

0-792012

На правах рукописи

Султан

СУЛТАНОВА ЛИЛИЯ РАФКАТОВНА

**РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В УСЛОВИЯХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ**

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

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань - 2010

Диссертация выполнена на кафедре экономики ФГОУ ВПО
«Казанский государственный университет им.В.И.Ульянова-Ленина»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Мокичев Сергей Васильевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Романова Анна Ильинична

доктор экономических наук, профессор
Чикишева Наталья Михайловна

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Байкальский
государственный университет экономики
и права»

Защита состоится 29 апреля 2010 года в 14.00 часов на заседании
диссертационного совета ДМ 521.015.01 при НОУ ВПО «Академия
управления «ТИСБИ»» по адресу: 420012, г.Казань, ул. Муштари, 13, малый
актовый зал.

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

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на
официальном сайте НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ»
<http://tisbi.ru>.

Автореферат разослан 29 марта 2010 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000712028

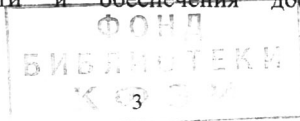
Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент

Н.А.Петрухина

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В условиях мирового экономического кризиса и рецессии, которые вызвали обострение структурных, воспроизводственных и отраслевых диспропорций в российской экономике, особую актуальность приобретает задача сохранения качества жизни, что предполагает необходимость удовлетворения растущих потребностей населения, обеспечения устойчивых темпов социально-экономического развития при росте благосостояния граждан и высокого уровня ответственности общества за результаты развития отдельных территориальных образований и государства в целом. Решение данной проблемы связано с качественными преобразованиями во всех секторах российского общества, что возможно лишь в случае одновременного решения экономических и социальных задач, согласования тактических задач антикризисной политики со стратегическими целями общества, трансформации механизма функционирования отраслей социальной сферы, в рамках которых создаются товары и услуги, обеспечивающие всеобщие условия жизнедеятельности человека. Противоречивость и неоднозначность результатов реформирования тех секторов российской экономики, которые участвуют в производстве, распределении, обмене и потреблении общественных благ – жилищно-коммунальном хозяйстве, образовании, науке, культуре, искусстве, медицинском обслуживании и др. – свидетельствуют о необходимости разработки качественно новых теоретических подходов к принципам их функционирования, переосмысления механизмов взаимодействия государственных и рыночных регуляторов. В свою очередь, повышение социальной эффективности воспроизводственных процессов, создание оптимальных условий жизнедеятельности граждан является необходимым фактором увеличения совокупных расходов, формирования эффективного спроса и восстановления поступательной макроэкономической динамики.

Современная парадигма постиндустриального общества рассматривает высокий уровень обеспеченности населения благоустроенным и комфортным жильем как одну из ключевых составляющих качества жизни. При этом развитие процессов регионализации экономики, предполагающей расширение полномочий территорий в выборе направлений, форм и методов хозяйствования, а также усиление их ответственности за результаты функционирования отдельных субъектов хозяйствования, обусловило перенос центра ответственности за решение проблемы развития рынка жилищной недвижимости и обеспечения доступности жилья на

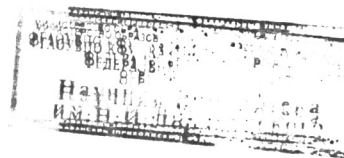


мезоэкономический уровень, что, в свою очередь, предопределило необходимость разработки эффективных мер регионального регулирующего воздействия, учитывающих динамику социальных и экономических индикаторов.

Современный российский рынок жилой недвижимости, составляющей около 70% от совокупной площади вводимой недвижимости, характеризуется действием разнонаправленных факторов, которые определяют растущую потребность в развитии отрасли и, одновременно, отражают воздействие кризисных процессов. В период с 2003 по 2008 гг. объемы жилищного строительства в Российской Федерации росли в среднем на 11% в год. В 2009 г. наблюдалось незначительное сокращение объемов ввода жилья (в январе-июне 2009 г. было введено 21,7 млн. кв. м. жилой недвижимости, что составило 99,7% от соответствующего показателя за первое полугодие 2008 г.¹). При этом в 2009 г. Республика Татарстан сохранила 4 место среди российских регионов по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости. Восстановление устойчивых темпов развития жилищного строительства предполагает необходимость разработки и реализации мер государственного регулирования, эффективность которых определяется полнотой учета всего многообразия факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение жилой недвижимости, поведение экономических агентов, состояние институциональной среды.

Противоречивость результатов, полученных в ходе реализации государственных программ, нацеленных на решение жилищной проблемы, обуславливает необходимость разработки принципиально новых подходов к определению характера взаимодействия субъектов региональных рынков жилой недвижимости, к трактовке механизмов взаимодействия федеральных и региональных органов власти в осуществлении целенаправленного воздействия на структуру и состояние рынка жилья в рамках территориально-локализованных систем. Недостаточная разработанность теоретических и методических основ выбора инструментов регулирования рынка жилья, а также роли рынка жилищной недвижимости в осуществлении эффективной региональной политики государства предопределили выбор темы диссертационного исследования, его значимость в теоретическом и практическом аспектах.

¹ По данным Федеральной службы государственной статистики.



Степень изученности проблемы. Концептуальные основы исследования рынка и методов его регулирования заложены в трудах Дж.Гэлбрейта, Дж.М.Кейнса, Р.Коуза, К.Маркса, А.Маршалла, П.Самуэльсона, А.Смита, М.Фридмена и др.

