

УДК 332.81

DOI: 10.34670/AR.2019.91.9.025

## Управление муниципальным жилищным фондом как инструмент развития регионального рынка жилья

**Ильясова Карина Хасайновна**

Старший преподаватель,  
кафедра экономики управления в образовании,  
Чеченский государственный педагогический университет,  
364068, Российская Федерация, Грозный, ул. Киевская 33;  
e-mail karina.i86@mail.ru

**Хайтаев Бислан Туханович**

Кандидат экономических наук доцент,  
кафедра менеджмента,  
Чеченский государственный университет,  
366007, Российская Федерация, Грозный, бульвар Дудаева, 17;  
e-mail: bislan.bt@mail.ru

### Аннотация

В статье рассмотрены социально-экономические отношения, возникающие по поводу создания и развития локального и регионального рынка жилья. Также предложена схема реализации альтернативных программ развития региональной жилищной сферы, в отличие от имеющихся подходов учитывающая планируемые темпы роста жилищного строительства и перспективы развития локальных рынков арендного жилья. Следовательно, актуальность исследований объясняется необходимостью разработки методов, которые позволят жилищному сектору внести свой вклад в гармоничное социально-экономическое развитие всей страны и ее конкретных регионов.

### Для цитирования в научных исследованиях

Ильясова К.Х., Хайтаев Б.Т. Управление муниципальным жилищным фондом как инструмент развития регионального рынка жилья // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2019. Том 9. № 9А. С. 219-225. DOI: 10.34670/AR.2019.91.9.025

### Ключевые слова

Финансовый кризис, цена, жилищный сектор, социально-экономическая система.

## Введение

Анализ состояния жилищного сектора в Российской Федерации привел нас к выводу, что на протяжении десятилетий он формировался из-за несогласованности многочисленных законов, планов и других нормативных документов, часто противоречащих реальной ситуации в каждом регионе. В результате нынешняя обеспеченность жильем населения Российской Федерации не соответствует потребностям экономики и населения. Одним из важнейших показателей уровня жизни населения в регионе является обеспечение качественного жилья для его граждан. В то же время формирование и развитие местного (регионального) рынка жилья является важной частью политики регионов, которая им позволяет динамично развиваться в социально-экономической системе. На протяжении всей истории России жилищные проблемы существовали всегда, ведь обеспечение качественного и комфортного жилья для населения является одним из наиболее разумных критериев социально-экономического развития, а также развития уровня жизни населения.

Несомненно, уровень и качество жилищных условий в регионе во многом зависят от содержания жилищной политики, направленной на решение некоторых социально-экономических, организационных и технических вопросов в этой области. Их своевременные и компетентные решения напрямую влияют на создание и развитие конкурентного регионального рынка жилья.

## Цели и задачи исследования

В последние годы в Российской Федерации началось развитие принципиально нового направления - создание и развитие регионального рынка аренды жилья, что дает еще одну возможность для решения жилищных проблем большинства населения и обеспечения дополнительного роста на рынке жилья. Несмотря на важность развития регионального рынка аренды жилья, следует признать, что в регионе много проблем. В некоторых случаях эти проблемы можно объяснить недостатками существующих теоретических и методологических основ. Исходя из этого, актуальность данной статьи заключается в необходимости подтверждения развития теорий и методов и практических предложений, а также выявления перспектив формирования регионального рынка аренды жилья, что является одним из важнейших факторов обеспечения гармоничного развития экономики региона. [Анализ платежеспособного спроса населения..., 2010]

Финансовый кризис, разразившийся в 2008 году, оказал серьезное влияние на развитие жилищного сектора в регионе, глобальный кризис серьезно ухудшил позитивный процесс всего жилищного сектора, затронув различных участников регионального рынка жилья (население, подрядчиков, финансовые учреждения и т. д.). Следует отметить, что мировой финансовый кризис оказал наибольшее влияние на все сектора экономики, включая региональный сектор жилищного строительства, так в течение финансового кризиса население российского региона сильно пострадало. Эти организации находясь в беде начинают осуществлять увольнения, что приводит к росту безработицы. Стоит отметить, что уровень безработицы не в полной мере отражает негативное влияние регионального рынка труда, поскольку организация заставляет своих работников работать неполный рабочий день или даже уходить без обслуживания. В результате под влиянием инфляционного процесса доходы населения, в том числе реального,

сократились.

