [Текст] / В.В. Аладьин, О.Е. Янин. – М., 2011.
10. Аладьин, В.В. Инвестиционная деятельность субъектов Российской Федерации [Текст] / В.В. Аладьин. – М.: Социум, 2009.
11. Анализ роли интегрированных структур на российских товарных рынках [Текст]. – М.: ИЕИС, 2009.
12. Апраксина, Е.И. Управление программами в сфере занятости населения как элемент активной политики на рынке труда [Текст]: дис. ... канд.экон.наук; 08.00.05 / Е.И. Апраксина. – М., 1998.
13. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учеб. пособие для студентов вузов / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – М., 2011.
14. Бабанова, Н.И. Повышение эффективности инвестиционного процесса в жилищном строительстве региона [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / Н.И. Бабанова. – СПб., 2010.
15. Бабинцев, А.Л. Экономические аспекты формирования программы жилищного строительства для граждан с различным уровнем доходов [Текст]: автореф. дис....канд. экон. наук / А.Л. Бабинцев. – М.: МГСУ, 2014.
16. Балабанов, А. Организация управления в инвестиционно-заемной системе Москвы [Текст] / А. Балабанов // РЦБ. – 1998. – №8.
17. Баронин, С.А. Развитие федеральной жилищной политики на основе вертикально-интегрированных ипотечно-инвестиционных систем

[Текст] / С.А. Баронин // Экономика, конкуренция, закупки, инвестиции, торги (ЭКЗИТ). – 2004. – № 9 (93). – С.29-31.

18. Баронин, С.А. Моделирование развития субъектов федерации на основе управления единой территориальной собственностью [Текст] / С.А. Баронин // Экономика, конкуренция, закупки, инвестиции, торги (ЭКЗИТ). – 2014. – №10 (94). – С.5-6.

19. Баронин, С.А. Общеконцептуальная парадигма институализации жилищного строительства в ипотечно-инвестиционных системах [Текст] / С.А. Баронин // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственной и инвестиционно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: сб. материалов II Межд. научно-практической конференции. – Пенза: ПГУАС, 2012. – С.17-19.

20. Баронин С.А. Подготовка строительства крупных промышленных комплексов и их функционально-надёжностная оценка (на примере возведения АЭС ВВЭР-1000) [Текст]: автореф. дис.... канд. техн. наук / С.А. Баронин. – М.: МИСИ им. Куйбышева В.В., 1991.

21. Баронин, С.А. Планирование развития территорий на основе института собственников портфеля жилищной недвижимости [Текст] / С.А. Баронин // Актуальные проблемы экономики, организации и управления в условиях развития производственных систем: сб. материалов международной научно-практической конференции. – Пенза, 2004. – С.31-35.

22. Баронин, С.А. Прогнозирование развития рынка жилья в РФ по ключевым параметрам мониторинга инвестиционно-строительного комплекса [Текст] / С.А. Баронин // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственной и инвестиционно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: сб. материалов III Межд. научно-практической конференции. – Пенза: ПГУАС, 2011. – С.27-30.

23. Баронин, С.А. Управление стоимостью бизнеса на основе моделирования и оптимизации инвестиционного развития предприятия [Текст] / С.А. Баронин // Актуальные проблемы развития инвестиционно-строительной сферы: сб. тр. Моск. гос. строит. ун-т. – М.: МГСУ, 2009. – С. 183–188.

24. Баронин, С.А. Использование стоимостных показателей рефинансирования при формировании ипотечно-инвестиционных программ [Текст] / С.А. Баронин // Международный журнал «Недвижимость: экономика, управление». – 2004. – № 7-8. – С.110-116.

25. Баронин, С.А. Развитие стоимостного управления ипотечно-инвестиционными программами на основе показателей рефинансирования бюджетных средств [Текст] / С.А. Баронин // Известия вузов. Строительство. – 2004. – №2(542). – С.55-60.

26. Баронин, С.А. Развитие стоимостного управления при планировании ипотечно-инвестиционных программ жилищного строительства [Текст] / С.А. Баронин // Экономика строительства. – 2004. – №7. – С.2-13.

27. Баронин, С.А. Развитие федеральной жилищной политики на основе вертикально интегрированных ипотечно-инвестиционных систем [Текст] / С.А. Баронин // Ежемесячный научно-технический и производственный журнал «Промышленное и гражданское строительство». – 2004. – №9. – С.32-33.

28. Баронин, С.А. Развитие федеральной системы управления жилищной недвижимостью на основе принципов земства [Текст] / С.А. Баронин // Международный журнал «Недвижимость: экономика, управление». – 2003. – № 6. – С.74-78.

