

На правах рукописи

ЖУРАВЛЕВ Николай Владимирович

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОТНОШЕНИЯ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ЦИКЛИЧНОСТИ РАЗВИТИЯ**

Специальность: 08.00.01 – экономическая теория

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ярославль - 2013

Диссертационная работа выполнена на кафедре мировой экономики и статистики федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ярославский государственный университет имени П.Г. Демидова»

Научный руководитель -

Сапир Елена Владимировна
доктор экономических наук, профессор

**Официальные
оппоненты -**

Гордеев Валерий Александрович
доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой экономической
теории ФГОБОУ ВПО «Ярославский
государственный технический
университет»

Николаева Елена Евгеньевна
доктор экономических наук, доцент,
заведующая кафедрой экономической
теории ФГОБОУ ВПО «Ивановский
государственный университет»

Ведущая организация -

**ФГОБУ ВПО «Тверской
государственный университет»**

Защита состоится «18» октября 2013 года в 13-00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.002.06 при Ярославском государственном университете им. П.Г.Демидова по адресу: 150000, г. Ярославль, ул. Комсомольская, д. 3, ауд. № 308.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Ярославского государственного университета имени П.Г.Демидова, 150003, Полушкина роща, д.1а.

Автореферат разослан «17» сентября 2013 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета

Курочкина Ирина Петровна

I. Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. В условиях преобразования общественно-политического строя в России, развертывания и укрепления системы рыночных отношений, в 90-е гг. XX века начал формироваться новый сектор экономики - рынок недвижимости, складываться и развиваться экономические отношения между субъектами рынка, на существенные проявления которых оказывает влияние тип конкуренции, характерный для разных сегментов, и цикличность в динамике основных параметров рынка. Проблемы цикличности экономического развития относятся к числу наиболее важных в экономической теории, по этой причине в экономической научной литературе сохраняется дискуссия о факторах, содержании, последствиях и направлениях регулирования экономических циклов.

Высокая социальная значимость данного рынка и взаимосвязь рынка недвижимости с другими рынками обуславливает необходимость проведения антициклической политики не только для регулирования колебаний макроэкономических показателей экономической системы, но и с целью нивелирования последствий подобных колебаний на рынке недвижимости. Отсутствие единства взглядов в научной литературе на проблему цикличности развития рынка недвижимости, включая определение эндогенной или экзогенной природы факторов, детерминирующих смену фаз цикла, а так же совокупности методов, механизмов, подходов к оценке эффективности государственного антициклического регулирования, определяют актуальность выбранной темы.

Степень научной разработанности проблемы. Научный интерес к проблеме нелинейного характера развития экономических систем проявился еще в XIX веке. В течение периода с 1870 по 1920 годы в экономической теории доминировали подход частичного равновесия А.Маршалла и подход общего равновесия Л.Вальраса. Фундаментальные исследования в области экономической динамики и цикличности воспроизводства начались с Дж.М.Кейнса, который рассматривал эволюцию капиталистической системы как потенциально нестабильную в отличие от неоклассического подхода, где экономический рост характеризуется как устойчивый процесс.

В рамках кейнсианства над проблемой цикла работало несколько выдающихся ученых. Ряд фундаментальных идей по данной теме высказал Р.Харрод, П.Самуэльсон, Дж. Хикс, Э. Хансен, который изложил концепцию множественности циклов, напрямую связывая их с колебаниями инвестиций, в свою очередь детерминированных различными причинами (научно-техническим прогрессом, демографическими сдвигами и др.). Предложенный Э.Хансеном «строительный цикл» в дальнейшем изучали с других позиций Дж. Риггольмен, В. Ньюмен, С. Кузнец.

Другой подход к описанию причин цикличности рынка представлен в трудах современных экономистов (Занг В.Б., Петерс Э., Милованов В.П. и др.), развивающих направление синергетической экономики, которое рассматривает

цикличность развития экономических систем не как проблему отклонения от равновесия, а как источник для флуктуаций.

Среди российских экономистов, развивающих научные взгляды на цикличность российского рынка, выделяются работы Журавлева С., Заводовой Т.С., Стерник Г.М., Краснопольской А.Н., Кочеткова Ю.М., Горемыкина В.А., Дегтяревой И.В., Хачатряна С.Р., Мальгинова Г.Н., Каменецкого М.И., Асаула А.Н., Аверченко В.А. и др.

