

На правах рукописи

СЫСОЕВ Денис Эдуардович

**СОЗДАНИЕ И РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА
АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Курск – 2018

Работа выполнена на кафедре экономики и основ предпринимательства
ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»

Научный руководитель: Заслуженный работник Высшей школы РФ,
доктор экономических наук, профессор
Гасилов Валентин Васильевич

Официальные оппоненты: **Полянин Андрей Витальевич**,
доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры менеджмента и государственного
управления, Среднерусский институт
управления – филиал ФГБОУ ВО «Российская
академия народного хозяйства и государственной
службы при Президенте РФ»

Ларионов Аркадий Николаевич,
доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры экономики и управления в
строительстве ФГБОУ ВО «Национальный
исследовательский Московский государственный
строительный университет»

Ведущая организация Федеральное государственное бюджетное об-
разовательное учреждение высшего образова-
ния «Воронежский государственный универ-
ситет»

Защита состоится «24» ноября 2018 года в 12 час. 00 мин. на заседании дис-
сертационного совета Д 212.105.12 при Юго-Западном государственном уни-
верситете по адресу: 305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94, конференц-зал.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Юго-Западного
государственного университета и на официальном сайте: <http://www.swsu.ru>.

Автореферат разослан « » октября 2018 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
Д 212.105.12

Колмыкова
Татьяна Сергеевна

І. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Одним из важнейших показателей уровня жизни населения региона является обеспеченность его граждан качественным жильем. При этом, формирование и развитие локального (регионального) рынка жилья является важным элементом региональной политики, позволяющим социально-экономической системе региона динамично развиваться. Анализ состояния жилищной сферы в Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что на протяжении десятилетий она формировалась в результате множества не согласованных между собой законов, программ и других нормативных документов, зачастую противоречащих реальным условиям в регионах. В результате, сложившаяся жилищная обеспеченность населения РФ не соответствует потребностям экономики и населения.

В последние годы в регионах РФ началось развитие концептуально нового направления – создание и развитие региональных рынков арендного жилья, предоставляющих альтернативную возможность для решения жилищной проблемы для значительной части населения и придания дополнительного роста объемов работ на рынке жилья. Несмотря на всю важность развития региональных рынков арендного жилья, нужно признать, что данное направление сталкивается с множеством проблем. Эти проблемы в ряде случаев объясняются недостатками существующей теоретической и методической базы. Исходя из этого, актуальность диссертации заключается в необходимости обоснования теоретико-методических разработок и практических рекомендаций, раскрывающих перспективы формирования регионального рынка арендного жилья как одного из важнейших факторов обеспечения гармоничного развития экономики региона.

Недостаточная научно-методическая разработка эффективного механизма реализации арендного жилья в регионах РФ позволила сформулировать **рабочую гипотезу**, в соответствии с которой активизация проектов по улучшению жилищных условий населения региона возможна в условиях государственного и регионального регулирования в части разработки и реализации программных мероприятий, нацеленных на планирование формирования и развития локального рынка арендного жилья.

Степень разработанности проблемы. Различным аспектам осуществления региональной жилищной политики посвящены работы А. Н. Асаула, Э.В. Бардасовой, В.Н. Бобкова, В.В. Гасилова, С.В. Доянова, И.В. Дроздовой, В.И. Жилиной, И.И. Иваницкой, В.В. Иванова, Л.М. Ковалевой, Т.С. Колмыковой, Т.И. Кубасовой, С.Ю. Куценко, А.В. Полянина, Б.Г. Преображенского, И.Е. Рисина, О.А. Татауровой, Ю.И. Трещевского, А.В. Севостьянова, Е.В. Харченко, В.С. Цыганенко.

Проблемы развития рынка арендного жилья в различных регионах исследованы в работах Е.В. Аленичевой, В.В. Англичанинова, М.В. Бойко, И.В. Брянцевой, А.В. Голиковой, Е.Ю. Горбачевской, Ю.Г. Ерохиной, Р.Г. Квачадзе, С.В. Кузнецова, А.Н. Ларионова, Т.П. Литвиновой, О.А. Мирошниковой, Т.Ю. Овсянниковой, А.Б. Петрухина, Н.Н. Рогожиной, К.А. Спиридоновой, М.Г. Шамаевой, И.А. Янкиной. При всем при этом, проблематика обеспечения эффективности создания и развития региональных рынков арендного жилья недостаточно разработана как с теоретической, так и с

методической точки зрения. Эти обстоятельства легли в основу выбора направления исследования.

Целью исследования является разработка теоретических и методических основ реализации государственных и региональных программ по созданию локального (регионального) рынка арендного жилья, направленных на повышение социально-экономической эффективности функционирования экономики региона и удовлетворение потребностей населения. В соответствии с целью диссертации были сформулированы и решены следующие **задачи исследования**:

- разработать перспективную модель реализации региональной жилищной политики;
- предложить схему реализации альтернативных программ развития региональной жилищной сферы;
- разработать научно-методическое обеспечение программ создания и развития регионального рынка арендного жилья;
- разработать методику оценки эффективности региональных программ создания и развития рынка арендного жилья;
- предложить направления системного регулятивного воздействия для обеспечения баланса интересов участников регионального рынка арендного жилья.

Предметом исследования являются социально-экономические отношения, возникающие по поводу создания и развития локального рынка арендного жилья.

Область исследования. Исследование выполнено в рамках п.3 Паспорта специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика ВАК Минобрнауки РФ (3.7 Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие; межрегиональная торговля. Теория новой экономической географии).

Теоретической основой исследования стали труды отечественных и зарубежных ученых по проблеме реализации жилищной политики в России, экономики жилищной сферы, совершенствования локальных рынков аренды в регионах РФ.

Методологической основой диссертации стали общенаучные методы (анализ и синтез), процессный и системный подход, экспертный метод, статистическая обработка данных, экономико-статистическое моделирование и другие.

В качестве **информационной базы исследования** выступили данные Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства, Федеральной службы государственной статистики РФ, Всемирного банка, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области, Центрального банка РФ, Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ», Министерства регионального развития РФ, Агентства стратегических инициатив, Института экономики города. Также в исследовании были использованы нормативно-правовые и законодательные акты Российской Федерации, информационные ресурсы сети «Интернет», данные научных публикаций.

Научная новизна диссертационной работы состоит в следующем:

- разработана перспективная модель реализации региональной жилищной политики, учитывающая тенденцию сокращения реальных доходов населения, что позволило сформировать принципиальную схему создания и развития регионального рынка арендного жилья, как фактора улучшения жилищных условий и повышения мобильности населения в различных регионах страны (п. 3.7. Паспорта специальности 08.00.05 ВАК Минобрнауки РФ);

- 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, что позволит принимать эффективные управленческие решения по повышению доступности жилья для населения региона (п. 3.7. Паспорта специальности 08.00.05 ВАК Минобрнауки РФ);

- разработано научно-методическое обеспечение программ создания и развития регионального рынка арендного жилья, учитывающее его конкурентные преимущества по сравнению с приобретением жилья в собственность, что позволяет определить цели, мероприятия, этапы реализации программы для разработки конкретных механизмов осуществления проектов (закрытый паевой инвестиционный фонд, ипотека для застройщиков, государственно-частное партнерство)(п. 3.7. Паспорта специальности 08.00.05 ВАК Минобрнауки РФ);

- разработана методика оценки эффективности региональных программ создания и развития рынка арендного жилья, отличающаяся составом оцениваемых параметров (показатели доступности и конкурентоспособности арендного жилья; коэффициенты, характеризующие масштабы создания и наполняемости объектов арендного жилья), что позволит создать дополнительные социально-экономические эффекты(п. 3.7. Паспорта специальности 08.00.05 ВАК Минобрнауки РФ);

- предложены направления системного регулятивного воздействия для обеспечения баланса интересов участников регионального рынка арендного жилья, включающие реализацию государственных и региональных программ по улучшению предпринимательского климата, применение механизма государственно-частного партнерства (в частности, посредством финансирования проектов методом отложенных налоговых платежей)(п. 3.7. Паспорта специальности 08.00.05 ВАК Минобрнауки РФ).