29. Баронин, С.А. Сельская продовольственная ипотека как развитие инициатив Президента по формированию рынка доступного жилья [Текст] / С.А. Баронин // Проблемы формирования, развития и законодательного обеспечения рынка доступного жилья в России: материалы заседания в Государственной Думе Российской Федерации, 14 февраля 2005 года и президиума Государственного Совета, 19 апреля 2005 г. / В.С.Казейкин, С.А.Баронин [и др.]. – М.: Новая техника, 2005. – С.84-87.

30. Баронин, С.А. Стратегия регионального развития на основе институализации стоимостного управления собственностью [Текст] / С.А. Баронин // Потенциал развития России XXI века: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, 2004. – С.126-130.

31. Баронин, С.А. Функционально-надежностное исследование проблемной макроэкономической ситуации воспроизводства жилого фонда в строительстве [Текст] / С.А. Баронин // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственной и инвестиционно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: сб. материалов II Межд. научно-практической конференции. – Пенза, 2004% МГСУ, ПГУАиС и др. – С.19-22.

32. Баронин, С.А. Прогнозирование доступного рынка жилья в России [Текст] / С.А. Баронин, Р.В. Семенов // Экономика, конкуренция, закупки, инвестиции, торги (ЭКЗИТ). – 2005. – № 4 (112). – С.30-36.

33. Баронин, С.А. Оценка и прогнозирование рынка жилья в России [Текст] / С.А. Баронин, В.А. Ступин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. – №4. – С.30-38.

34. Баронин, С.А. Научные аспекты функционально-надежностного моделирования контроллинга инвестиционного развития экономических систем [Текст] / С.А. Баронин, А.А. Юртаев // Проблемы эффективности саморегулирования продуктивных и экономических систем: матер. междун. научной конференции. – Пенза: ПГАСА; М.: МИКХиС, 2002. – С. 252 – 254.

35. Баронин, С.А. Отечественный и зарубежный опыт работы ссудосберегательных систем на основе потребительских жилищных кооперативов [Текст]: монография / С.А. Баронин, В.С. Казейкин, Е.А. Рыжов, Р.В. Семенов. – Пенза: ПГУАС, 2005.

36. Баронин, С.А. Современные методы управления недвижимостью [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин, В.Я. Осташко, А.А. Еремкин. – Пенза: ПГАСА, 2003.

37. Баронин, С.А. Концепция стоимостного управления жилищными программами в ипотечно-инвестиционных системах [Текст] / С.А. Баронин, И.В. Попова // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственной и инвестиционно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: сб. материалов I Межд. научно-практической конференции. – Пенза, 2003. – С.21-24.

38. Бобович, Р.Е. Объединение жителей многоквартирных домов [Текст]: метод. рекомендации по созданию и деятельности / Р.Е. Бобович. – М.: Издательский дом «Лира», 2001.

39. Босс, Г.В. Формирование доступного жилья: существующие проблемы и новые законодательные инициативы [Текст] / Г.В. Босс // Недвижимость и инвестиции. – 2012. – №4.

40. Басаргин, А.Ф. Система управления социальным жильем. Опыт Великобритании [Текст] / А.Ф. Басаргин, А.Е. Рахлин. – М.: ОНФЫ, 2005.

41. Берзон, Н. Оптимальная величина городского долга и ее обеспечение на примере Москвы [Текст] / Н. Берзон, М. Алексеенкова // РЦБ. – 2010. – № 22. – С.125.

42. Бледный, С.Н. Правовые основы управления недвижимостью [Текст]: учебник для вузов / С.Н. Бледный. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.

43. Богатин, Ю.В. Инвестиционный анализ [Текст] / Ю.В. Богатин, В.А. Швандар. – М.: ЮНИТИ, 2010.

44. Бучулаев, А.М. Оценка эффективности управления производительностью в территориально-строительных комплексах [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / А.М. Бучулаев. – М.: МГСУ, 2011.

45. Бьюкен, Дж. Конституция экономической политики [Текст] / Дж. Бьюкен // Избранные труды. Сер. «Нобелевские лауреаты по экономике». – М.: Таурис Альфа, 1997.

46. В России могут возобновить строительство «хрущевок» под новым именем. Рынок недвижимости [Текст] // Пензенский еженедельный рекламный вестник. – 2005-2006. – № 23 (27 декабря 2005 г. – 2 января 2006 г.). – С.4.

47. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия [Текст]: учеб. пособие для вузов / С.В. Валдайцев. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

48. Вахмистров, А.И. Привлечение заемных средств для активизации жилищного строительства в условиях реформирования экономики России [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / А.И. Вахмистров. – СПб., 2009.
49. Верстина, Н.Г. Реструктуризация предприятий инвестиционно-строительной сферы: теория, методология, механизм реализации, эффективность [Текст] / Н.Г. Верстина. – М.: МГСУ, 2002.
50. Викторов, В.Н. Формирование системы управления на макроуровне государственными программами и крупными инвестиционными проектами в сфере природопользования [Текст]: дис.... канд. экон. наук; 08.00.05 / В.Н. Викторов. – СПб., 2009.
51. Винслав, Ю. Развитие интегрированных корпоративных структур в России [Текст] / Ю. Винслав, В. Дементьев, В. Меленьцев // Российский экономический журнал. – 1998. – №12.
52. Волочков, Н.Г. Справочник по недвижимости [Текст] / Н.Г. Волочков. – М.: ИНФРА-М, 1996.
53. Воропаев, В.И. Управление проектами в России [Текст] / В.И. Воропаев. – М.: Аланс, 1995.
54. Вудрофф, Д. Разрушение денег [Текст] / Д. Вудрофф. – М., 2005.
55. Воспроизводство жилого фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа [Текст] / Е.Б. Смирнов. – СПб.: СПбГИЭА, 1997.
56. Гогуа, Н.К. Научные аспекты организации контроллинга на предприятиях строительного бизнеса с учетом рисков (на примере предприятий стройиндустрии) [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / Н.К. Гогуа. – М.: МГСУ, 2000.
57. Государственное регулирование рыночной экономики: федеральный, региональный, муниципальный уровень [Текст]. – М.: РАГС, 1998.
58. Грабовый, П.Г. Становление регионального рынка [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – Нукус: «Каракалпакстан», 1991.
59. Грабовый, П.Г. Риски в современном бизнесе [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Аланс, 1994.
60. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник для вузов / П.Г. Грабовый [и др.]. – Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ, 1999.
61. Грабовый, П.Г. Развитие портфельного управления жилищной недвижимостью в системе местного самоуправления [Текст] / П.Г. Грабовый, С.А. Баронин, И.Я. Погребной // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственной и инвестиционно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: сб. материалов I Межд. научно-практической конференции. – Пенза, 2009. – С.5-7.
62. Грабовый, П.Г. Актуализация ипотечно-инвестиционных систем в строительстве как современного институционального инструментария

формирования доступного рынка жилья [Текст] / П.Г. Грабовый, С.А. Баронин, И.Я. Погребной // Повышение технического и экономического потенциала предприятий в производственной и инвестиционно-строительной сфере: отечественный и зарубежный опыт: сб. материалов II Межд. научно-практической конференции. – Пенза, 2009. – С.3-5.

63. Грабовый, П.Г. Оценка собственности. Часть 1. Оценка недвижимости [Текст] / П.Г. Грабовый, С.П. Коростелев, Р.Г. Квачадзе. – М.: Научно-методический центр «Алфей», 2009.

64. Грабовый, П.Г. Управление рисками в недвижимости [Текст]: учеб. пособие / П.Г. Грабовый, Р.Г. Квачадзе, В.Я. Осташко. – М.: АСВ, 2004.

65. Грачев, И.Д. Развитие законодательной базы ипотечного кредитования [Текст] / И.Д. Грачев // Недвижимость и инвестиции. – 2008. – №1.

66. Гровер, Р. Управление недвижимостью [Текст]: учеб. / Р. Гровер, М. Соловьев. – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2001.

67. Грязнова, А.Т. Оценка бизнеса [Текст] / А.Т. Грязнова [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2013.

68. Гусев, О.Б. Залоговое право России [Текст] / О.Б. Гусев, Б.Д. Завидов, М.И. Слюсаренко. – М.: Экзамен, 2011.

69. Гусаков, А.А. Системотехника строительства [Текст]: энциклопедический словарь / А.А. Гусаков [и др.]. – М.: Фонд «Новое тысячелетие», 2012.

70. Довдиенко, И.В. Ипотека [Текст]: учебно-практическое пособие / И.В. Довдиенко; под ред д.э.н., проф. В.З. Черняка. – М.: РДЛ, 2012.

71. Довдиенко И.В. Развитие рынка недвижимости в регионах России [Текст] / И.В. Довдиенко. – М.: АВЧ, 2004.

72. Довдиенко, И.В. Кредитные инструменты на зарубежных рынках недвижимости [Текст] / И.В. Довдиенко. – М.: АВЧ, 2013.

73. Довдиенко, И.В. Ипотека: управление, организация, оценка [Текст] / И.В. Довдиенко. – М.: ЮНИТИ, 2012.

74. Долгосрочное жилищное финансирование в России: система ипотечного кредитования, жилстройсбережений, стройсберкасс. Опыт, проблемы и перспективы [Текст] // Ипотека – опыт регионов. – 2009. – № 5-6. – С.3-5.

75. Дойль, П. Маркетинг, ориентированный на стоимость [Текст] / П. Дойль. – СПб.: Питер, 2011.