В качестве основы теоретического осмысления характера экономических отношений в общественном секторе рассматривается неоклассическая теория благосостояния, положения которой представлены в трудах А.Бергсона, Н.Калдора, А.Маршалла, В.Парето, А.Пигу, Т.Скитовски, Дж.Хикса, Г.Хотеллинга и др.

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

В ходе исследования использованы работы отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам формирования и функционирования рынка жилья и государственной жилищной политики - О.Э.Бессонова, Т.Кингсли, Р.Страйка, В.Ю.Субботина, В.И.Ресина, Ю.А.Яковлева и др.

Содержание и направления преобразований на рынке жилой недвижимости раскрываются в работах Е.Б.Жакиянова, С.Г.Крапчана, С.Б.Сиваева, В.С.Тапилиной и др. Проблемы адаптации населения к рынку в рамках реализации реформы жилищно-коммунальной сферы освещаются в работах П.В.Антипова, Н.Н.Минакова, Е.Н.Сметанина и др. Ряд авторов (В.А.Кудрявцев, Е.В.Кудрявцева, Н.Б.Косарева, М.Равиц, С.Н.Максимов, М.П.Логинов, С.Н.Печатникова, А.Н.Ларионова и др.) посвятили свои

работы изучению различных схем ипотечного кредитования и системе рефинансирования долгосрочных кредитов, как неотъемлемых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, проблемам их организации и практического применения. Вопросы функционирования территориально-локализованных рынков жилья явились предметом ряда исследований, результаты которых представлены в трудах И.Ф.Гареева, И.А.Гусаровой, Т.В. Ушаковой и др.

В создание концептуальных основ управления жилищным строительством значительный вклад внесли В.Б.Гутин, М.К.Данилушкин, Е.М.Дарьин, Г.М.Загидулина, И.А.Рахман, А.С.Роботов, А.И.Романова, В.М.Серов, Г.И.Шимлов и др. Вопросам теории и методологии управления жилищным строительством посвящены работы зарубежных ученых, среди которых - Р.Арнот, Х.Браун, У.Бригеман, Р.Грисон, У.Грисби, Г.Инграм, Д.Каин, Т.Кинг, Е.Милис, Р.Мут, Е.Олсен, У.Фарб, Д.Файлан и др. Проблемы эксплуатацией жилищного фонда представлены в работах М.А.Абызова, В.В.Бузырева, И.Т.Балабанова, А.Г.Воронина, Д.Д.Гордеева, А.А.Дронова, М.А.Зерновой, С.Г.Иванова, А.М.Кирилюка, С.Б.Сиваева, Ю.С.Симеонова, В.А.Спектора, С.Л.Филимонова, Л.Н.Чернышова, В.С.Чекалина, М.А.Черешнева, В.З.Черняка, А.И.Широкова и др.

Вместе с тем, степень проработки обозначенного круга проблем в части формирования и развития механизмов рынка жилой недвижимости на региональном уровне в настоящее время не в полной мере соответствует требованиям российских условий хозяйствования, особенно в вопросах, касающихся его адаптации к условиям макроэкономической нестабильности. Многие теоретические и методические вопросы оценки эффективности регионального управления рынком жилой недвижимости остаются малоизученными, а ряд положений носит дискуссионный характер. Существование неразработанных вопросов создания и реализации стратегии управления рынком жилой недвижимости на региональном уровне, механизма реализации и контроля разработанных стратегических решений предопределили выбор объекта, предмета, целей и задач данного исследования.

Цель и задачи диссертации. Цель диссертации состоит в разработке и научном обосновании теоретико-методических подходов и практических рекомендаций, обеспечивающих развитие и эффективное функционирование регионального рынка жилой недвижимости в современной российской экономике в условиях макроэкономической нестабильности.

Реализация цели исследования предопределяет постановку и решение следующих основных задач:

1. Представить авторскую трактовку категории «региональный рынок жилой недвижимости».

2. Выявить особенности механизма ценообразования на региональном рынке жилой недвижимости.

3. Предложить показатель состояния регионального рынка жилой недвижимости.

4. Выделить сегменты регионального рынка жилой недвижимости в соответствии с адаптированной методикой макросегментирования.

5. Исследовать инструменты мониторинга регионального рынка жилой недвижимости.

6. Обосновать приоритетную роль эффективного спроса в преодолении макроэкономической нестабильности и в обеспечении устойчивого развития регионального рынка жилой недвижимости.

7. Обосновать методический подход к формированию стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности.

Объектом исследования является региональный рынок жилой недвижимости.

Предметом исследования является совокупность организационно-экономических отношений, возникающих в ходе развития регионального рынка жилой недвижимости в современной российской экономике в условиях макроэкономической нестабильности.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования стали концепции и гипотезы, обоснованные и представленные в современной экономической литературе, посвященные принципам стратегического и регионального управления, а также практические результаты внедрения программ социально-экономического развития Российской Федерации и ее регионов. Исследование базируется на использовании методов и принципов системного управления, логического моделирования финансовых ресурсов и их элементов, а также статистических, программно-целевых методов. Постановка и доказательство рабочих гипотез выполнялись на основе методов классифицирования, кластерного анализа и синтеза, экстремальных группировок, структурно-функционального моделирования, балльно-индексных оценок, экономико-математического моделирования. При

разработке основных вопросов экономического прогноза в системе стратегического управления осуществлен системный подход к исследуемой проблеме, что позволило обеспечить комплексность исследования и выявить основные пути рационализации и повышения эффективности управления на мезоуровне.