Несмотря на то, что вследствие мирового финансового кризиса научный интерес к цикличности развития рынка недвижимости существенно возрос, что выразилось в увеличении научных работ, посвященных исследованию причин смены фаз цикла, проблематика развития экономических отношений на рынке недвижимости в условиях цикличности остается до конца не разработанной. Наиболее слабым звеном в экономических исследованиях является отсутствие единства в подходах к определению цикла именно на рынке недвижимости, так же остается недостаточно изученным вопрос о специфике цикличности на российском рынке недвижимости в разрезе географических регионов. Следовательно, необходимо дальнейшее углубленное исследование экономических отношений на российском рынке недвижимости в условиях цикличности. Актуальность и недостаточная разработанность данной проблемы, слабое теоретическое осмысление процессов, протекающих на российском рынке недвижимости, определили выбор темы диссертации, ее цели и задач.

Целью диссертации является выявление устойчивых взаимосвязей, особенностей и тенденций развития экономических отношений на формирующемся рынке недвижимости России в условиях цикличности. Достижению поставленной цели способствовало решение следующих задач:

- раскрыть экономическую сущность недвижимости в рыночной экономике;
- исследовать особенности экономических отношений субъектов формирующегося рынка, складывающихся под воздействием цикличности его развития;
- обосновать необходимость государственного регулирования рынка недвижимости на основе анализа основных закономерностей его функционирования;
- на основе статистических данных по российскому рынку недвижимости исследовать его динамику и определить основные тенденции развития экономических отношений;
- исследовать институциональные аспекты государственного регулирования рынка недвижимости;
- на основе вскрытых взаимосвязей рынка недвижимости и его структурных характеристик сформулировать основные направления государственной политики регулирования рынка.

Объектом исследования является российский рынок недвижимости как структурный элемент современной рыночной экономики.

Предмет исследования – экономические отношения и тенденции, объективно складывающиеся в процессе циклического развития российского рынка недвижимости.

Область исследования. Исследование выполнено в соответствии с п. 1.1. Общая экономическая теория: роль и функции государства в функционировании экономических систем; п. 1.3 Макроэкономическая теория: теория деловых циклов и кризисов Паспорта специальности ВАК РФ 08.00.01 — Экономическая теория (экономические науки).

Теоретическая и методологическая база исследования. Теоретической основой диссертационного исследования послужили научные разработки и положения неокейнсианской теории, в частности основных положений теории строительного цикла Э. Хансена, в которой определены инвестиционные импульсы цикличности развития рынка недвижимости, и исследование вторичных вековых колебаний С. Кузнеця, связанных с факторами неконъюнктурного происхождения.

Для решения поставленных задач использовались формально-логические методы, позволяющие свести изучаемые системы к абстрактно-теоретическим схемам и определить на этой основе закономерности в динамике основных показателей рынка недвижимости, в том числе между инвестициями, строительной активностью и коэффициентом доступности. В диссертационной работе используются статистические методы анализа временных рядов и построения регрессионных моделей, позволяющих провести систематизацию и обработку пласта статистических данных и дать формализованное описание исследуемых категорий, их свойств, оценить причинно-следственные связи, абстрагируясь от второстепенных элементов, сконцентрировав внимание на главных взаимосвязях рынка недвижимости. Наряду с этим в диссертации используются философские и общенаучные методы исследования - анализа, синтеза, научной абстракции, сравнения, обобщения, аналогия, формализация, построения дерева целей и т.д.

Достоверность полученных результатов и сделанных выводов базируется на применении данных Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка России, публикаций в научных изданиях, а так же материалов, собранных в процессе диссертационного исследования. Это позволило обеспечить репрезентативность исходных данных, надежность используемого инструментария, достоверность выводов и результатов диссертационной работы.

Научная новизна исследования заключается в теоретическом осмыслении новых, а также переосмыслении ранее известных фактов, процессов и тенденций, характеризующих экономические отношения формирующегося рынка недвижимости в условиях цикличности, позволившем обосновать основные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости России.

Основные научные результаты исследования, обладающие признаками научной новизны, состоят в следующем:

1. Определено экономическое содержание отношений рынка недвижимости, структурированных по 4-м фазам воспроизводства (отношения производства

недвижимости, отношения распределения недвижимости, отношения обмена недвижимостью, отношения потребления недвижимости) во взаимосвязи с системой экономических интересов и структурой основных субъектов этого рынка, что позволило диссертанту предложить упорядоченную систему мер государственного регулирования, направленную на поддержку формирующихся институтов рынка жилой недвижимости и реализацию важнейшей политико-экономической задачи государства: повышение обеспеченности населения жильем.