76. Егерев, И.А. Теория и практика управления стоимостью предприятия [Текст]: дис.... канд. экон. наук; 08.00.05 / И.А. Егерев. – Волгоград, 1997.

77. Егерев, И.А. Факторы управления стоимостью: выявление и анализ [Текст] / И.А. Егерев // Вопросы оценки. – 2010. – №3.

78. Желейко, И.А. Формирование эффективного механизма корпоративного управления инвестиционно-строительными проектами в жилищной сфере [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / И.А. Желейко. – СПб., 2013.
79. Жилищное финансирование и ипотечное кредитование. Основные проблемы [Текст] // Ипотека-опыт регионов. – 2000. – № 5-6. – С.5-8.
80. Зарубин, В.Н. Оценка рыночной стоимости недвижимости [Текст] / В.Н. Зарубин, В.М. Рутгайзер. – М.: Дело, 1998.
81. Захаров В.Я. Управление региональными рынками: теория, методология, практика [Текст]: автореф. дис.... д-ра экон. наук / В.Я. Захаров. – Н.Новгород: Нижегородский институт менеджмента и бизнеса, 2012.
82. Зотов, В.Б. Территориальное управление: Методология, теория, практика [Текст] / В.Б. Зотов. – М.: ИМ-Информ, 1996.
83. Зюкин, В.Н. Меры по обеспечению доступности жилья [Текст] / В.Н. Зюкин // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – №1.
84. Иванова, М.В. Организация финансирования жилищного строительства за счет внебюджетных источников [Текст]: дис.... канд. экон. наук: 08.00.05 / М.В. Иванова. – СПб., 2012.
85. Иванова, Н.В. Методологические основы управления развитием объектов муниципальной недвижимости [Текст]: автореф. дис.... д-ра экон. наук / Н.В. Иванова. – М.: МГСУ, 2009.
86. Институциональная экономика [Текст] / под ред. Д.С. Львова. – М.: ИНФРА-М, 2001.
87. Ипотечно-инвестиционный анализ [Текст]: учеб. пособие / С.А. Баронин. – Пенза: ПГУАС, 2006.
88. Исследование и разработка финансово-кредитных механизмов. Реализация стратегий управления недвижимостью [Текст] / под ред. П.Г. Грабового, Н.Ю. Ясковой. – М.: Содружество, 2001.
89. Исследования по общей теории систем [Текст]. – М.: Прогресс, 1969.
90. Ишмаев, И.А. Системное управление государственной собственностью субъекта РФ [Текст] / И.А. Ишмаев. – М.: МСЭИ, 2012.
91. Казейкин, В.С. Рынок доступного жилья в России: теория и прогнозы развития [Текст] / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, О.С. Кудрявцева // Построить & жить. – 2009. – №52. – С.14.
92. Казейкин, В.С. Ипотечное жилищное кредитование: теория и опыт развития в регионах России [Текст]: учеб. пособие / В.С. Казейкин [и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2009.
93. Каменецкий, М.И. Строительный комплекс России в условиях спада инвестиционной активности. Проблемы прогнозирования [Текст] / М.И. Каменецкий // Экономика строительства. – М., 1993. – №2. – С.8.

94. Колосовский, Н.Н. Теория экономического районирования [Текст] / Н.Н. Колосовский. – М.: Мысль, 1969.
95. Концепция международной программы по ипотечному кредитованию жилищного строительства в России «Дом для Вашей семьи» [Текст]. – М.: Российская ипотечная ассоциация, 1998.
96. Корнаи, Я. Системная парадигма [Текст] / Я. Корнаи // Вопросы экономики. – 2002. – №4.
97. Кириллова, А.Н. Жилищная политика в условиях рыночных отношений [Текст] / А.Н. Кириллова. – М.: Изд-во «Картолитогрфия», 1999.
98. Кириллова, А.Н. Развитие новых форм управления недвижимостью в условиях становления собственников жилья [Текст] / А.Н. Кириллова // Сб.науч.трудов «Проблемы регионального развития и пути их решения в условиях переходной экономики». – М.: РАЕН, 2002.
99. Кисельников А.А. Зарубежный опыт рыночных реформ и управления региональной экономикой [Текст] / А.А. Кисельников. – Новосибирск, 1998.
100. Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов ОАО «АИЖК» [Текст] // Материалы регионального совещания в Росстрое 22-23 декабря 2005 г. – М.: 1995.
101. Концепция улучшения жилищных условий населения с использованием механизма ипотечного кредитования [Текст] // Ипотека – опыт регионов. – № 3-4. – 2000. – С.43, 46-48, 65.
102. Конференция «Доступное жилье для россиян: перспективы» [Текст] // Управление и инвестиции: строительство и ЖКХ. – 2005. – Июнь-июль. – С.2-6.
103. Коростелев, Ю. Финансирование инвестиционной программы города в условиях формирования рыночных отношений: опыт Москвы [Текст] / Ю. Коростелев // Финансы. – 1999. – № 6.
104. Косарева, Н.Б. Рынок доступного жилья-государственный приоритет [Текст] / Н.Б. Косарева // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – №3.
105. Косарева, Н.Б. Муниципальное экономическое развитие [Текст] / Н.Б. Косарева. – М.: Фонд «Ин-т экономики города», 1999.
106. Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование: проблемы становления в Российской Федерации [Текст]: дис.... канд. экон. наук / П.Н. Кострикин. – М.: Академия народного хозяйства при Правительстве РФ, 2000.
107. Костецкий, Н.Ф. Государственное регулирование инвестиционно-строительной деятельности в условиях экономики переходного периода [Текст] / Н.Ф. Костецкий. – М.: Реформа, 1998.
108. Коуз Р. Фирма, рынок, право[Текст] / Р. Коуз. – М.: Дело, 1993.
109. Коупленд, Т. Стоимость компаний: оценка и управление [Текст] / Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррин. – М.: ЗАО Олимп-Бизнес, 1999.