Информационной базой исследования послужили материалы федеральных и региональных статистических органов, Министерства регионального развития РФ, Ассоциации строителей России, Ассоциации ипотечных компаний, Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан (РТ), Государственного жилищного фонда при Президенте РТ, ОАО «Ипотечное агентство РТ», международных и отечественных общественных организаций, монографии и статьи по всему комплексу проблем, данные бухгалтерской отчетности ряда российских производителей, публикации в периодической печати, материалы периодической печати и сети Интернет, а также результаты проведенных автором маркетинговых исследований рынка жилья.

Нормативно-правовую базу представляют законодательные акты и подзаконные документы по вопросам регулирования территориально-производственными комплексами в Российской Федерации и ее регионах, федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг., целевая комплексная подпрограмма «Устойчивое развитие строительного комплекса РТ на 2006-2008 гг.», Закон РТ от 21.10.1999 N 2443 (ред. от 10.01.2005, с изм. от 15.12.2009) «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» и др.

Содержание диссертационного исследования соответствует пункту 5. Региональная экономика: 5.3. Территориальная организация национальной экономики; формирование, функционирование и развитие территориально-производственных комплексов, промышленных узлов и других форм территориально-организованных экономических систем; 5.15. Региональная социально-экономическая политика; анализ особенностей и эффективности экономической политики на различных уровнях территориальной организации (национальном, в крупных экономических районах, субъектах Федерации, муниципальном) Паспорта ВАК России специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством».

Научная новизна результатов исследования состоит в разработке и научном обосновании теоретико-методических подходов и практических рекомендаций по совершенствованию системы регионального регулирующего воздействия на функционирование регионального рынка жилой недвижимости в целях обеспечения его устойчивого развития в условиях макроэкономической нестабильности, что конкретизируется в следующих положениях:

1. Уточнено содержание категории «региональный рынок жилой недвижимости» как территориально-локализованной совокупности контрактных отношений по поводу чистых общественных (бюджетная жилая недвижимость), смешанных общественных (льготная жилая недвижимость) и частных благ (рыночная жилая недвижимость), воспроизводство которых характеризуется превышением общей выгоды над общими издержками и выгодой отдельного агента, что выражается в выполняемых функциях: общерыночных (ценовая, информационная, распределительная (аллокационная)); инвестиционных (антициклическая, сберегательная); социальных (обеспечение качества жизни граждан вследствие положительного внешнего эффекта воспроизводства жилья, снижение амплитуды социализационного цикла, создание механизмов реализации социальной ответственности предпринимательского сообщества).

2. Выявлены особенности механизма ценообразования на региональном рынке жилой недвижимости, заключающиеся в высокой эластичности спроса по цене и по доходу, а также в ведущей роли неценовых факторов спроса и предложения, к которым отнесены: мотивация потребительского выбора (замена аварийного и ветхого жилья, модернизация и качественное обновление существующего жилого фонда), инфляционные ожидания, демографические факторы, методы бюджетно-финансового и кредитно-денежного регулирования доходов населения (для спроса), источники и инструменты финансирования, инвестиционные риски, административные барьеры, издержки строительства нового и капитального ремонта действующего жилого фонда (для предложения), что позволило сформулировать гипотезу о мгновенном характере рыночного равновесия и невозможности его достижения в условиях макроэкономической нестабильности.

3. Предложен модифицированный показатель состояния регионального рынка жилой недвижимости, который отличается от базового

индекса доступности жилья учетом объемов государственных субсидий на покупку жилья и числа трудоспособных членов в общей численности членов семьи, что позволяет учитывать особенности регионального экономического пространства при формировании государственной жилищной политики в условиях макроэкономической нестабильности.

4. Определены сегменты регионального рынка жилой недвижимости в соответствии с адаптированной методикой макросегментирования с выделением таких измерительных осей, как: «функция», или пакет выгод, воспринимаемых группой потребителей (жилая недвижимость эконом-класса, комфорт-класса, бизнес-класса, премиум-класса); «технология», или альтернативные способы выполнения функций (методы финансирования операций по приобретению жилья (рыночный, квазирыночный)), «потребители», или целевые установки потребителя при приобретении жилья (необходимость приобретения жилья, покупка жилья более высокого качества, фиксация материального благосостояния, фиксация материального благосостояния и социального статуса).

5. Доказано, что включение индекса доступности жилья с кредитом в число основных мезоэкономических показателей является необходимым элементом мониторинга регионального рынка жилой недвижимости и, одновременно, состояния экономической конъюнктуры в территориально-локализованной системе в целом, поскольку асимметрия циклического развития социальной и экономической составляющих детерминирует темпы экономического роста (спада) и позволяет трактовать состояние рынка жилья в качестве индикатора смены фаз экономического цикла.

6. Предложены меры по стимулированию эффективного спроса, выполняющего приоритетную роль в преодолении макроэкономической нестабильности и в обеспечении устойчивого развития регионального рынка жилой недвижимости, которые заключаются в субсидировании из регионального бюджета части процентной ставки по инвестиционным ресурсам, привлеченным со вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования; в снижении объема резервируемых финансовых средств кредитных организаций, осуществляющих эмиссию ипотечных ценных бумаг; реализация дифференцированного подхода к условиям предоставления бюджетных субсидий в зависимости от особенностей домохозяйств (платежеспособности и количества детей); в активизации использования сбережений населения и инвестиционных ресурсов хозяйствующих субъектов; в расширении возможностей для удовлетворения

потребностей населения в социальном жилье за счет использования жилых помещений, высвобождаемых участниками проекта при улучшении ими своих жилищных условий и др.