Теоретическая значимость исследования заключается в формировании и совершенствовании теоретических и методических основ создания и развития регионального рынка арендного жилья, которые позволят данному механизму эффективно применяться в региональных социально-экономических системах.

Практическая значимость диссертации заключается в том, что предлагаемые методические, практические подходы и рекомендации целесообразно использовать в ходе обоснования программ создания и развития региональных рынков арендного жилья. Полученные в результате проведенного исследования подходы и модели создания и развития региональных рынков аренд-

ного жилья будут способствовать практическому применению данного механизма в различных регионах России.

Разработанные в исследовании методики, модели и процедуры используются в практике деятельности организации ООО «РегионСтрой», что подтверждается соответствующими актами о внедрении. Подходы и концепции реализации проектов арендного жилья на принципах ГЧП, предложенные в работе, используются в работе Центра государственно-частного партнерства Воронежской области в ходе разработки программы строительства арендного жилья в регионе. Предлагаемые в работе методические положения используются в учебном процессе в Воронежском государственном техническом университете при подготовке бакалавров в области экономики по дисциплинам «Экономика и финансовое обеспечение инновационной деятельности» и «Экономика предприятия (организации)».

Апробация результатов исследования. Основные результаты диссертационного исследования представлены на научно-практических конференциях: «Экономика, педагогика, юриспруденция, экология, управление проектами, социология XXI века: проблемы и перспективы развития» (С.-Петербург, 2012 г.), «Наука третьего тысячелетия» (Уфа, 2013 г.), «Тренды развития современного общества: управленческие, правовые, экономические и социальные аспекты» (Курск, 2018 г.).

Основные результаты диссертации отражены в 15 работах общим объемом 4.9 п.л., авторский объем – 4.15 п.л., в том числе в шести статьях в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ.

Структура, содержание и объем диссертации определены поставленной целью, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы из 169 наименований. Текст диссертации изложен на 173 страницах, включая 30 таблиц, 36 рисунков, 1 приложение.

II. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Разработана перспективная модель реализации региональной жилищной политики

Оценка состояния жилищной сферы в Российской Федерации позволяет сделать вывод, о том, что на протяжении десятилетий она формировалась в результате множества не согласованных между собой мероприятий. Анализ современных аспектов реализации региональной жилищной политики в части дифференциации групп населения, для которых предоставляются льготные условия (субсидии, материнский капитал, оплата процентов по ипотеке и т.д.), показывает, что в качестве критериев эффективности рассматриваются показатели улучшения жилищных условий для этих групп, однако не учитывается общая картина развития жилищной сферы. Так предоставление отдельной категории домохозяйств материнского капитала вызывает повышение спроса со стороны этой категории и, как следствие, повышение цен на создаваемую продукцию. В результате другие слои и категории населения находятся в худшей ситуации по сравнению с первоначальной. На рис. 1 представлена предлагаемая автором перспективная модель реализации региональной жилищной политики, направленная на достижение будущего со-

стояния региональной жилищной сферы, как сегмента социально-экономической системы региона.

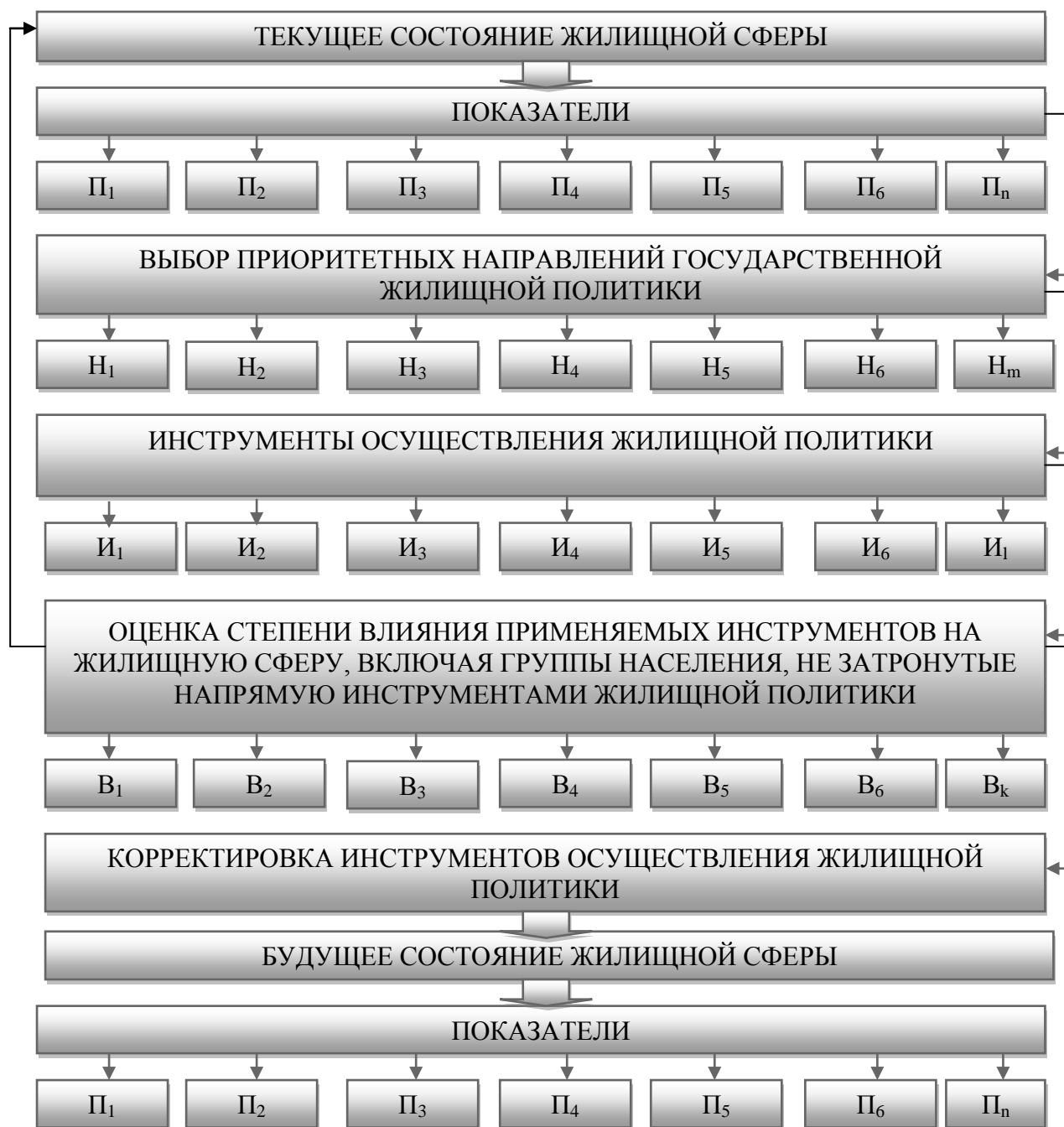


Рисунок 1 – Перспективная модель реализации региональной жилищной политики

Предлагаемая модель, основываясь на оценке текущей ситуации, сложившейся в жилищной сфере, при помощи набора показателей ($P_1, P_2 \dots P_n$), позволяет выбирать приоритетные направления развития ($H_1, H_2 \dots H_m$). В соответствии с этим определяются инструменты воздействия ($I_1, I_2 \dots I_j$), которые позволяют привести систему в желаемое состояние. Данная процедура, в отличие от применяемой, учитывает влияние осуществляемых мер на группы населения, не затронутые напрямую инструментами жилищной политики ($V_1, V_2 \dots V_k$).