С точки зрения возможности получения кредитов населению ситуация стала чрезвычайно сложной, и банковские учреждения начали ограничивать схемы кредитования (включая ипотечные кредиты) или требовать процентные ставки за свои услуги. Это должно было повлиять на спрос населения по жилью, в результате тенденция значительно снизила реальные доходы и «ожидающих» эффектов, которые заставили граждан воздерживаться от ведения бизнеса на региональном рынке недвижимости в нестабильной общей экономической ситуации. В условиях нестабильной экономической ситуации для участников рынка регионального жилья, которые составили предложение, также оказали влияние различные факторы. Из-за сокращения реальных доходов населения они значительно сократили свою активность на рынке. Цены на жилье и количество жилья снизились из-за сокращения спроса на рынке. В целом финансовое положение основных игроков регионального рынка жилья в целом ухудшилось. В то же время под влиянием изменений цен на материалы и услуги естественных монополий себестоимость продукции продолжает расти, пытаясь компенсировать некоторое сокращение продаж. По данным Всемирного банка во время кризиса 2008-2009 гг. до 80% проектов в российской жилищной отрасли заморожены, а новых проектов мало и проблема, с которой сталкивались государственные органы, заключалась в том, что им необходимо было реализовать свои планы на случай общего негативного процесса в экономике, который привел к резкому сокращению бюджетных доходов. В результате некоторые меры не были полностью реализованы, включая меры по жилищному сектору. Период после мирового финансового кризиса 2008 года характеризовался низкими темпами роста. Поэтому, по данным Росстата, рабочая нагрузка вида «Архитектурный» в 2012 году достигла 571,4 млрд рублей, что эквивалентно 102,5% от аналогичного периода прошлого года. Около 93% миссий были использованы в жилых помещениях: в течение года было построено 8,268 миллиона квартир общей площадью 65,2 миллиона квадратных метров (рост на 4,7% по сравнению с 2011 годом). С учетом фактора инфляции (5 917,2 млрд рублей, или 98,5% по сравнению с 2012 годом), работа в 2013 году несколько снизилась. Этот выпуск (2014–2017 гг.) характеризуется сокращением объема работ для российских «архитектурных» видов деятельности (в диапазоне от 1,4% до 3,9%). восстановления

В период с 2000 по 2017 год площадь жилого жилья по заказу России увеличивалась почти в три раза и так каждый год (с 30,3 миллиона квадратных метров в 2000 году до 86,4 миллиона квадратных метров в 2015 году, а затем сократилась до 79,2) на 2017 миллион квадратных метров) В 2015 году он достиг самого высокого уровня в истории, однако экспертная группа даже считает, что этих показателей недостаточно и наряду со сложностью экономической ситуации в России в 2016-2017 годах, количество домов, построенных каждый год, сократилось на 7,2 миллиона квадратных метров. В таких случаях необходимы меры для обеспечения устойчивого развития жилищного сектора, что повышает уровень и качество жизни населения страны. Это связано с задачами государственного уровня и планами по обеспечению роста темпов жилищного строительства (к концу 2018 года - 88 миллионов квадратных метров в год, до 120 миллионов квадратных метров к концу 2025 года) [Акимбаева, Разработка, 2011]

Объективные оценки указывают на то, что такого темпа развития недостаточно для активизации развития российского общества. Следовательно, необходимы фундаментальные изменения для решения сложностей совокупных социально-экономических проблем. Эта

проблема особенно очевидна в жилищном секторе, поскольку включает очень важное направление социального развития по всей стране, особенно в отдельных регионах. Другим важным фактором при определении местоположения более дешевого жилья является то, что недвижимость обычно покупается в инвестиционных целях. Поэтому, по некоторым данным, доля жилья, приобретаемого на рынке жилья, составляет 25-30% от целевого уровня инвестиций. Недвижимость, особенно жилая, очень привлекательна для инвесторов при высоких темпах роста цен и в случае высокого общественного спроса на жилье эконом-класса инвесторы, как правило, приобретают более мелкую недвижимость, поэтому они могут увеличить ликвидность инвестиций. Следует отметить, что, хотя количество сданных в эксплуатацию квартир в год увеличилось более чем в три раза в период с 2000 по 2017 год, показатели обеспечения населения все еще низки. Если мы рассмотрим структуру жилищного строительства, большая часть жилого фонда доверена частным организациям, хотя доля квартир, построенных населением, является важной частью. Хотя были объявлены меры по развитию этого механизма финансирования, доля жилищных кооперативов незначительна. В 2017 году в России было построено 1,139 млн. квартир, что намного превышает стоимость большинства стран мира.

### Методы исследования

Представленная динамика демонстрирует стратегию «наверстывания упущенного» в российском жилищном секторе за рубежом и с одной стороны, следует отметить, что Российская Федерация является одним из лидеров в этом мире, с другой стороны - в развитых странах мира низкий коэффициент жилищного строительства обусловлен высоким уровнем обеспеченности жильем населения. Одним из показателей развития жилищного сектора является показатель количества построенных квартир на 1000 человек.