7. Разработан методический подход к формированию стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности, предполагающий согласованную программную реализацию целей и задач национальной жилищной политики в рамках региона и представленный финансовым, организационным, социальным и статистическим аспектами, что находит отражение в процедурах разработки и реализации жилищной политики региона, включающих определение целевой установки регионального развития и системы приоритетов индикаторов оценки эффективности реализации жилищной политики; разработку нормативно-правовой базы формирования и рекомендательных основы реализации жилищной политики региона; анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости; выбор приоритетов реализации региональной жилищной политики; разработку региональных целевых программ и мероприятий по реализации жилищной политики; формирование системы организационного и ресурсного обеспечения; разработку системы мониторинга результатов реализации региональной жилищной политики.

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

Предложенные разработки и рекомендации автора могут быть использованы в образовательной деятельности вузов, специализирующихся в области подготовки и переподготовки менеджеров высшего и среднего звеньев при чтении курсов «Региональная экономика», «Менеджмент»,

«Стратегический менеджмент», отдельных спецкурсов по проблемам конкуренции.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационной работы изложены, обсуждены и получили одобрение на международных, региональных, межвузовских научно-практических и научно-методических конференциях в 2006-2009 гг. Имеется 8 публикаций по теме диссертации общим объемом 4,25 п.л. (авт. – 2,45 п.л.), в том числе 5 статей в журналах «Экономический вестник РТ», «Российское предпринимательство», «Проблемы современной экономики», «Вестник ИНЖЭКОНа», которые входят в реестр журналов, рекомендованных ВАК России для опубликования материалов по кандидатским и докторским диссертациям.

Разработанные практические рекомендации внедрены и используются в деятельности Комитета по строительству и земельным отношениям Государственной Думы Федерального Собрания РФ и ООО «АК БАРС ИПОТЕКА» при оценке значимости и эффективности жилищных программ региона, а также в учебном процессе Казанского государственного университета им.В.И.Ульянова-Ленина, что подтверждено справками о внедрении.

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

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

В первой главе «Теоретико-методические основы исследования регионального рынка жилой недвижимости» дана сущностная характеристика социально-экономических отношений на рынке жилья, представлены результаты его макросегментирования, показана функциональная роль жилья как экономического блага и выявлены противоречия на данном сегменте регионального рынка.

Во второй главе «Особенности формирования спроса на региональном рынке жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности» представлены показатели состояния рынка жилой

недвижимости, выявлены неценовые факторы спроса на жилую недвижимость и определены факторы повышения платежеспособного спроса на жилье.

В третьей главе «Формы и методы регулирования регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности» выполнена оценка факторов, обеспечивающих трансформацию потребности в жилье в платежеспособный спрос, представлен организационно-экономический механизм функционирования рынка жилой недвижимости и обоснованы направления развития рынка жилья в рамках реализации антикризисной политики государства.

В заключении сформулированы основные выводы и результаты диссертационной работы.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

1. Уточнено содержание категории «региональный рынок жилой недвижимости».

Жилая недвижимость как товар обладает рядом специфических свойств, а именно: способность удовлетворять базовую потребность в укрытии и безопасности, неподвижность, долговечность, капиталоемкость, длительность воспроизводственного цикла, неоднородность. Эти характеристики обусловили отличительные особенности рынка жилья: отсутствие территориального товародвижения, возможность многократного обмена одного объекта, высокие транзакционные издержки, тесную связь с рынками земельных участков и ипотечных кредитов. Жилая недвижимость принадлежит к чистым общественным (бюджетная жилая недвижимость), смешанным общественным (льготная жилая недвижимость) и частным благам (рыночная жилая недвижимость), производство и потребление которых определяется как индивидуальным спросом, так и потребностями общества в целом. Выгода, получаемая отдельными лицами от потребления объектов жилой недвижимости, выражается в повышении качества их жизни, что подтверждает наличие положительного внешнего эффекта контрактных отношений по их поводу.

Региональный рынок жилой недвижимости трактуется в работе как мезоэкономическая подсистема, как совокупность социально-экономических отношений между субъектами инвестиционно-строительного комплекса, сферы эксплуатации жилищного фонда и домохозяйствами, эффективность которых определяется наличием специализированных институтов, обеспечивающих трансформацию потребности в жилье в платежеспособный спрос, и организационно-

экономических механизмов, обеспечивающих трансформацию потребности в жилье в платежеспособный спрос.

Рост российского рынка жилой недвижимости в денежном выражении в период с 2002 по 2008 гг. был обусловлен ростом цен на жилье, при этом средние темпы роста составляли порядка 26% в год². При этом индекс доступности жилья достиг в 2009 г. значения в 5,3³, т.е. стоимость типовой квартиры в 54 кв. м. более чем в 5 раз превышает средний годовой доход семьи из трех человек. Однако в результате кризиса произошло сокращение объемов ипотечного кредитования, рост цен на жилищном рынке остановился, в ряде регионов произошла определенная коррекция цен в сторону снижения. В II квартале 2009 г. цены на первичном рынке жилья начали снижаться. Динамика ввода жилой недвижимости в РФ в эксплуатацию представлена на рис. 1.