При этом данная процедура позволяет устранить следующие недостатки:

- жилищная политика, которая должна охватывать все общество, зачастую подменяется жилищной политикой в отношении ограниченного числа групп населения;
- не учитывается реакция рынка жилья на принимаемые меры;
- не принимается во внимание возникающая дифференциация населения;
- не учитывается воздействие применяемых мер на значительную часть населения, не задействованную в программах повышения жилищной обеспеченности.

Анализ реализуемых в настоящее время в России механизмов улучшения жилищных условий населения показал, что значительная часть населения не задействована программами развития. Более того, зачастую осуществляемое в последние десятилетия воздействие на жилищную сферу ухудшает возможности отдельных групп населения по решению жилищных проблем. В этой связи актуальным направлением является развитие локальных рынков арендного жилья. Принципиальная схема создания и развития регионального рынка арендного жилья представлена на рис. 2.



Рисунок 2 – Принципиальная схема создания и развития регионального рынка арендного жилья

Развитие арендного сегмента регионального жилищного рынка будет способствовать привлечению новых участников рынка из числа жителей региона, ранее не задействованных в реализуемых жилищных программах. Такой подход является альтернативным вариантом развития жилищной сферы региона, что обеспечивает современный уровень и качество жилищных условий населения.

2. Предложена схема реализации альтернативных программ развития региональной жилищной сферы

В диссертации осуществлена оценка основных тенденций развития региональных рынков жилья, в том числе их арендного сегмента, в отношении субъектов Центрального федерального округа. Исследованы следующие ин-

дикаторы оценки состояния жилищного сектора региональной экономики: объем жилищного фонда; общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя; удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда; ввод в действие жилых домов всего; ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения; средние цены на рынке жилья.

Так в настоящее время уровень обеспеченности жильем населения исследуемых регионов, рассчитанный как общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (P_1), увеличивается (табл.1). В большинстве субъектов ЦФО значения показателя близки к среднеевропейским (35-45 м² на человека).

Таблица 1 – Индикаторы оценки состояния жилищной сферы регионов ЦФО

Субъект ЦФО	2014			2015			2016		
	P_1	P_2	P_3	P_1	P_2	P_3	P_1	P_2	P_3
Белгородская область	28,3	1,9	950	29,1	1,4	1004	29,9	1,2	870
Брянская область	27,5	1,0	445	28,1	1,0	524	28,7	0,9	544
Владимирская область	26,8	1,8	430	27,2	1,9	461	27,8	1,6	471
Воронежская область	27,7	0,9	675	28,3	0,8	698	28,8	0,9	719
Ивановская область	25,0	2,4	243	25,2	2,4	252	25,7	2,4	172
Калужская область	27,6	3,9	802	28,3	3,8	788	28,8	3,7	728
Костромская область	26,0	4,3	501	26,6	3,5	494	26,9	3,9	476
Курская область	28,3	0,6	502	28,7	0,5	507	29,3	0,5	523
Липецкая область	27,8	0,8	871	28,4	0,9	917	29,2	1,1	932
Московская область	29,4	1,3	1385	33,4	1,0	1323	33,7	1,0	1209
Орловская область	26,5	1,5	611	27,0	1,3	629	27,6	1,4	476
Рязанская область	28,0	2,2	530	28,8	2,0	588	29,5	2,0	627
Смоленская область	26,8	1,7	464	27,4	1,5	534	27,9	1,7	659
Тамбовская область	26,1	2,0	723	26,9	1,6	782	27,7	1,8	797
Тверская область	29,3	5,4	408	30,0	7,4	424	30,8	5,3	381
Тульская область	26,8	5,1	382	27,2	4,5	510	27,7	4,4	414
Ярославская область	25,4	3,5	546	26,0	3,2	563	26,6	3,4	627
г. Москва	19,2	0,4	275	19,1	0,3	320	19,1	0,1	274

где P_1 –Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м²; P_2 – Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %; P_3 – Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, м².

Одной из наиболее серьезных проблем, касающихся регионального жилищного фонда, является степень его износа. В целом по стране удельный вес ветхого и аварийного жилья (P_2) составляет 2,4%. Показатели по ЦФО значительно ниже за счет невысокого удельного веса изношенного жилищного фонда в ряде субъектов. Так, в Москве значение показателя в 2016 году не превышает 0,1%, причем тенденция к его сокращению прослеживается достаточно четко. Низкий удельный вес ветхого и аварийного фонда жилья и благоприятная динамика имеет место не только в столичных регионах. В Воронежской, Курской и Липецкой областях доля ветхого и аварийного жилья не превышает 1%. Максимальный износ зафиксирован в Тверской, Тульской, Ярославской, Калужской и Костромской областях, что может быть обусловлено недостаточными объемами капитального ремонта жилья, а также низ-

кими темпами сноса или вывода изношенного фонда из эксплуатации. Консервация подобной ситуации приведет к быстрому приросту жилья, непригодного для проживания. Следовательно, существует необходимость увеличения объемов жилищного строительства и капитального ремонта зданий.

Другим вариантом решения проблемы является развитие регионального рынка арендного жилья, так как текущая структура региональной жилищной сферы не может в полной мере удовлетворить потребности населения в повышении уровня и качества жилищных условий.

В целом региональные рынки жилья субъектов ЦФО развиваются уверенными темпами. Объем введенного в действие жилья в расчете на 1000 чел. населения демонстрирует положительную динамику (P_3). При этом, следует отметить, что в большинстве субъектов ЦФО значение показателя не соответствует желаемому уровню 1000 м² на 1000 чел., провозглашенному в контексте ряда программных документов в качестве целевого ориентира. В целом можно сделать вывод о существенной дифференциации показателя по регионам округа.

Имеющиеся позитивные тенденции в жилищной сфере отдельных регионов ЦФО, с одной стороны, обусловлены общим уровнем их социально-экономического развития и темпами роста региональной экономики, с другой стороны – это результат грамотной жилищной политики, проводимой региональными властями, в том числе и по причине значительного миграционного притока населения.

В части показателей, скорректированных в расчете на численность населения (например, ввод в действие жилых домов на 1000 чел.; общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя) крайне низкие значения демонстрирует столичный регион, что является вполне закономерным фактом. Ряд специфичных проблем в жилищной сфере в сочетании с большой численностью населения и крайне высоким положительным сальдо миграции, говорит о том, что без системных преобразований рынка недвижимости ситуация в ближайшие годы вероятнее всего не поменяется. К преобразованиям подобного рода можно отнести развитие арендного сегмента жилищного рынка региона.