110. Кузнецова, О. Теоретические основы государственного регулирования экономического развития регионов [Текст] / О. Кузнецова // Вопросы экономики. – 2002. – №4.
111. Кудрявцев, В.А. Ипотека в России. Проблемы и сценарии старта [Текст] / В.А. Кудрявцев. – М., 1998.
112. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования [Текст]: учеб. пособие / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. – М.: Высш. шк., 1998.
113. Лимаренко, В.И. «Дом для Вашей семьи» на «Большой Волге» [Текст] / В.И. Лимаренко. –Саров: Альфа,1998.
114. Лимаренко, В.И. Ипотека. Стратегия развития [Текст] / В.И. Лимаренко. – М.: АО «Диалог-МГУ», 2000.
115. Логика научного исследования [Текст] / отв. ред. П.В. Копнин, М.В.Попович. – М.: Наука, 1965.
116. Лукманова, И.Г. Менеджмент качества в строительстве [Текст]: монография / И.Г. Лукманова. – М.: МГСУ, 2001.
117. Лукманова, И.Г. Система обеспечения качества строительства в соответствии с международными стандартами ИСО 9000 [Текст] / И.Г. Лукманова [и др.]. – М.: Изд.дом, 2001.
118. Максимов, С.Н. Девелопмент развития недвижимости. Организация. Управление. Финансирование [Текст] / С.Н. Максимов. – СПб.: Питер, 2003.
119. Мартиан Клод. Частное финансирование коммунальных служб и отраслей инфраструктуры: Французский опыт [Текст] / Клод Мартиан. – Париж, 1995.
120. Майорова, И.В. Ипотека и ипотечное кредитование [Текст]: учеб. пособие / И.В. Майорова, А.В. Понукалин, С.И. Щукин. – Пенза: ИИЦ ПГУ, 2001.
121. Модильяни, Ф. Сколько стоит фирма? Теорема ММ [Текст] / Ф. Модильяни, М. Миллер. – М.: Дело, 2001.
122. Моисеева, Н.К. Основы теории и практики функционально-стоимостного анализа [Текст]: учеб. пособие для техн. спец. вузов / Н.К. Моисеева, М.Г. Карпунин. – М.: Высшая школа, 1988.
123. Морозова, Т.Г. Региональная экономика [Текст] / Т.Г. Морозова, М.П. Победина. – М.: ЮНИТИ, 2000.
124. Мустафина, Л.Р. Региональные особенности формирования инвестиционно-строительного потенциала (на примере республики Татарстан) [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / Л.Р. Мустафина. – Казань, 2004.
125. Никитина Г.И. Теоретические аспекты формирования рынка жилья на микроуровне [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / Г.И. Никитина. – Красноярск: КГУ, 2002.