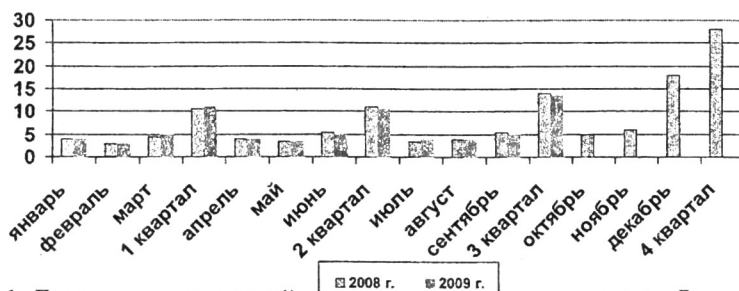


Рис. 1. Динамика ввода жилой недвижимости в эксплуатацию в Российской Федерации, 2008-2009 гг.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где в период с 2006 по 2009 гг. введено 12,3% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по Российской Федерации в целом, Краснодарском крае - 7,0%, Москве - 4,5%, Республике Татарстан - 4,4%, Республике Башкортостан - 3,9%, Ростовской области - 3,6%, Тюменской области - 3,4%, Санкт-Петербурге - 3,2%, Нижегородской области - 2,8% и Свердловской области - 2,4%. Рейтинг ТОП 15 субъектов Российской Федерации по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в 2009 г. (млн. кв. метров) представлен на рис.2.

² По данным Федеральной службы государственной статистики.

³ Института экономики города. Электронный ресурс <http://www.urbanecomics.ru/>. Проверено на 1.03.2010.

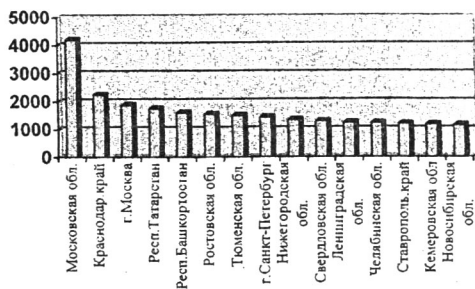


Рис. 2. Рейтинг ТОП 15 субъектов Российской Федерации по объемам ввода в эксплуатацию жилой недвижимости в 2009 г.

Вместе с тем, при значительных объемах жилищного строительства во многих из вышеперечисленных субъектов в 2009 г. наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2008 г. Так, в Санкт-Петербурге снижение составило 15,7%, Свердловской области - 9,6%, Ростовской области - 9,3%, Республике Башкортостан - 5,9%, Республике Татарстан - 5,6%, Краснодарском крае - 4,9% и Москве - 3,3%. Наряду с тем, в Московской и Нижегородской областях введено общей площади жилых домов в 1,2 раза больше, чем за аналогичный период предыдущего года. Снижение цен и объемов продаж, ограниченность оборотных средств строительных организаций приведет к снижению объемов предложения на первичном рынке жилья, создаст эффект отложенного спроса с последующим ростом цен.

2. Выявлены особенности механизма ценообразования на региональном рынке жилой недвижимости, заключающиеся в высокой эластичности спроса по цене и по доходу, а также в ведущей роли неценовых факторов спроса и предложения.

Интегральная оценка рыночного ценообразования позволила выделить следующие тенденции развития жилищного сектора федеральных округов (макрорегионов) в разрезе основных направлений реализации государственной жилищной политики: показатель обеспеченности жильем в макрорегионах существенно не различается (исключение составляет Южный макрорегион, имеющий самый низкий показатель обеспеченности жильем (19,0 кв. м), хотя в округе и достигнут социальный норматив обеспеченности); резкое увеличение индексов роста цен на жилье в сравнении с индексом роста доходов, что привело в 2009 г. к росту коэффициента доступности жилья свыше 5,5 для пяти макрорегионов при плановом значении 3 и росту цен на вторичном рынке жилья. Неценовыми

факторами спроса и предложения на рынке жилой недвижимости выступают: экономический потенциал территориального образования определяет уровень доходов населения (оценка тесноты связи ВРП и ввода в действие жилых домов позволяет констатировать наличие связи между данными во всех макрорегионах (коэффициенты корреляции 0,9), что подтверждает высокую эластичность спроса по доходу, вместе с тем в Дальневосточном макрорегионе объемы строительства отстают от возрастающих финансовых возможностей населения региона); сопровождение стремительного роста цен первичного рынка жилья усилением региональной дифференциации цен по федеральным округам, коэффициенты региональной вариации имеют значение от 4,4 по Центральному макрорегиону и 1,6 по Уральскому макрорегиону на первичном рынке жилья и от 5,1 до 1,8 соответственно на вторичном рынке жилья; ценообразование на недвижимость преимущественно формируется соотношением спроса и предложения при ведущей роли спроса (расчет коэффициентов корреляции позволяет зафиксировать связь между ценообразованием в строительстве и ценами первичного рынка жилья только в Южном макрорегионе); изменение структуры источников финансирования жилищного строительства в Центральном, Северо-Западном, Сибирском и Дальневосточном макрорегионах, где средства населения не являются определяющими в жилищном строительстве; несоответствие финансовых возможностей населения и величины объемов строительства при наличии спроса на инвестиции как в целом по Российской Федерации, так и по округам: Южный, Дальневосточный и Приволжский макрорегионы имеют наиболее низкую долю жилищных кредитов (в том числе, ипотечных) на одного занятого в экономике; отсутствие в механизме ценообразования рыночных регуляторов доходности от эксплуатации жилья собственником и отсутствие эффективного землепользователя в разрезе всех округов; несоответствие объемов социального жилья потребностям граждан и асимметричность реализации подпрограмм по обеспечению жильем отдельных категорий населения по территориальным уровням; в сфере жилищно-коммунального хозяйства высока дифференциация округов по износу коммунальной инфраструктуры, уровню инвестиций в инженерную инфраструктуру, платежеспособности потребителей жилищно-коммунальных услуг, уровню задолженности; отсутствие концентрации финансовых ресурсов на главных направлениях и их распыление по подпрограммам и заказчикам.