В дополнение к приведенным выше обстоятельствам следует добавить тот факт, что стоимость жилья и на первичном, и на вторичном рынках недвижимости стремительно растет. И зачастую увеличение происходит более высокими темпами, нежели увеличение уровня доходов населения регионов, что напрямую воздействует на доступность жилья.

В этой связи представляется целесообразным поиск альтернативных путей решения жилищного вопроса населения регионов страны. Очевидным вариантом является развитие арендного сегмента региональных жилищных рынков. Структура спроса и предложения, свидетельствует о высокой доле малогабаритных квартир на локальных рынках арендного жилья. В таблице 2 представлены средние потребительские цены на аренду однокомнатной квартиры у частных лиц за месяц.

Таблица 2 – Средние потребительские цены на аренду однокомнатной квартиры у частных лиц за месяц, руб.

Субъект ЦФО	2013	2014	2015	2016	2017
Белгородская область	10350,55	10981,76	11389,59	10593,34	10683,08
Брянская область	6487,32	7230,51	8285,28	8287,9	8431,98
Владимирская область	9054,04	10677,08	10358,46	10374,11	11218,4
Воронежская область	8485,28	9486,83	9486,83	8485,28	8485,28
Ивановская область	9064,63	9387,4	8977,67	9097,85	9387,4
Калужская область	12160,96	12457,8	12339,63	11824,34	11223,33
Костромская область	9654,89	10322,8	8962,81	8653,5	9654,89
Курская область	6982,21	7239,77	7399,8	7204,48	7298,41
Липецкая область	10193,35	10193,35	11148,58	11026,68	10276,06
Московская область	17658,3	18931,06	19638,02	19003,9	19764,49
Орловская область	7479,04	6779,68	7335,37	7387,98	7499,9
Рязанская область	11111,76	9948,55	9580,71	9577,91	9734,49
Смоленская область	11495,09	11402,89	10729,32	10602,88	10727,73
Тамбовская область	7488,87	8320,34	7651,72	8653,5	9000
Тверская область	11000	11131,75	11134,52	11036,88	11036,88
Тульская область	9395,22	11271,77	13412,22	14920,62	14316,08
Ярославская область	9778,69	9912,75	10178,57	9942,44	11050,7
г.Москва	25544,76	26034,79	26730,38	27887,99	27627,66

Наибольшая доступность арендного жилья характерна для Курской, Орловской, Брянской, Воронежской, Ивановской, Костромской, Рязанской и Тамбовской областей. В этих субъектах ЦФО средняя арендная плата за однокомнатную квартиру не превышает 10 тыс. руб. Максимальные цены зафиксированы в столичных регионах. В Москве стоимость аренды однокомнатной квартиры у частных лиц за месяц составляет более 27 тыс. руб. В Московской области – около 20 тыс. руб. В целом большинство регионов демонстрирует тенденции к снижению цен на рынках арендного жилья. Однако данный показатель не позволяет делать окончательные выводы об увеличении доступности найма.

В исследовании использован подход к определению доступности арендного жилья, заключающийся в сравнении между месячным доходом и арендной платой (рис.3). Практически во всех субъектах ЦФО (за исключением Тульской области) можно отметить существенное сокращение доли арендной платы в среднестатистическом денежном доходе. Минимальные значения показателя зафиксированы в Курской и Воронежской областях, составляющие 28% и 29% соответственно.

Результаты анализа подтверждают целесообразность создания и развития арендного сегмента жилищного рынка региона ввиду его доступности широким слоям населения. Кроме того ресурсы развития субъектов регионального рынка жилья за счет стимулирования его купли-продажи на базе кредитных средств практически исчерпали себя или, по крайней мере, не обеспечат планируемые темпы роста жилищного строительства, что говорит о перспективности развития локальных рынков арендного жилья.

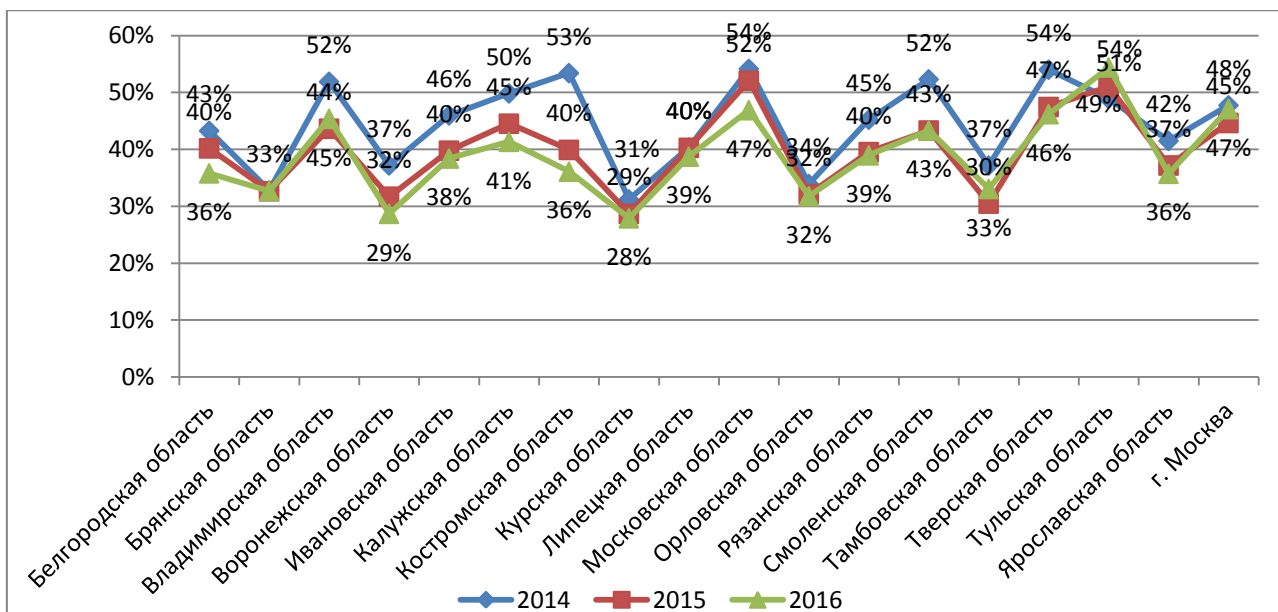


Рисунок 3 – Доля средней арендной платы за однокомнатную квартиру в среднедушевом доходе населения регионов ЦФО, %

На рис. 4 представлена схема реализации альтернативных программ развития региональной жилищной сферы, учитывающая изменение среды, в которой будут функционировать организации в условиях планируемого увеличения объемов возведения жилья до 1 м^2 на человека в год.



Рисунок 4 – Схема реализации альтернативных программ развития региональной жилищной сферы

В условиях недостаточного спроса, субъекты регионального жилищного рынка, формирующие предложение, вынуждены искать новые механизмы сбыта жилья. Таким механизмом является развитие рынков арендного жилья в регионах. Предприниматели будут возводить часть жилья не для продажи,

а для сдачи в аренду, тем самым диверсифицируют свою деятельность. Нужно принимать во внимание, что не все готовы участвовать в проектах создания арендного жилья. Но те организации, которые будут это делать, получат конкурентные преимущества на рынке.

Большинство современных программ развития жилищной сферы направлены на сектор купли-продажи жилья, такая «однобокость» имеет множество недостатков. В сложившихся условиях, когда расслоение населения по доходам значительно, ориентация только на сектор купли-продажи (пусть даже с учетом расширения возможности кредитования) означает стимулирование только части населения с доходами выше среднего. В таких условиях практически отсутствуют возможности для населения с невысокими доходами решить жилищную проблему. Альтернативным вариантом решения вопроса является развитие арендного сегмента региональных жилищных рынков.