126. Николаев, М. Обобщение опыта планирования социально-экономического развития субъектах РФ [Текст] / М. Николаев, М. Махотеева // Вопросы экономики. – 2002. – №5.
127. Новоселов, А.С. Региональные рынки [Текст]: учебник / А.С. Новоселов. – М.: ИНФРА-М, 1999.
128. Норт, Д. Институты и экономический рост: историческое введение [Текст] / Д. Норт // ТЕСИС. – 2003.
129. Нуреев, Р.М. Экономика развития: модели становления рыночной экономики [Текст] / Р.М. Нуреев. – М.: ИНФРА-М, 2001.
130. Нестеров, П.М. Региональная экономика [Текст]: учеб. / П.М. Нестеров, А.П. Нестеров. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.
131. Нобелевские лауреаты XX века. Экономика. Энциклопедический словарь. – М.: Российская политическая энциклопедия (РОССПЭН), 2001.
132. Основы оценки стоимости недвижимости [Текст]: учебное и практическое пособие / А.М. Белокрыс [и др.]. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: МАОК, 2004.
133. Осташко В.Я. Экономические проблемы управления жизненным циклом предприятий инвестиционно-строительного комплекса [Текст]: автореф. дис.... д-ра экон. наук. – М.: МГСУ, 2003.
134. Остром Винсент. Смысл американского федерализма: Что такое самоуправляющееся общество [Текст]: пер.с англ. / Винсент Остром. – М., 1993.
135. Олейник, А.Н. Институциональная экономика [Текст]: учебное пособие / А.Н. Олейник. – М.: Инфра-М, 2002.
136. Оценка муниципальных программ [Текст] / Г.Ю. Ветров, Д.В. Визгалов, М.В. Пинегина, Н.И. Шевырова. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2003.
137. Оценка недвижимости [Текст]: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.
138. Очень высокие цены на стройпродукцию. Почему не используются возможности для их снижения? [Текст] // Строительная газета. – №10 (9813) от 11 марта 2005 г. – С.1,3.
139. Павлова, В.А. Законодательная инициатива, направленная на расширение доступности жилья в РФ [Текст] / В.А. Павлова // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – №3.
140. Панибратов, Ю.П. Планирование эффективного строительного производства [Текст] / Ю.П. Панибратов. – Л.: ЛГУ, 1985.
141. Педан, М.П. Строительно-производственные комплексы [Текст] / М.П. Педан. – Киев: Виша школа, 1980.
142. Печатникова С.М. Развитие экономических методов управления жилищным рынком на примере механизма ипотечного кредитования [Текст]: автореф. дис.... экон. наук / С.М. Печатникова. – М.: ЦНИИЭУС, 2003.

143. Попова, И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / И.В. Попова. – Пенза: ПГУАС, 2005.

144. Постановление правительства РФ от 11 января 2000 года №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» [Текст].

145. Проблемы формирования, развития и законодательного обеспечения рынка доступного жилья в России [Текст]: материалы заседания в Государственной Думе Российской Федерации, 14 февраля 2005 года и президиума Государственного Совета, 19 апреля 2005 г. / В.С.Казейкин [и др.]. – М.: Новая техника, 2005.

146. Проблемы формирования рынка доступного жилья и управления многоквартирным жилищным фондом в Российской Федерации [Текст] // Справочные материалы к международному семинару 23-26 ноября 2003 г. «Проблемы управления жилищным фондом организациями различных форм собственности». – М.: Госстрой РФ, 2003.

147. Проблему ветхого жилья можно решить через 300 лет. Рынок недвижимости [Текст] // Пензенский еженедельный рекламный вестник. – № 23 (27 декабря 2005 г.- 2 января 2006г.), 2005-2006 гг. – С.4.

148. Проскурякова, Н.А. Ипотека в России в конце XIX – начале XX веков [Текст] / Н.А. Проскурякова // Вопросы истории, 1995, №9.

149. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Концепция и план реализации [Текст] // Материалы регионального совещания в Росстрое 22-23 декабря 2005 г. – М., 1995.

150. Пухова, А. Три способа финансирования в Германии [Текст] / А. Пухова // Строительная газета. – 1999. – №19.

151. Разу, М.Л. Управление программами и проектами [Текст] / М.Л. Разу [и др.]. – М.: Инфра-М, 2000.

152. Рахман, И.А. Развитие рынка недвижимости в России [Текст] / И.А. Рахман. – М.: Экономика, 2000.

153. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством [Текст] / под ред. П.Г. Грабового и И.Г. Лукмановой. – М.: Риалпроект, 2004.

154. Рыжов Е.А. Развитие методов формирования рынка доступного жилья в строительстве [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук. – Пенза: ПГУАС, 2005.

155. Сайтов, Г. Инвестиции под надежность [Текст] / Г. Сайтов // ЭиЖ. – № 43. – 2000. – С.5.

156. Смирнов, В.В. Ипотечное жилищное кредитование [Текст] / В.В. Смирнов, З.П. Лукина. – М.: Издательский дом «Аудитор», 1999.