Анализ состояния и развития рынка жилья, наряду с асимметричностью регионального развития, позволяет выделить несоответствие качественных и количественных характеристик жилищного фонда, а также предлагаемых жилищных услуг спросу на жилье и жилищные услуги; инерционность и преимущественно экстенсивное развитие рыночных процессов.

3. Предложен модифицированный показатель состояния регионального рынка жилой недвижимости.

В работе обоснована целесообразность применения модифицированного индекса доступности жилья (ИДЖ_М), внеся в базовый индекс (ИДЖ) поправки в связи с получаемой молодой семьей государственной поддержкой и меньшим числом трудоспособных членов семьи:

$$\text{ИДЖ} = \frac{\text{Ст-ть станд. квартиры (54 м}^2\text{)}}{\text{Совок. доход семьи из 3 чел. за год}} \quad (1)$$

$$\text{ИДЖ}_M = \frac{\text{Ст-ть станд. квартиры (54 м}^2\text{)} - \text{Гос. поддержка}}{\text{Совок. доход мол. семьи из 2 чел. за год}} \quad (2)$$

Среди индикаторов эффективности федеральной целевой программы «Жилище» уровень доступности жилья считается приемлемым, если, сберегая совокупные доходы в целях покупки жилья, семье из 3-х человек потребуется три года для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв.м. Для расчета модифицированного индекса доступности жилья применительно к исследуемой программе размер господдержки принят в объеме 300 тыс. руб., средняя стоимость общей площади жилья, реализуемого молодым семьям - 23 тыс. руб. за кв.м, средний совокупный доход одного члена молодой семьи – 14,456 тыс. руб. в месяц. Таким образом, в условиях получения государственной поддержки для приобретения жилого помещения молодой семье потребуется около трех лет откладывать все свои совокупные доходы. Следовательно, применение унифицированного для всех регионов и семей подхода к решению жилищной проблемы молодых семей не только преждевременно, но и ошибочно.

Учитывая стоимость жилья и количество молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также в целях сокращения времени ожидания государственной поддержки до 4-5 лет, необходимо обеспечить финансирование мероприятий в рамках реализации Закона РТ «О государственной поддержке молодых семей в улучшении

жилищных условий» из средств регионального бюджета в объеме не менее 500 млн. руб. в год (таблица 1).

Таблица 1

Соотношение объёмов финансирования с темпами улучшения жилищных условий

Показатель	Годы			
	2009	2010	2011	2012
Целевое финансирование из средств республиканского бюджета, млн. руб.	500	500	500	500
Средства местных бюджетов и предприятий, млн. руб.	500	500	500	500
Возвратные средства, млн. руб.	150	250	350	450
Совокупный фонд ресурсов, млн. руб.	1150	1250	1350	1450
Средний размер гос.поддержки, тыс. руб.	240	260	280	300
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (на конец года)	4 792	4 808	4 821	4 833
Количество поданных заявлений (за год)	4 500	4 000	3 500	3 000
Количество молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий (на конец года)	21 936	21 128	19 806	17 973
Срок ожидания гос. поддержки, лет	4.6	4.4	4.1	3.7

Для увеличения возможностей участия молодых семей в реализации вышеуказанного закона представляется необходимым увеличение размера государственной поддержки до 5000 МРОТ. При этом необходимо ввести дифференцированный подход, который в зависимости от количества детей и совокупных доходов предоставляет молодой семье возможность выбора размера государственной поддержки и соответствующего ей периода рассрочки платежей. В предложенном подходе отражается поэтапный переход к снижению нагрузки на бюджет при соблюдении принципов социальной приемлемости и экономической эффективности (таблица 2).

Таблица 2

Максимальный размер государственной поддержки (количество МРОТ) и продолжительность рассрочки (в годах) за приобретаемое жилое помещение (строительные материалы)

Количество МРОТ	Количество детей в семье			
	-	1	2	3 и более
	Число лет рассрочки			
5 000	5	7	9	15
4 000	7	9	11	15
3 000	9	11	13	15
2 000	15	15	15	15

С учётом социально-экономической обеспеченности бюджета региональная программа может быть дополнена положением, предполагающим возможность улучшения жилищных условий не только очередникам, но и той части молодых семей, которая имеет жильё, но стремится улучшить свои жилищные условия.

4. Определены сегменты регионального рынка жилой недвижимости в соответствии с адаптированной методикой макросегментирования.

Сегментация регионального рынка жилой недвижимости осуществлена в соответствии с содержанием модели концептуализации базового рынка и выделением базовой потребности, которая в данном случае представляет собой потребность в укрытии и безопасности. В качестве дополнительных потребностей, удовлетворяемых в результате приобретения объектов жилой недвижимости, выступают потребность в уважении (вследствие повышения социального статуса), потребность в причастности (вследствие принадлежности к социальной группе) и потребность в самовыражении (вследствие реализации потенциальных возможностей). Полученные данные позволяют построить сетку макросегментирования по следующим переменным: «функция», или пакет выгод, воспринимаемых группой потребителей (жилая недвижимость эконом-класса, комфорт-класса, бизнес-класса, премиум-класса); «технология», или альтернативные способы выполнения функций (методы финансирования операций по приобретению жилья (рыночный, квазирыночный)), «потребители», или целевые установки потребителя при приобретении жилья (необходимость приобретения жилья, покупка жилья более высокого качества, фиксация материального благосостояния, фиксация материального благосостояния и социального статуса). Следовательно, региональный рынок жилой недвижимости делится на 32 сегмента ($4*2*4$). Каждый из указанных сегментов обладает определенными ключевыми характеристиками⁴.