3. Разработано научно-методическое обеспечение программ создания и развития регионального рынка арендного жилья

Признание важности развития рынка арендного жилья вызвало необходимость осуществления мер, направленных на стимулирование данной сферы социально-экономической системы региона. При этом далеко не во всех регионах в настоящее время имеются программные документы по развитию рынков арендного жилья. На рис. 5 представлены предлагаемые автором основные элементы программы по развитию рынков арендного жилья в регионах России.

Целями программы являются: рост доли строящегося арендного жилья в общей величине жилого фонда региона; рост доли населения, решающего жилищную проблему за счет механизма аренды; повышение качества создаваемого арендного жилья. Возможна и другая классификация целей ввиду высокой социально-экономической значимости такого рода программ. Можно выделить экономические, социальные, политические и другие цели. Разработка обоснованной системы целевых установок является обязательным условием эффективной реализации программ по развитию рынков арендного жилья в регионе.

Объектом программы является рынок арендного жилья региона. В качестве воздействия на него предполагается создание жилья, предназначенного для сдачи в аренду. Предметом программы является повышение эффективности функционирования рынка арендного жилья на региональном уровне. В настоящее время этот рынок функционирует со множеством недостатков, а в результате реализации программы будут созданы и развиты современные механизмы формирования качественного рынка арендного жилья.

Мероприятиями программы по развитию рынков арендного жилья в регионе являются: формирование необходимой законодательной, нормативно-правовой и научно-методической базы. Также необходимо формирование инфраструктуры, создающей стимулы для организаций строительной сферы к развитию региональных рынков арендного жилья. Под инфраструктурой арендного рынка жилья понимается совокупность механизмов и структур, обеспечивающих функционирование рынка арендного жилья.

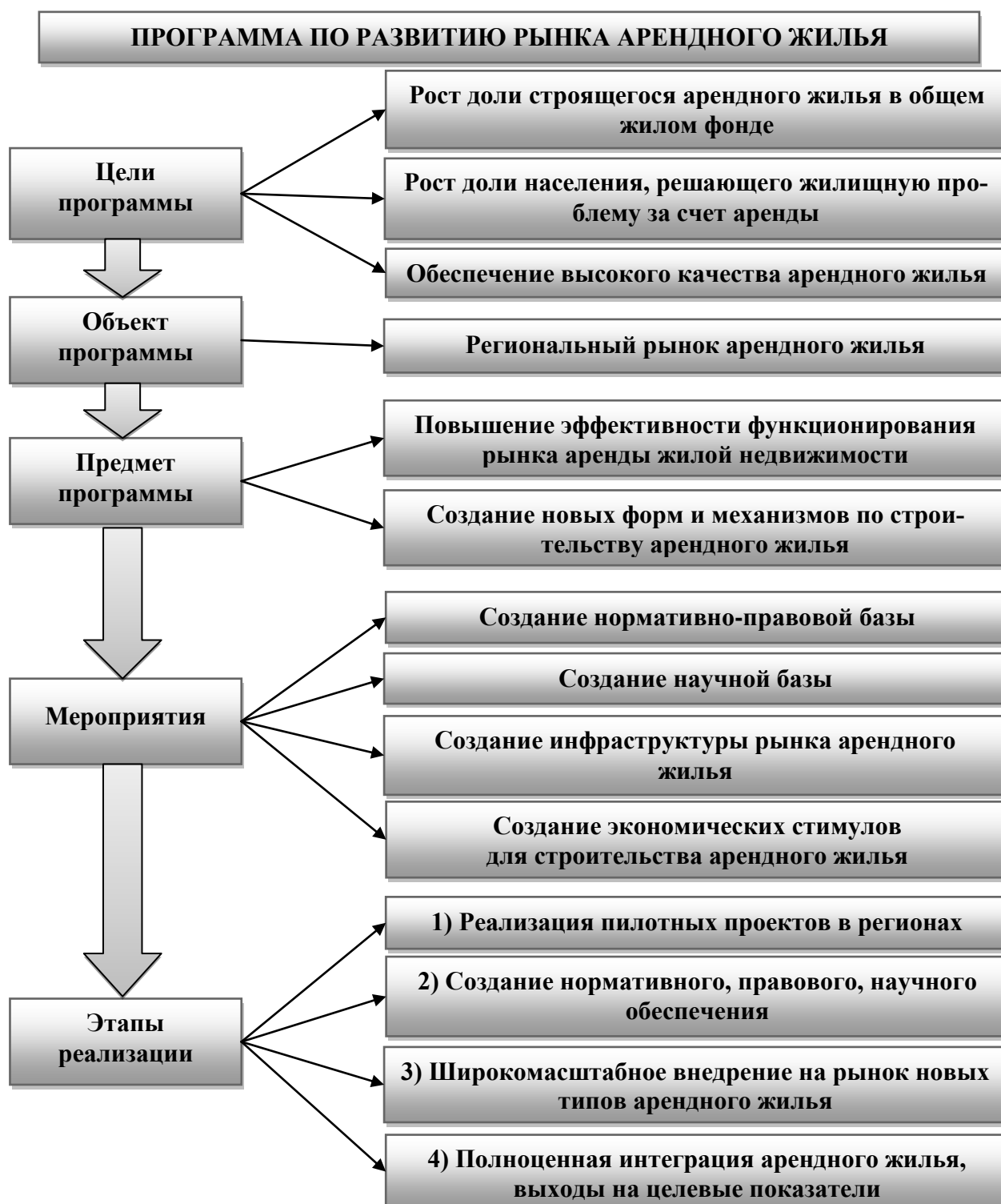


Рисунок 5 – Основные элементы программы по развитию рынков арендного жилья в регионе

Она включает в себя специализированные государственные, общественные и коммерческие институты управления развитием рынка арендной недвижимости (органы государственного регулирования, управляющие компании, страховые и риэлтерские компании, саморегулируемые организации и другие).

В ходе реализации программы по развитию рынков арендного жилья в регионе предлагается выделить четыре основных этапа. В настоящее время происходит реализация первых двух этапов. Третий этап будет характеризоваться резким увеличением объемов создания арендного жилья в регионах

России. Заключительный этап предполагает достижение целевых показателей развития региональных рынков арендного жилья.

Реализация программы создания рынка арендного жилья требует разработки механизмов, на основе которых возможно в массовом порядке осуществлять такие проекты (рис.6).