С 2001 по 2015 год уровень инвестиций на душу населения значительно вырос, но в период 2016-2017 гг. тенденция пошла к снижению. Кроме того, показатель характеризуется чрезвычайными нарушениями в Российской Федерации, однако только Москва и Ленинградская область соответствуют неофициальным стандартам развитых стран, согласно которым каждый человек должен вводить 1 квадратный метр жилья в год. В случае с Россией этот показатель не может рассматриваться в качестве ориентира, так как необходимо наверстать упущенное в ряде квартир из-за неудовлетворительного жилищного фонда. Приведенные данные о снабжении и развитии жилья в России указывают на то, что в этой части накопилось много проблем, и необходимо решить эту проблему, чтобы российское общество могло динамично и гармонично развиваться.

Право граждан России на получение жилья является одним из основополагающих прав, закрепленных в Конституции Российской Федерации. В то же время в нем говорится о роли органов государственного управления и местного самоуправления, в том числе о «продвижении рынка жилья и создании условий для осуществления прав граждан на жилье». Поэтому государство не несет официальной ответственности за решения жилищной политики, ведь закон предусматривает исключения для бедных и других категорий населения. Похоже, что роль государства в такой очень важной сфере деятельности не может быть столь ограниченной, и учитывая текущее состояние регионального рынка жилья, существует ряд кумулятивных проблем, особенно когда это становится очевидным. Роль государства в решении жилищных

проблем варьируется от страны к стране и следует обратить внимание на различные формы, методы и инструменты воздействия. Жилищная политика может быть нацелена на все население, в основном или только на отдельные группы. Основное внимание уделяется экономическим, социальным и политическим целям. Направленность жилищной политики также очень разная: она указывает на воздействие на весь рынок жилья и использует различные меры для различных категорий тем, особенно для достижения целей, установленных в жилищной политике, таких как: налогообложение; субсидированные покупки жилья аренда, создание социального и арендного жилья и т. д., следует отметить, что, хотя европейские государства реализуют различные формы национальной жилищной политики, их объединяет общее качество - все они проводят активную жилищную политику по трем концепциям.

Третья концепция рассматривает жилье как экономическую категорию. В настоящее время жилье появляется на рынке как продукт со специфическими характеристиками, считается, что в настоящее время существуют все три перспективы в отношении жилья.

Однако можно сказать, что наиболее актуальными являются симбиотические отношения между вторым и третьим понятиями. Дальнейшие исследования в области жилья будут считаться социально-экономической категорией, так как жилой фонд делится на две основные зоны: в зависимости от формы собственности и цели использования [Бакланов, 2011].

Следует отметить, что российское общество имеет ту или иную степень жилищных проблем на протяжении всего своего существования.

Возможным решением сложных проблем, накопленных при обеспечении жильем граждан, является строительство малоэтажного жилья. Это особенно важно, учитывая, что большинство опросов показывают, что русские предпочитают жить в своих домах, а не в квартирах.

## Заключение

Если говорить о роли государства в решении жилищных проблем, то здесь есть две противоположные точки зрения. Одним из них является обязательство государства проводить целевую жилищную политику, направленную на обеспечение населения страны жильем, необходимым для комфортной жизни. Другая точка зрения (особенно заявление представителя Центрального банка Российской Федерации) состоит в том, что в условиях рыночных отношений жилищная проблема относится к той категории задач, которую население должно решать самостоятельно. И таким образом, решением этой проблемы является пересечение этих мнений. Кроме того, и ученые, и общественность считают, что жилищные условия оказывают широкое влияние на качество жизни и уровень жизни, что является важным аргументом в поддержку целенаправленной государственной политики в жилищном секторе. Е.В. Бардасова [Бардасова, 2011] использовала корреляционно-регрессионный анализ для анализа зависимости качества жизни и показателей уровня жизни, результаты показали наиболее важные социально-экономические показатели (такие как ожидаемая продолжительность жизни, уровень рождаемости) продолжительность отношений с семьей) влияет на качество жизни.

Благодаря многим исследованиям была решена задача реализации теоретических и методологических основ построения программ аренды жилья в странах и регионах, и предложенные методы, приемы, модели и алгоритмы позволят повысить эффективность регионального рынка аренды жилья и улучшить жилищные условия населения. Таким образом было определено, что научная и методологическая поддержка разработки региональной

программы рынка арендного жилья должна включать усовершенствование основных элементов программы: тем программы, целей программы, мероприятий и этапов осуществления. Это будет способствовать дальнейшему развитию финансово-экономических механизмов реализации проекта (закрытые фонды совместного инвестирования, ипотека застройщиков, государственно-частные партнерства). В ходе исследования демонстрация реализации региональной программы аренды жилья была предпосылкой для решения жилищной проблемы населения и обеспечения необходимой рабочей силы для региона. Был предложен набор коэффициентов, который позволяет более объективно оценивать такие механизмы и позволяет более эффективно планировать внедрение арендного жилья в конкретных районах страны. Также установлено, что наиболее важным принципом повышения коммерческой эффективности проекта по формированию рынка аренды жилья является поддержание баланса интересов между основными участниками проекта. В качестве способа повышения коммерческой эффективности проекта были оценены целесообразность участия страны в проекте ГЧП и влияние общего улучшения деловой среды на региональном рынке жилья, а также лучшие технико-экономические характеристики проекта аренды жилья. Эффекты, полученные этими методами, могут значительно повысить экономичность проекта и сделать его более привлекательным для инвесторов.