1 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая по рыночным ценам для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 3% от их общего количества.

2 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая по рыночным ценам для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 4% от их общего количества.

⁴ Удельный вес каждого сегмента рынка образовательных услуг рассчитан автором на основании собственных исследований.

3 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации материального благосостояния и использования жилья в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

4 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации социального статуса. Данный тип потребления отсутствует.

5 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая по рыночным ценам для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 3% от их общего количества.

6 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая по рыночным ценам для улучшения жилищных условий. Доля таких потребителей доходит до 5%.

7 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации материального благосостояния и использования жилья в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 2% от их общего количества.

8 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

9 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая по рыночным ценам для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

10 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая по рыночным ценам для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 3% от их общего количества.

11 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации материального благосостояния и использования жилья в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 5% от их общего количества.

12 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 3% от их общего количества.

13 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая по рыночным ценам для удовлетворения базовой потребности в жилье. Данный тип потребления отсутствует.

14 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая по рыночным ценам для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 2% от их общего количества.

15 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации материального благосостояния и использования жилья в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 6% от их общего количества.

16 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая по рыночным ценам для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 4% от их общего количества.

17 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 6% от их общего количества.

18 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 9% от их общего количества.

19 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации материального благосостояния и рассматриваемая в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

20 тип. Жилая недвижимость эконом-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

21 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 4% от их общего количества.

22 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 7% от их общего количества.

23 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации материального благосостояния и рассматриваемая в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 2% от их общего количества.

24 тип. Жилая недвижимость комфорт-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

25 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 3% от их общего количества.

26 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 7% от их общего количества.

27 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов и рассматриваемая в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 2% от их общего количества.

28 тип. Жилая недвижимость бизнес-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

29 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для удовлетворения базовой потребности в жилье. Потребители составляют не более 1% от их общего количества.

30 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для улучшения жилищных условий. Потребители составляют не более 2% от их общего количества.

31 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации материального благосостояния и использования жилья в качестве инструмента сбережений. Потребители составляют не более 6% от их общего количества.

32 тип. Жилая недвижимость премиум-класса, приобретаемая с использованием квазирыночных методов для фиксации социального статуса. Потребители составляют не более 4% от их общего количества.

В отличие от традиционных методов сегментирования предложенный метод макросегментирования рынка жилой недвижимости в регионе позволяет выделить однородные части (сегменты) исследуемого рынка и детализировать аналитическую работу применительно к характеристикам отдельных групп потребителей, что является основой для разработки действенных механизмов регулирования рынка жилья с учетом особенностей региональной экономики.

5. Доказано, что включение индекса доступности жилья с кредитом в число основных мезоэкономических показателей является необходимым элементом мониторинга регионального рынка жилой

недвижимости.

Неполнота статистического отражения региональных жилищных процессов требует расширения системы показателей жилищной статистики по территориальным уровням, измеряя не только достигнутые результаты (денежные и натуральные показатели), но и процессы, способствующие получению этих результатов (немонетарные измерители), формируя систему показателей мониторинга приоритетов реализации жилищной политики на всех территориальных уровнях. Включение индекса доступности жилья с кредитом в число основных мезоэкономических показателей является необходимым элементом мониторинга регионального рынка жилой недвижимости, качества жизни населения и состояния региональной экономики в целом, поскольку данный показатель позволяет выявить доходную группу населения, которой может быть предоставлен кредит, с помощью которого становится возможным приобретение жилья соответствующей площади и желаемого качества.

Результаты проведенных расчетов показывают, что в Республике Татарстан индекс доступности жилья при условии получения кредита за последние три года практически не изменился. Несмотря на положительную динамику, значение показателя является весьма низким и свидетельствует о том, что покупатели, желающие приобрести жилье, к концу 2009 г. располагали около 87% от дохода, необходимого для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования (таблица 3).

Таблица 3
Расчет индекса доступности жилья с кредитом в Республике Татарстан в 2006-2009 гг.⁵

Расчет индекса доступности жилья с кредитом	2006	2007	2008	2009
Средняя площадь жилья, кв. м.	54	54	54	54
Средние цены на жилье, тыс.руб. за 1кв.м	16	28	36	38,1
Средняя стоимость квартиры, тыс.руб.	864	1512	1 944	2 057
Денежные доходы в среднем на душу населения в месяц, тыс.руб.	7,5	9	13	14,5
Число человек в семье	3	3	3	3
Среднемесячный доход семьи, тыс.руб.	22,5	27	39	43,5
Срок кредита, лет	15	15	15	15
Процентная ставка (год), %	15	13	13	15
Сумма кредита к стоимости жилья, %	75	75	80	70
Соотношение платежа к доходу семьи, %	30	40	30	40

⁵ Составлено автором по данным Территориального управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан.

Продолжение таблицы 3

Сумма кредита, тыс.руб.	648	1134	1555	1440
Ежемесячные выплаты по кредиту, тыс.руб.	9,1	14,4	19,8	20,2
Среднемесячный доход семьи, необходимый для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, тыс.руб.	30,3	36	49,5	50
Индекс возможности приобретения жилья, при условии получения кредита, %	74,3	75	79	87

Следовательно, приобретение жилья при условии действия таких схем остается недоступным для большей части населения региона и свидетельствует о недостаточной эффективности мер, направленных на удовлетворение базовых потребностей населения и повышение качества жизни.