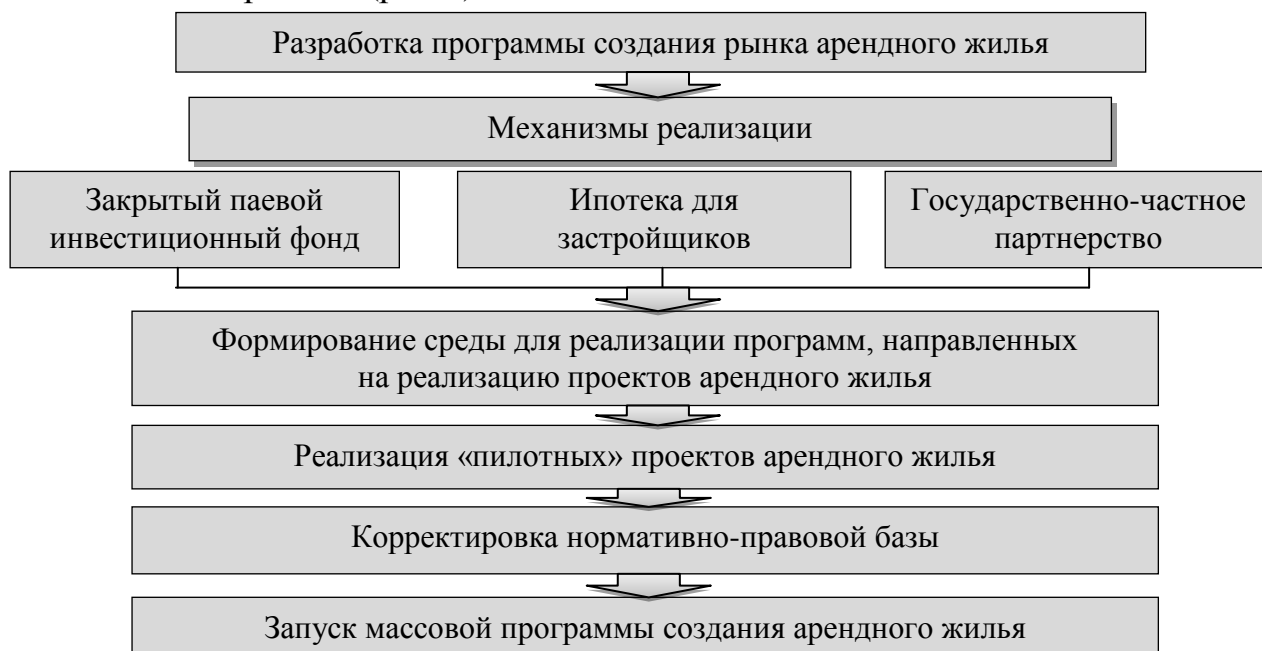


Рисунок 6 – Развитие механизмов создания регионального рынка арендного жилья

В рамках рассмотренных принципов формирования программы создания рынка арендного жилья, целесообразно проводить отбор конкретных проектов для получения поддержки со стороны государства.

4. Разработана методика оценки эффективности региональных программ создания и развития рынка арендного жилья

Пилотные проекты по созданию локального рынка арендного жилья в настоящее время реализуются во множестве регионов России: Москве, Самаре, Краснодаре, Новосибирске, Калужской, Нижегородской и Кемеровской областях, республике Татарстан. В исследовании рассмотрено, насколько целесообразно создание и развитие рынка арендного жилья в одном из наиболее динамично развивающихся регионов ЦФО – Воронежской области.

Нужно отметить, что, несмотря на устойчивые показатели развития жилищной сферы Воронежской области, в настоящее время имеется множество проблем в данной сфере, особенно с учетом планируемого социально-экономического развития региона. Так, в ходе реализации программ социально-экономического развития региона, проявилось множество негативных факторов, препятствующих его динамичному развитию. Воронежская область относится к «стареющим» регионам, удельный вес населения старше трудоспособного составляет около четверти всего населения. При этом доля молодежи невысока и снижается. На протяжении последних лет тенденции сохраняются, и уже в ближайшие годы область встанет перед проблемой обеспечения экономического роста в условиях недостатка трудовых ресурсов. Производительность труда в Воронежской области ниже средней по России в 2,3 раза, что объясняется не только высоким износом и низким ка-

чеством основных фондов, но и невысокой квалификацией рабочей силы. Планируемая модернизация экономики региона на базе приобретения современного оборудования, ставит дополнительные требования перед качеством рабочей силы. Основные показатели регионального рынка жилья Воронежской области представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Показатели регионального рынка жилья Воронежской области

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016
Объем работ млн. руб.	55046	42642,6	74643.2	107591,4	100403,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	1110,4	1348,7	1572.9	1626.9	1679
Число построенных квартир, шт.	15581	19411	23021	24309	26924
Средний размер квартир, м ²	71,3	69,5	68.3	66.9	62,9
Ввод в действие жилых домов в расчете на 1 человека, м ² / чел.	0,48	0,58	0,68	0,70	0,72

Анализ показывает, что необходима активная региональная политика по развитию жилищной сферы, в ракурсе возведения жилых домов для сдачи в наем. Строительство жилья, предназначенного для сдачи в аренду, позволит региону привлекать квалифицированные трудовые кадры, что должно положительно сказаться на миграционных процессах.



Рисунок 7 – Перспективы создания рынка арендного жилья в Воронежской области

К тому же наличие альтернативного способа решения жилищной проблемы должно уменьшить отток персонала из Воронежской области (рис. 7).

Для определения эффективности программ создания и развития рынка арендного жилья в регионе, целесообразно разработать систему критериев, которые характеризовали бы различные аспекты функционирования такого жилья. В качестве критериев эффективности использования арендных домов предлагается группа показателей, сгруппированных в 4 категории: коэффициенты доступности арендного жилья; коэффициент конкурентоспособности арендного жилья; коэффициенты, характеризующие масштабы строительства арендного жилья в регионе; коэффициент заполняемости арендного жилья.

Коэффициент доступности арендного жилья по возможности его найма ($K_{\text{дост1}}$) показывает долю домохозяйств, способных в соответствии со своими финансовыми возможностями нанять жилье в общем количестве домохозяйств, желающих арендовать жилье:

$$K_{\text{дост1}} = N_{\text{плат}} / N_{\text{потр}}, \quad (1)$$

где $N_{\text{плат}}$ – количество платежеспособного населения для аренды жилья; $N_{\text{потр}}$ – количество населения, желающего арендовать жилье.

Коэффициент доступности арендного жилья по доходам ($K_{\text{дост2}}$) показывает долю населения, которая может арендовать жилье по предлагаемым условиям. Часто устанавливается в качестве порогового значения для оценки платежеспособности потенциального нанимателя:

$$K_{\text{дост2}} = \text{Sum}_{\text{плат}} / \text{Sum}_{\text{дох. дом.}}, \quad (2)$$

где $\text{Sum}_{\text{плат}}$ – сумма платы за наем жилого помещения (арендная плата и коммунальные платежи); $\text{Sum}_{\text{дох. дом.}}$ – суммарный доход домохозяйства.

Критерий доступности по остаточным доходам ($K_{\text{дост3}}$) показывает сумму, остающуюся в распоряжении домохозяйства после платы за наем помещения. Может сравниваться с различными показателями (МРОТ, среднедушевой доход и т.д.) для определения арендной «нагрузки» для нанимателя,:

$$K_{\text{дост3}} = \text{Sum}_{\text{дох. дом.}} - \text{Sum}_{\text{плат}} \quad (3)$$

Коэффициент конкурентоспособности арендного жилья на рынке аренды ($K_{\text{конк.1}}$) показывает конкурентоспособность услуги по проживанию в арендном доме, на основе сопоставления цены со среднерыночной. Помимо этого, возможно учитывать дополнительные факторы, такие как качество услуги и «прозрачность» сделки:

$$K_{\text{конк.1}} = \text{Sum}_{\text{плат}} / \text{Sum}_{\text{платсреднер.}}, \quad (4)$$

где $\text{Sum}_{\text{платсреднер.}}$ – среднерыночная сумма платы за наем жилого помещения.