2. Предложено комплексное экономико-теоретическое определение рынка недвижимости, указывающее на видовой признак (товар капитального характера; инвестиционный актив) и родовые отличия (долгосрочная полезность; отрыв движения стоимости от полезного использования; подвижная граница между жилой и коммерческой недвижимостью; стоимость, многократно превосходящая текущий фонд жизненных средств работника и др.), присущие только этому рынку. В отличие от существующих определений, вскрывающих один из аспектов функционирования рынка недвижимости, предложенное определение отражает основные особенности рынка недвижимости и подчеркивает отличительные характеристики именно этого рынка: относительную территориальную обособленность и неоднородность; зависимость от колебаний конъюнктуры национального рынка; более сложную субъектную структуру, интегрированную в специфическую институциональную среду; особую социальную ценность недвижимости для индивида, семьи, незащищенных групп населения, обуславливающую потребность в ответственной государственной поддержке и регулирования.

3. Выявлены институциональные основы обеспечения формирования системы отношений рынка недвижимости с учетом особенностей цикличности, дифференцированной в региональном разрезе: поддержка сбережений населения, доступность кредита, уровень доверия к государству и финансовым институтам, индивидуальное отношение к риску, «доступность» механизмов инвестирования строительства, защита прав участников рынка. Это позволило предложить новые элементы институционализации отношений государства, инвесторов и производителей недвижимости с использованием инструментов фондового рынка (новые институты пользования жильем, конкурентные процедуры предоставления земли под застройку, государственное поручительство покупки жилья, компенсация процентных ставок, перестрахование, секьюритизация долгов), преодолевающие ограничения и риски слабоинституционализированной структуры рынка, характерной для этапа его формирования.

4. На основе исследования основных параметров рынка недвижимости в целом по России и в разрезе географических сегментов вскрыты основные закономерности его развития, выражающиеся в наличии 19 – летнего цикла, проявляющегося в колебаниях строительной активности и цен.

5. Предложены основные направления государственной структурной политики регулирования рынка, имеющие своей целью сокращение существующей

дифференциации регионов по инвестиционным возможностям населения и поддержание коэффициента доступности на уровне 3-4 лет в любом периоде цикла. Применение индикаторного метода оценки эффективности государственного регулирования, в котором в качестве показателей выступают: коэффициент доступности, строительная активность и уровень доходов населения, позволило свести в матрицу значения по субъектам Федерации и выявить четыре территориально-экономические зоны (благоприятную, перспективную, нейтральную и неблагоприятную), среди которых установлены наиболее проблемные регионы по уровню развития экономических отношений, институциональной среды рынка недвижимости и степени доступности жилья.

Теоретическая значимость выполненной работы заключается в развитии и углублении теоретических представлений о природе рынка недвижимости, механизме и эволюции рыночных отношений в условиях цикличности. Выводы и материалы диссертации могут послужить основой для дальнейших научных разработок по избранной теме.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования полученных в ходе исследования результатов и практических рекомендаций в деятельности коммерческих предприятий и организаций, оперирующих недвижимостью, а также государственных органов регулирования рынка. Полученные в диссертационном исследовании результаты позволяют применить представленные выводы для формирования государственной политики регулирования рынка недвижимости и последующей оценки ее эффективности с учетом сложившихся экономических отношений в условиях цикличности. Отдельные положения работы могут быть включены в лекционные курсы по дисциплинам «Экономическая теория», «Государственное регулирование рынка».

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные теоретические положения и выводы, а также прикладные рекомендации диссертационного исследования нашли отражение в докладах и выступлениях и получили положительную оценку на международных и всероссийских научно-практических конференциях: Всероссийской научно-практической конференции «Экономическое развитие России: проблемы и перспективы» (г. Иваново, 5 ноября 2011 г.); IV Всероссийской научно-практической конференции «Качество жизни населения в транзитивном российском обществе: правовые, социокультурные и социально-экономические аспекты» (г. Пенза, 15 октября 2011 г.); II и III Международных форумах «Инновации. Бизнес. Образование» (г. Ярославль, 2011 г. и 2012 г.); Международной научно-практической конференции «Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты» (г. Курск, 25 ноября 2011 г.) и др. Материалы исследования используются в ЯрГУ им. П.Г.Демидова в преподавании учебных дисциплин «Экономическая теория», «Мировая экономика», а также при подготовке курсовых и дипломных работ.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 13 работ общим объемом 4,55 п. л. Среди них четыре публикации в журналах, рекомендованных ВАК РФ.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Работа изложена на 164 страницах, иллюстрирована 73 рисунками, 7 таблицами. Список использованной литературы насчитывает 168 источников.