157. Степанова, О.А. Методика оценки экономической устойчивости строительных предприятий [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / О.А. Степанова. – М.: МГСУ, 2002.
158. Стороженко, В.П. Перспективы развития ипотеки. В монографии «Проблемы привлечения инвестиций в экономику России и более эффективного их использования» [Текст] / В.П. Стороженко. – М.: МАИЭС, 1999.
159. Ступин, В.А. Управление стоимостью ипотечно-инвестиционных программ жилищного кредитования [Текст] / В.А. Ступин, С.А. Баронин, И.В. Попова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2004. – №5. – С.21-31.
160. Сырбу, А.Н. Управление стоимостью методом анализа затрат [Текст]: дис.... канд. экон. наук; 08.00.05 / А.Н. Сырбу. – М., 2001.
161. Тарасевич, Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость [Текст] / Е.И. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
162. Томишев, Р.Р. О планировании темпов жилищного строительства и распределением муниципального жилья [Текст] / Р.Р. Томишев // Экономика строительства. – 1998. – №4.
163. Трофимова, Т.Е. Организационно-механические механизмы формирования муниципальных программ строительства жилья на основе развития ипотеки [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / Т.Е. Трофимова. – Н. Новгород, 2000.
164. Территориально-производственные комплексы: предплановые исследования [Текст]. – Новосибирск: Наука, 1988.
165. Управление портфелями недвижимости [Текст] / под общ. ред. Сюзан-Хаджи-Вилсон и Чайлз Вуртзебеш. – М.: ЮНИТИ, 1998.
166. Фалькевич, Н.А. Организация управления в строительстве [Текст] / Н.А. Фалькевич. – М., 1994.
167. Федорищев, Ю.Г. Экономические основы управления стоимостью АО-энерго [Текст]: дис.... канд. экон. наук; 08.00.05 / Ю.Г. Федорищев. – Иваново, 2002.
168. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг. (Проект измененной программы от декабря 2005 г) Материалы регионального совещания в Росстрое 22-23 декабря 2005 г. [Текст]. – М., 1995.
169. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М.: Дело, 1997.
170. Хрусталева, Б.Б. Проблемы стабилизации и развития инвестиционно-строительных комплексов России [Текст]: дис.... д-ра экон. наук; 05.02.22 и 08.00.05 / Б.Б. Хрусталева. – М.: МГСУ, 2001.
171. Хрусталева, Б.Б. Формирование и реализация федеральных инвестиционных программ в Пензенской области [Текст] / Б.Б. Хрусталева,

С.А. Баронин, Е.В. Духанина //Проблемы устойчивого функционирования, экспертирования, и развития региональных производственных систем: сб. материалов международной научно-практической конференции. – Пенза: ПГУАС, 2003. – С.232-236.

172. Хруцкий, В.Е. Современный маркетинг: настольная книга по исследованию рынка [Текст] / В.Е. Хруцкий, И.В. Корнеева. – М.: Финансы и статистика, 1999.

173. Чагай, К.А. Механизм государственного регулирования ипотечного кредитования жилищного строительства [Текст]: дис.... канд. экон. наук; 08.00.05 / К.А. Чагай. – М.: Российская Академия государственных служащих при Президенте РФ, 2000.

174. Чернышов, Л.Н. Управление жилищно-коммунальным хозяйством [Текст] / Л.Н. Чернышов. – М.: АСВ, 2003.

175. Черняк, В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства [Текст]: профессиональный учебник / В.З. Черняк. – М.: ЮНИТИ, 2009.

176. Шаронов, А. Нужны новые решения [Текст] / А. Шаронов // Ипотека – опыт регионов. – 2000. – № 11. – С.2.

177. Шарп, У. Инвестиции [Текст] / У. Шарп, Г. Александер, Дж. Бэйли. – М.: ИНФРА-М, 2007.

178. Шерер, Ф.М. Структура отраслевых рынков [Текст]: пер. с англ. / Ф.М. Шерер, Д. Росс. – М., 2007.

179. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учеб. / под общ.ред. П.Г. Грабового. – Смоленск: Смолин-плюс; М.: АСВ, 2012.

180. Яськова, Н.Ю. Формирование организационно-экономического механизма инвестиционно-строительной деятельности переходного периода [Текст]: автореф. дис.... д-ра экон. наук / Н.Ю. Яськова. – М.: МГУУ, 2009.

181. Advanced Methods of Marketing Research/ed.by R.P.Begozzi.- Cambridge, Blackwell business,2004.

182. Consumer Market Research Handbook, 3 ed./R.Worcester and J.Dowham, eds.-McGraw book,2006.

183. Douglas,M.J.(2007):A Change of System: Housing system: Housing system transformation and neighborhood change in Budapest.NGS 222.Utrecht:KNAG.