6. Предложены меры по стимулированию эффективного спроса, выполняющего приоритетную роль в преодолении макроэкономической нестабильности и в обеспечении устойчивого развития регионального рынка жилой недвижимости.

Приоритетная роль спроса в функционировании рынка жилой недвижимости обуславливает необходимость разработки и реализации мер, направленных на обеспечение его эффективности. Недостаток ресурсов, которые могут быть направлены на ипотечное кредитование, является неценовым фактором, сдерживающим формирование эффективного спроса. Воздействие государства на развитие системы ипотечного жилищного кредитования может осуществляться по следующим направлениям:

1. Снижение процентной ставки по ипотечному кредиту до 5-7%, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода. Обеспечить требуемую величину процентной ставки представляется возможным в случае субсидирования из государственного бюджета части процентной ставки по инвестиционным ресурсам, привлеченным с вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования.

2. Снижение объема резервируемых финансовых средств кредитных организаций, осуществляющих эмиссию ипотечных ценных бумаг. В качестве кредитных средств для инвестирования по ипотечным схемам могут быть использованы средства, являющиеся резервными для коммерческих банков и находящиеся в распоряжении Центрального Банка РФ. Эти средства также будут выполнять свои резервные функции, но не в денежном выражении, а в объектах недвижимости.

3. Усиление информационно-разъяснительной работы по вопросам ипотечного кредитования как способа инвестирования жилищного

строительства и решения жилищной проблемы населения в средствах массовой информации, учебных заведениях и др.

4. Расширение состава инструментов привлечения собственных ресурсов (средств от продажи, или зачёта, находящегося в собственности занимаемого жилья) молодых семей, состоящих в списках очередников, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

5. Активизация использования сбережений населения и инвестиционных ресурсов хозяйствующих субъектов.

7. Разработан методический подход к формированию стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности.

В соответствии с принципами социально-экономического программирования и особенностями самоорганизующихся систем в работе предложен методический подход к формированию инвестиционно-инновационной стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости, отличающийся комплексным использованием методов планирования территориального обустройства на основе кластерного анализа, формированием инвестиционно-инновационных механизмов обеспечения реализации жилищной политики по всем территориальным уровням под влиянием внутренних и внешних факторов функционирования рынка жилья, межрегиональной интеграции в условиях возрастающей мобильности населения и расширением системы показателей мониторинга реализации жилищной политики. Разработанная методика реализации жилищной политики региона включает в себя следующие блоки (рис.3): кратко-, средне- и долгосрочную жилищную политику региона; нормативно-правовую базу формирования и рекомендательные основы реализации жилищной политики региона; анализ состояния и тенденций развития жилищной системы региона, выбор региональных приоритетов реализации жилищной политики на основе кластеризации субъектов макрорегиона; разработку инновационного, инерционного и инерционно-консервативного сценариев развития рынка жилой недвижимости; формирование системы организационного и ресурсного обеспечения; разработку системы мониторинга реализации региональной жилищной политики и рекомендаций по совершенствованию стратегии реализации жилищной политики региона.

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

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА

Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:

1. Султанова, Л.Р. Социально-экономические противоречия на региональном рынке жилья /Л.Р.Султанова// Российское предпринимательство, 2009. №12. 0,3 п.л.
2. Султанова, Л.Р. Особенности функционирования рынка жилья в современных условиях /И.Ф.Гареев, Л.Р.Султанова// Экономический вестник Республики Татарстан, 2007. №2. 0,6 п.л. (авт. - 0,3 п.л.).
3. Султанова, Л.Р. Опыт региона: проблемы развития регионального рынка жилья (на примере Республики Татарстан) /И.Ф.Гареев, Л.Р.Султанова, Л.Ф.Талипова// Вестник ИНЖЭКОНа, 2007. №3. 0,8 п.л. (авт.-. 0,3 п.л.).
4. Султанова, Л.Р. Особенности реализации социальной ипотеки в Республике Татарстан /И.Ф.Гареев, Л.Р.Султанова, С.Ф.Федорова// Проблемы современной экономики. 2007. №3. 0,7 п.л. (авт. - 0,25 п.л.).
5. Султанова, Л.Р. Методологические представления о маркетинге рынка жилищной недвижимости/ Л.Р.Султанова, Е.А.Кудашов// Экономический вестник Республики Татарстан. 2008. №1. 0,5 п.л. (авт. - 0,25 п.л.).

Публикации в журналах и сборниках научных трудов, материалах конференций

6. Султанова, Л.Р. Жилье как политэкономический объект исследования /Л.Р.Султанова // В кн.: Новая экономика и хозяйственная система России: проблема трансформации в условиях глобализации: Сборник статей. Казань: КГУ, 2006, 0,5 п.л.
7. Султанова, Л.Р. Становление цивилизованного рынка недвижимости в Республике Татарстан /И.Ф.Гареев, В.Н.Сучков, Л.Р.Султанова // Известия КГАСУ. Казань: КГАСУ, 2007. №1(7). 0,6 п.л. (авт. - 0,3 п.л.).
8. Султанова Л.Р. Развитие ипотечного кредитования для малообеспеченных слоев населения /Л.Р.Султанова // Сборник аспирантских статей КГАСУ. Казань: КГАСУ. 2007. 0,25 п.л.

Подписано к печати 26.03.10

Формат 60×90/16

Объем 1,5 уч.-изд.л.

Заказ 253

Тираж 120экз.

ПМО КГАСУ

420043, Казань, Зеленая, 1

10-2