### Библиография

1. Анализ платежеспособного спроса населения Московской области на жилье (основные результаты). На основе результатов исследований, проведенных по заказу Фонда «РЖС» в 2010 году. – 11 с.
2. Аналитическая справка «Федеральная целевая программа: «Жилище» на 2015-2020 годы», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г.
3. Акимбаева А.М. Разработка технологической дорожной карты отраслей реального сектора экономики / А.М. Акимбаева, В.П. Дзекун // Инновации, №11 (157). – 2011. – с. 60-65.
4. Аленичева Е.В. Социально-экономические аспекты реконструкции зданий под доходные дома Е.В. Аленичева, И.В. Гиясова // - с. 407а-411.
5. Англичанинов В.В. Модель реализации строительства доходных домов в Нижегородской области В.В. Англичанинов //– 2008. - с. 155-161.
6. Бакланов А.О. Анализ и оценка перспектив перехода к инновационной экономике на основе «дорожной карты» О.А. Бакланов, Н.И. Комков, В.С. Романцов // Научно-практический журнал МИР, январь-март 2011. – с. 49-56.
7. Бардасова Э.В. Формирование и развитие системы стратегического управления инвестиционно-строительным комплексом непромышленного назначения в регионе // . – Москва, 2011.
8. Бобков В.Н. Методологический подход всероссийского центра уровня жизни к изучению и оценке качества и уровня жизни населения / В.Н. Бобков /- с. 26-36.

### Management of municipal housing stock as a tool for the development of the regional housing market

**Karina Kh. Il'yasova**

senior lecturer,

Department of Economics management in education,

Chechen State Pedagogical University,

364068, 33, Kievskaya st., Grozny, Russian Federation;

e-mail karina.i86@mail.ru

**Bislan T. Khaitaev**

PhD in Economics  
Department of management  
Chechen State University  
366007, 17, Boulevard Dudaev, Grozny, Russian Federation;  
e-mail: bislan.bt@mail.ru

**Abstract**

The article deals with socio-economic relations arising from the creation and development of the local and regional housing market. Also the scheme of implementation of alternative programs of development of the regional housing sphere is offered, unlike available approaches considering planned rates of growth of housing construction and prospects of development of the local markets of rental housing. Consequently, the relevance of research is explained by the need to develop methods that will allow the housing sector to contribute to the harmonious socio-economic development of the whole country and its specific regions.

**For citation**

Il'yasova K.Kh., Khaitaev B.T. (2019) Upravlenie munitsipal'nym zhilishchnym fondom kak instrument razvitiya regional'nogo rynka zhil'ya [Management of municipal housing stock as a tool for the development of the regional housing market]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 9 (9A), pp. 219-225. DOI: 10.34670/AR.2019.91.9.025

**Keywords**

Financial crisis, price, housing sector, socio-economic system.

**References**

1. Analysis of effective demand of the population of the Moscow region for housing (main results). Based on the results of research commissioned by the rzh Foundation in 2010. - 11 p.
2. Analytical reference "Federal target program: "Housing" for 2015-2020", approved by the decree of the Government of the Russian Federation of December 17, 2010
3. Akimbayeva A.M. (2011) Development of technological road map of the real sector of the economy A. M. Akimbayeva, V. p. Dzekunov Innovations, No. 11 (157). pp. 60-65.
4. Alenicheva E. V. Socio-economic aspects of reconstruction of buildings for apartment houses E. V. Alenicheva, I. V. Giyasova - p. 407a-411.
5. Anglichaninov V. V. (2008) Model of construction of apartment houses in the Nizhny Novgorod region V. V. anglichaninov pp. 155-161.
6. Baklanov A. O. (2011) Analysis and assessment of prospects of transition to innovative economy based on "road map" O. A. Baklanov, N. I. Komkov, V. S. Romantsov Scientific and practical journal MIR, January-March. pp. 49-56.
7. Bardasova E. V. (2011) Formation and development of the system of strategic management of investment and construction complex of non-productive purpose in the region. - Moscow.
8. Bobkov V. N. Methodological approach of the all-Russian center of living standards to the study and assessment of the quality and standard of living of the population V. N. Bobkov - pp. 26-36.