Коэффициент конкурентоспособности арендного жилья по сравнению с ипотекой аналогичного жилья ($K_{\text{конк.2}}$) показывает конкурентоспособность

услуги по проживанию в арендном доме, на основе сопоставления цены с платой за ипотечный кредит за аналогичное жилье:

$$K_{\text{конк.2}} = \text{Sum}_{\text{плат}} / \text{Sum}_{\text{плат.ипот}}, \quad (5)$$

где $\text{Sum}_{\text{плат. ипот.}}$ – сумма платы за ипотеку жилого помещения аналогичных характеристик арендному.

Коэффициенты, характеризующие масштабы строительства арендного жилья в регионе ($K_{\text{масш.}}$) показывают масштаб создания арендного жилья в конкретном регионе. Рост величины данного коэффициента может оказать влияние на рынок недвижимости:

$$K_{\text{масш.}} = O_{\text{ар.}} / O_{\text{общ.}}, \quad (6)$$

где $O_{\text{ар.}}$ – объем вводимого арендного жилья в регионе за год (в млн. м² или количество квартир); $O_{\text{общ.}}$ – общий объем вводимого жилья в регионе за год (в млн. м² или количество квартир).

Коэффициент внедрения нового арендного жилья на рынке найма ($K_{\text{внедр.}}$) показывает удельный вес возводимого арендного жилья в общем рынке аренды региона. Оказывает воздействие на рынок аренды в зависимости от величины коэффициента

$$K_{\text{внедр.}} = O_{\text{ар.}} / O_{\text{ар. общ.}}, \quad (7)$$

где $O_{\text{ар. общ.}}$ – общий объем арендного жилья в регионе.

Коэффициент распространения арендного жилья среди населения ($K_{\text{расп.}}$) показывает долю населения, которая для решения жилищной проблемы нанимает жилье в общей численности домохозяйств:

$$K_{\text{расп.}} = N_{\text{дом. ар.}} / N_{\text{общ. дом}}, \quad (8)$$

где $N_{\text{дом. ар.}}$ – количество домохозяйств, снимающих жилье; $N_{\text{общ. дом}}$ – общее количество домохозяйств в регионе.

Коэффициент заполняемости арендного жилья ($K_{\text{зап.}}$) показывает долю заполненного арендного жилья в общем количестве арендного жилья:

$$K_{\text{зап.}} = N_{\text{зап. ар.}} / N_{\text{общ. ар.}}, \quad (9)$$

где $N_{\text{зап. ар.}}$ – количество заселенных жильцами единиц арендного жилья; $N_{\text{общ. ар.}}$ – общее количество арендного жилья.

Апробация предложенной методики, позволила выявить социально-экономические эффекты от реализации программы создания рынка арендного жилья в регионе (табл.4).

Таблица 4 – Социально-экономические эффекты, получаемые в результате реализации программы создания рынка арендного жилья в регионе

Социально-экономические эффекты	Ожидаемый результат
Дополнительное увеличение жилищной обеспеченности населения	1,5 м ² на 1 человека за счет строительства арендного жилья
Создание дополнительных рабочих мест в сфере управления арендной жилой недвижимостью (с учетом количества возведенного арендного жилья и количества персонала на 100 единиц арендного жилья)	1471 место
Создание дополнительных рабочих мест в сфере строительства и ЖКХ в условиях наблюдаемого снижения спроса на жилье, приобретаемое в собственность	13493 место
Снижение уровня «серых» зарплат за счет легализации рынка арендного жилья: - количество работников, ушедших с «теневого» рынка - получение дополнительных бюджетных доходов от уменьшения уровня «серых» зарплат	11880 человек 10.5 млрд. руб.
Рост сбалансированности региональных бюджетов за счет роста арендных платежей – появление дополнительного рынка аренды жилой недвижимости	7,6 млрд.
Прирост высокотехнологичных рабочих мест на территориях, имеющих условия для экономического роста	12700 мест
Увеличение численности населения области за счет снижения уровня миграционных оттоков и появления миграционных притоков за счет переселения трудоспособного населения из депрессивных регионов - Дополнительная среднегодовая численность - Дополнительный ВРП за 10 лет реализации программы	2500 человек 8.9 млрд. руб.

5. Предложены направления системного регулятивного воздействия для обеспечения баланса интересов участников регионального рынка арендного жилья

Управление развитием локальных арендных рынков предполагает определение роли и интересов отдельных категорий участников проектов создания арендного жилья. В таком контексте основополагающим фактором является поиск баланса между интересами основных участников проектов: региона, инвестора и конечных пользователей (арендаторов) (рисунок 8).

Исследование методов воздействия на жилищную сферу, позволяет сделать вывод о том, что они в большинстве случаев не направлены напрямую на субъекты регионального рынка жилья, а предполагают косвенное воздействие через механизм стимулирования спроса.

Отсутствие системного регулятивного воздействия со стороны государства привело к тому, что в настоящее время накопилось множество барьеров и препятствий для поступательного развития регионального рынка арендного жилья. Осуществление деятельности в региональной жилищной сфере сопряжено со значительными сложностями, особенно в части наличия избыточных процедур, необходимых для получения разрешения на строительство.



Рисунок 8 – Направления обеспечения баланса интересов участников регионального рынка арендного жилья

В диссертационном исследовании рассмотрено несколько проектов из реестра типовой документации Минстроя РФ и проведен детальный анализ для трех наиболее целесообразных проектов. Выводы по итогам оценки приведены на рис. 9.

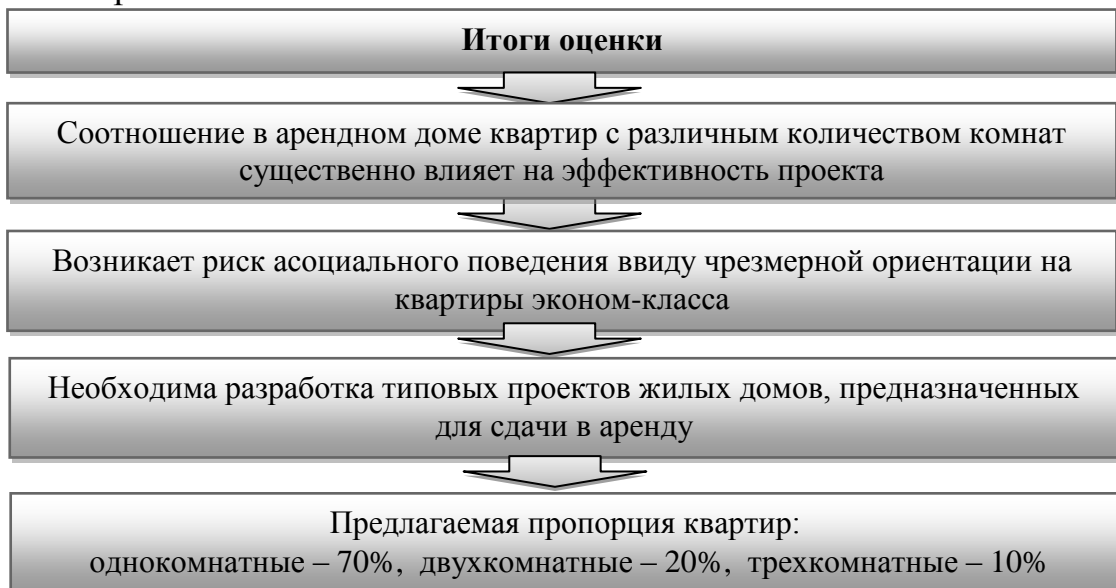


Рисунок 9 – Итоги оценки различных типов проектов арендного жилья

Жилые дома с различными проектными показателями имеют разную эффективность. Сделан вывод о том, что высокая доля однокомнатных квартир позволяет максимизировать коэффициент заповняемости и является наиболее целесообразной. Однако в данном случае повышается риск возникновения асоциального поведения жильцов. В результате предложено оптимальное соотношение квартир, и проект с такими характеристиками подвергнут экономической оценке. Уже в базовом варианте без государственной поддержки он имеет приемлемый срок окупаемости (около 10 лет).