184. Finsinger J.(ed).Economic Analysis of Regulated Markets.- London,2003.

185. Godet M.,Roubelat F.Creating the Future: The Use and Misuse of Scenarios//Long Range Planning,no.4,2006.

186. Gray D.Uses and Misuses of Strategic Planning//Harvard Business Review, January-Fabuary 2006.

187. Johnson G. Managing Strategic Change-Strategy, Culture and Action //Long Rang Planning,25,1,2002.
188. Miller D. Configurations of Strategy and Structure: Towards a Synthesis //Strategic Management Journal, no.7, 2006.
189. Temple M. Regional Economics. -London, 2004.
190. Yastrebova O., Babintsev A. Russia housing survey: Review for The IFC/NEI-Moscow. -M.: ИМЭМО РАН, 2011.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
1. ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОБЛЕМНОЙ СИТУАЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	8
1.1. Общая характеристика проблемной ситуации	8
1.2. Анализ общих тенденций строительства и особенностей управления территориальными жилищными рынками в рамках планируемой концепции национального жилищного проекта	23
2. ФУНКЦИОНАЛЬНО-НАДЕЖНОСТНЫЙ АНАЛИЗ ПРОБЛЕМНОЙ СИТУАЦИИ И ОБОСНОВАНИЕ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ ПАРАДИГМЫ.....	40
2.1. Макроэкономический анализ области проблемных исследований в строительстве на основе функционально-надежностного моделирования	40
2.2. Исследовательская парадигма по формированию и развитию эффективных территориальных рынков доступного жилья	43
2.2.1. Институциональная экономика как концептуальная среда управления территориальными рынками доступного жилья	43
2.2.2. Исследовательская парадигма: ее концептуальное ядро и принципы реализации	45
2.3. Анализ научно-практического моделирования рынка жилья и определение понятия эффективных территориальных рынков доступного жилья	48
3. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	57
3.1. Классификация объектов воспроизводства в строительстве в условиях образования территориальных земельно-имущественных комплексов недвижимости различных типов.....	57
3.2. Моделирование взаимосвязей кластер-групп недвижимости в территориальных земельно-имущественных комплексах.....	69
3.3. Общесистемная концептуальная модель управления формированием и развитием территориальных рынков доступного жилья и целевые функции управления	71
3.4. Моделирование направлений формирования и развития территориальных рынков доступного жилья и ситуационная оценка изменения соотношения спроса и предложения	75
3.5. Моделирование изменения интенсивности инвестиционно- строительных потоков по ситуациям развития рынка жилья	

от степени развития ипотечно-инвестиционной институализации строительства	80
3.6. Графоаналитическое моделирование стратегических зон управления территориальными рынками доступного жилья	82
4. ОТРАСЛЕВОЕ СТРУКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ И ОПТИМИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ СИСТЕМ.....	87
4.1. Понятийное определение ипотечно-инвестиционных систем как инновационного институционального инструментария управления.....	87
4.2. Структурно-функциональное моделирование ипотечно-инвестиционных систем	92
4.2.1. Общесистемная структурно-функциональная макроэкономическая модель ИИС.....	92
4.2.2. Функционально-структурное отраслевое моделирование ипотечно-инвестиционных систем управления территориальными рынками доступного жилья.....	95
4.2.3. Уровни управления территориальными рынками доступного жилья.....	97
4.2.4. Экономическая эффективность региональных ипотечно- инвестиционных операторов по управлению рынком доступного жилья.....	101
4.3. Функционально-затратная модель производственно- транзакционных издержек воспроизводства ТПЖН и ее трехвекторная оптимизация	106
5. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ В ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЖИЗНЕННЫХ ЦИКЛАХ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ И ОТРАСЛЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	117
5.1. Классификация программно-целевых объектов управления территориальными рынками доступного жилья	117
5.2. Структурно-функциональное моделирование эволюционного развития ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве	120
5.3. Моделирование жизненных циклов управления стоимостью ипотечно-инвестиционных жилищных программ в строительстве.....	125
5.4. Общеконцептуальные отраслевые особенности воспроизводства жилищной недвижимости по целевым программам в АПК при управлении рынком доступного жилья на селе	135

5.4.1. Общие положения и структурно-функциональные особенности ипотечно-инвестиционных программ на селе	135
5.4.2. Концептуальное моделирование структурно-функциональных моделей стоимостного управления ипотечно-инвестиционными программами в АПК	142
6. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ НАДЕЖНОСТЬ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ТПЖН И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ.....	151
6.1. Концептуальная ситуация многоуровневого «веерного» планирования и контроллинга пороговой экономической надежности нормативного воспроизводства территориальной жилищной недвижимости	151
6.2. Прогнозная модель развития рынка жилья в РФ с учетом ипотечно-инвестиционной сегментации	156
6.3. Концептуальное моделирование развития территориальных рынков доступного жилья как процесса обеспечения соответствия воспроизводственного потенциала жилищной недвижимости рыночной стоимости бизнес-систем в области строительства и эксплуатации жилого фонда.....	161
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	171
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	174

Научное издание

Баронин Сергей Александрович
Бижанов Султан Алиханович
Луняков Михаил Александрович
Тарханова Елена Валерьевна
Янков Александр Геннадьевич

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ
Монография

Под общей редакцией д.э.н. проф. С.А. Баронина

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 22.01.15. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 11,16. Уч.-изд.л. 12,0. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 25.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.