II. Основное содержание работы.

В соответствии с целью и задачами исследования в диссертационной работе рассматриваются следующие проблемы.

Первая группа проблем связана с выявлением сущности экономических отношений рынка недвижимости, структурированных по 4-м фазам воспроизводства, во взаимосвязи с системой экономических интересов и структурой основных субъектов этого рынка и определением на этой основе теоретико-экономического содержания категории рынок недвижимости.

Недвижимость как экономическая категория раскрывается в диссертации через систему рыночных отношений, в которых она участвует, последовательно проходя классические стадии процесса общественного воспроизводства, включая: производство, распределение, обмен и потребление.

Отношения стадии производства, что представляется, на первый взгляд, очевидным, опосредуют создание товара-недвижимости. Однако тонкость проблемы в том, что объекты недвижимости создаются, как правило, двумя способами: либо путем сооружения вновь возводимых объектов, либо путем приспособления и использования объектов недвижимости, созданных естественным путем. Возведение искусственных объектов генерирует отношения собственности, связанные с вложением ресурсов и факторов строительного производства, принадлежащих строителю объекта недвижимости (инвестору), либо привлеченных от других лиц. В то же время сложность экономического процесса производства недвижимости, его неразрывная связь с факторами естественно-экономического характера (местоположение, земельные участки, хозяйственной ценности) порождает большое количество подходов к трактовке отношений по производству (сооружению) недвижимости. При этом надо понимать, что даже первозданный и нетронутый человеком объект недвижимости (девственный лес, дикое поле, невозделанные почвы и др.) в экономический оборот вовлекается и воспринимается как недвижимость только в контексте реальных экономических отношений по поводу возможного определения или смены собственника указанных объектов.

Основным экономическим интересом участников рынка недвижимости на стадии производства является осуществление непрерывного процесса производства объектов недвижимости с целью получения устойчивой прибыли на вложенный капитал путем удовлетворения рыночной потребности в объектах недвижимости в структуре и качестве, соответствующих платежеспособному спросу. Таким образом, доказано, что в процессе производства недвижимости складываются

экономические отношения по поводу создания экономического актива долгосрочного характера, предназначенного для производительного или непроизводительного использования, в качестве которого выступает жилая и коммерческая недвижимость, в том числе производственная, включая земли сельскохозяйственного назначения, имущественные комплексы и т.п.

Стадия распределения товара-недвижимости, как показало исследование, неразрывно связана с производством, но в то же время является очевидной функцией рыночной конъюнктуры. Для недвижимости характерна ограниченность предложения, и как следствие - его низкая эластичность, по крайней мере, в краткосрочном периоде. На данной стадии заложена потенциальная возможность противоречия, которое может легко возникнуть, когда конъюнктура рынка обрушивается под влиянием финансовых, инфляционных, макроэкономических или любых других экзогенных факторов, а эндогенные структурные факторы производственного характера (длительность цикла, высокая инвестоемкость, «инерционность» строительного производства, растянутость строительного цикла во времени) продолжают стимулировать наращивание объемов строительного производства. Перераспределение товара-недвижимости требует большего, по сравнению с другими товарами, информационного сопровождения. Отсюда, основным экономическим интересом участников рынка недвижимости на стадии распределения представляется возмещение понесенных затрат и присвоение вновь созданной стоимости путем формирования и присвоения фонда возмещения, фонда расширенного воспроизводства и фонда жизненных средств работника.

Отношения обмена на рынке недвижимости складываются по поводу особого товара - финансового (инвестиционного) актива, приобретаемого для последующей перепродажи с целью потребления или получения прибыли; при этом недвижимость как товар может приобретаться в качестве товара-капитала в вещной форме, приносящего прибыль от сдачи в аренду и средства обеспечения финансовых инструментов (ценные бумаги, включая закладные). Обмен объектами недвижимости как товарами характеризуется целым рядом специфических особенностей. В частности, в отличие от других товаров основу стоимости недвижимого имущества составляет полезность, а не затраты. Недвижимость как особый вид собственности требует и более сложных процедур товарного обмена. В отношении оформления экономической реализации собственности на недвижимость существуют особые процедуры, связанные с государственной регистрацией. Основным экономическим интересом участников рынка недвижимости на стадии обмена является проведение эквивалентного обмена недвижимостью как товаром, при этом стороны товарного отношения реализуют через обмен различные цели: продавец получает эквивалент произведенных на создание или приобретение объекта недвижимости затрат с учетом прибыли на вложенный капитал, а покупатель приобретает актив, потребительная стоимость (полезность) которого удовлетворяет его запросам.