Для повышения показателей коммерческой эффективности проектов создания арендного жилья целесообразно использовать механизм государственно-частного партнерства. Одним из действенных механизмов реализации ГЧП-проектов по созданию регионального рынка арендного жилья является схема отложенных налоговых платежей. Предпосылки для применения механизма государственной поддержки проектов развития регионального рынка арендного жилья, на основе отложенных налоговых платежей, приведены на рисунке 10.



Рисунок 10 – Механизм государственной поддержки проектов создания регионального рынка арендного жилья на основе отложенных налоговых платежей

Механизм отложенных налоговых платежей создаст для инвестора условия для получения дополнительных притоков средств по проекту, без включения дополнительных расходов от публичной стороны.

III. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В результате выполненного исследования решены поставленные задачи по разработке теоретических и методических основ реализации региональных программ по созданию и развитию локального (регионального) рынка арендного жилья. Предлагаемые методы и модели позволят повысить эффективность функционирования жилищной сферы региональной социально-экономической системы и улучшить жилищные условия населения.

1. Доказано, что для повышения эффективности реализуемой жилищной политики, целесообразно применять перспективную модель, которая включает в себя не только поэтапную процедуру выбора показателей, приоритетных направлений государственной политики, инструментов осуществления жилищной политики; но и учитывает воздействие реализуемых мер на различные группы населения, не затронутые напрямую программами улучшения жилищных условий. Данный подход позволяет выявить существующие противоречия и предложить новое направления развития – создание и развитие регионального рынка арендного жилья.

2. Обоснована необходимость возведения арендного жилья в условиях диспропорций регионального социально-экономического развития. Предложенная авторская схема реализации альтернативных программ развития региональной жилищной сферы учитывает планируемые темпы роста жилищного строительства и перспективы развития локальных рынков арендного жилья.

3. Установлено, что научно-методическое обеспечение программ создания арендного жилья должно включать в себя совершенствование ее основных элементов: цели программы, мероприятия и этапы реализации. Это позволило произвести дальнейшую разработку различных финансово-экономических механизмов по реализации проектов (закрытый паевой инвестиционный фонд, ипотека для застройщиков, государственно-частное партнерство).

4. В ходе проведенного исследования доказано, что реализация программ создания рынка арендного жилья в регионах является необходимым условием для решения жилищной проблемы населения и обеспечения регионов квалифицированными трудовыми кадрами. Предложена методика оценки эффективности региональных программ создания и развития рынка арендного жилья, позволяющая получить объективную оценку данных программ.

5. Установлено, что важнейшим принципом повышения коммерческой эффективности проектов создания арендного жилья является баланс интересов между основными участниками. Для повышения коммерческой эффективности проектов предложено применение механизма государственно-частного партнерства и определены эффекты от улучшения предпринимательского климата в регионе, а также оптимальные технико-экономические характеристики проектов арендного жилья.

IV. ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в журналах из перечня ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, определяемого ВАК Минобрнауки РФ:

1. Сысоев Д.Э. Инновационный механизм строительства арендного жилья в регионе (на примере Воронежской области) / В.В. Гасилов, А.Н. Борисов, Д.Э. Сысоев, И.А. Провоторов// Вестник Воронежского государственного университета инженерных технологий. 2014. № 2 (60). С. 184-188.(0,5 п.л., доля автора – 0,2 п.л.)
2. Сысоев Д.Э. Стимулирование строительства арендного жилья на основе механизма дорожных карт/ В.В. Гасилов, Д.Э. Сысоев, И.А. Провоторов// ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2014 № 1. С. 15-20. (0,5п.л., доля автора – 0,2 п.л.)
3. Сысоев Д.Э. Научно-методическое обеспечение разработки дорожных карт в социально-экономических системах / Д.Э. Сысоев // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2014. № 2. С. 44-46.(0,4п.л.)
4. Сысоев Д.Э. Развитие строительной отрасли России на основе механизма дорожных карт / Д.Э. Сысоев // Научный вестник Воронежского государственного университета инженерных технологий. 2014. № 1 (59). С. 232-234.(0,4п.л.)
5. Сысоев Д.Э. Проблемы привлечения инвесторов в проекты строительства коммерческого наемного жилищного фонда/ Д.Э. Сысоев // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2014. № 9. С. 41-45. (0,5п.л.)
6. Сысоев Д.Э. Обоснование региональных программ создания арендного жилья / Д.Э. Сысоев // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2018. № 5. С. 24 - 30.(0,5 п.л.)

Научные статьи:

7. Сысоев Д.Э. Реализация программ по обеспечению жильем жителей Воронежской области / Д.Э. Сысоев // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. 2010. № 8. С. 192-194.(0,2п.л.)
8. Сысоев Д.Э. Региональное регулирование как один из инструментов решения жилищных проблем / Д.Э. Сысоев // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. 2012.№ 10. С. 165-171.(0,3 п.л.)
9. Сысоев Д.Э. Механизм реализации региональных программ: содержание и совершенствование/Д.Э. Сысоев// Экономика, педагогика, юриспруденция, экология, управление проектами, социология XXI века: проблемы и перспективы развития: сборник научных статей по итогам всероссийской научно-практической конференции (30-31 октября 2012 г.)–С.-Петербург.2012. С. 153-155.(0,2п.л.)
10. Сысоев Д.Э. Анализ результатов реализации государственных жилищных программ /Д.Э. Сысоев//Аспирант и соискатель. 2012.№6 (72). С.19-23.(0,3 п.л.)
11. Сысоев Д.Э. Региональные жилищные программы Воронежской области: содержание и совершенствование / Беляева С.В., Сысоев Д.Э. // Известия Иркутской государственной экономической академии.2013. № 1. С. 10-13.(0,3п.л., доля автора – 0,15п.л.)

12. Сысоев Д.Э. Применение механизма дорожных карт в социально-экономических системах /Д.Э. Сысоев// Наука третьего тысячелетия: сборник статей Международной научно-практической конференции (14-15 ноября 2013г.) – Уфа. 2013.С. 151-154.(0,2п.л.)

13. Сысоев Д.Э. Перспективы решения жилищной проблемы в России за счет развития рынка арендной недвижимости / Д.Э. Сысоев // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. 2013. № 11. С. 101-105.(0,2п.л.)

14. Сысоев Д.Э. Актуальные проблемы развития жилищной сферы регионов ЦФО / Д.Э. Сысоев // Тренды развития современного общества: управленческие, правовые, экономические и социальные аспекты: материалы Международной научно-практической конференции. – Курск: Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», 2018. С. 320-322 (0,2 п.л.)

15. Сысоев Д.Э. Современные тенденции развития локальных рынков арендного жилья / Д.Э. Сысоев // Тренды развития современного общества: управленческие, правовые, экономические и социальные аспекты: материалы Международной научно-практической конференции. – Курск: Юго-Зап. гос. ун-т., ЗАО «Университетская книга», 2018. С. 318-320 (0,2 п.л.)