Отношения потребления (непроизводительного) объектов недвижимости складываются по поводу особого товара – предмета потребления длительного пользования, служащего для личного или общественного потребления, (включая основные производственные фонды, жилую недвижимость, земли и строения общественно-значимых учреждений для удовлетворения личных и общественных потребностей как в индивидуальной, так и в коллективной форме). Потребление объектов недвижимости как товаров характеризуется целым рядом специфических особенностей. Сложная, многофункциональная потребительная стоимость товара-недвижимости диктует потребность в постоянном квалифицированном управлении и поддержании функционирования в процессе пользования. Таким образом, складывается двойственная ситуация: с одной стороны, эксплуатация недвижимости, ее потребление обеспечивает собственника стабильным и весьма высоким доходом. С другой стороны, расходы по содержанию объекта недвижимости, поддержанию его качественного состояния, и той же самой рыночной стоимости требуют постоянных высоких издержек. Необходимость высокого уровня стартовых и последующих эксплуатационных инвестиций для приобретения и развития объекта существенно сужает круг потенциальных пользователей этим видом актива. Основным экономическим интересом участников рынка недвижимости на стадии потребления, по нашему мнению, является производительное или непроизводительное использование объекта недвижимости, удовлетворяющее потребности собственника объекта и обеспечивающее тем самым материальный или натуральный результат (или оба одновременно) реализации отношений присвоения указанного объекта.

Анализ теоретических источников анализ показал, что универсального определения категории «рынок недвижимости» в современной экономической теории не сформировалось.

Представители институционального направления формулируют понятие «рынок недвижимости» скорее как определенный набор механизмов, посредством которых передаются права собственности и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Сторонники классической рыночной теории под рынком недвижимости узко понимают сферу обмена, в которой сталкиваются совокупный спрос и совокупное предложение всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляются классические операции купли-продажи по формуле Т-Д-Т.

В структуралистских концепциях организационно-экономических отношений рынок недвижимости трактуется расширительно как взаимосвязанная система механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию, инвестирование, финансирование объектов недвижимости, но при этом опускается исследование процесса смены форм собственности, товарной формы продукта, его специфических особенностей.

Проведенный анализ существующих трактовок не позволил найти в экономической литературе определения, которое можно было бы использовать в данном исследовании, отвечающего требованиям, предъявляемым философией науки. В своем исследовании мы подошли к решению проблемы с точки зрения философии: дефиниция представляет собой логическую операцию, раскрывающую содержание понятия посредством описания существенных и отличительных его признаков. При этом определение «рынка недвижимости» относится к дефинициям, которым присуще указание ближайшего родового отличия и видовой признак, характерный только для данного вида. Для этой цели выделили исходные предпосылки, на основании которых было дано определение:

Во-первых, рынок недвижимости - структурная часть национальной рыночной экономики с особой спецификой, динамикой, конъюнктурой.

Во-вторых, рынок недвижимости локализован, чувствителен к территориальным условиям, что выражается в значительных колебаниях цен и объясняет разницу стоимости однотипных объектов недвижимости.

В-третьих, из-за высокой социальной значимости рынок недвижимости входит в орбиту обязательного государственному регулированию.

В-четвертых, в отличие от других видов рынка, рынок недвижимости имеет более сложную субъектную структуру, которая раскрывается в большем количестве институциональных участников.

Таким образом, в результате проведенного исследования было сформулировано следующее определение рынка недвижимости. Рынок недвижимости — это подсистема национального рынка, представляющая собой механизм формирования конкретных экономических отношений по поводу создания, эксплуатации и реализации недвижимого имущества или прав на него между профессиональными и непрофессиональными участниками рынка, возникающих в результате взаимодействия спроса и предложения, и подвергающаяся государственному регулированию в виду высокой социально-экономической значимости.

Предложенное определение отражает основные особенности рынка недвижимости, вытекающие из экономической сущности недвижимого имущества, и, в отличие от других определений, является менее абстрактным, подчеркивая отличительные характеристики именно этого рынка: его локализацию, зависимость от конъюнктуры национального рынка, более сложную субъектную структуру, высокую социальную значимость, детерминирующую необходимость государственного регулирования.

Произведенное в исследование установление пофазной специфики экономических отношений на рынке недвижимости в увязке с интересами его субъектов и институциональных участников позволило смоделировать их взаимодействие и взаимосвязи с институциональной средой (см. рис. 1) и определило траекторию дальнейшего хода исследования: необходимость углубленного анализа экономической динамики рынка в условиях цикличности.

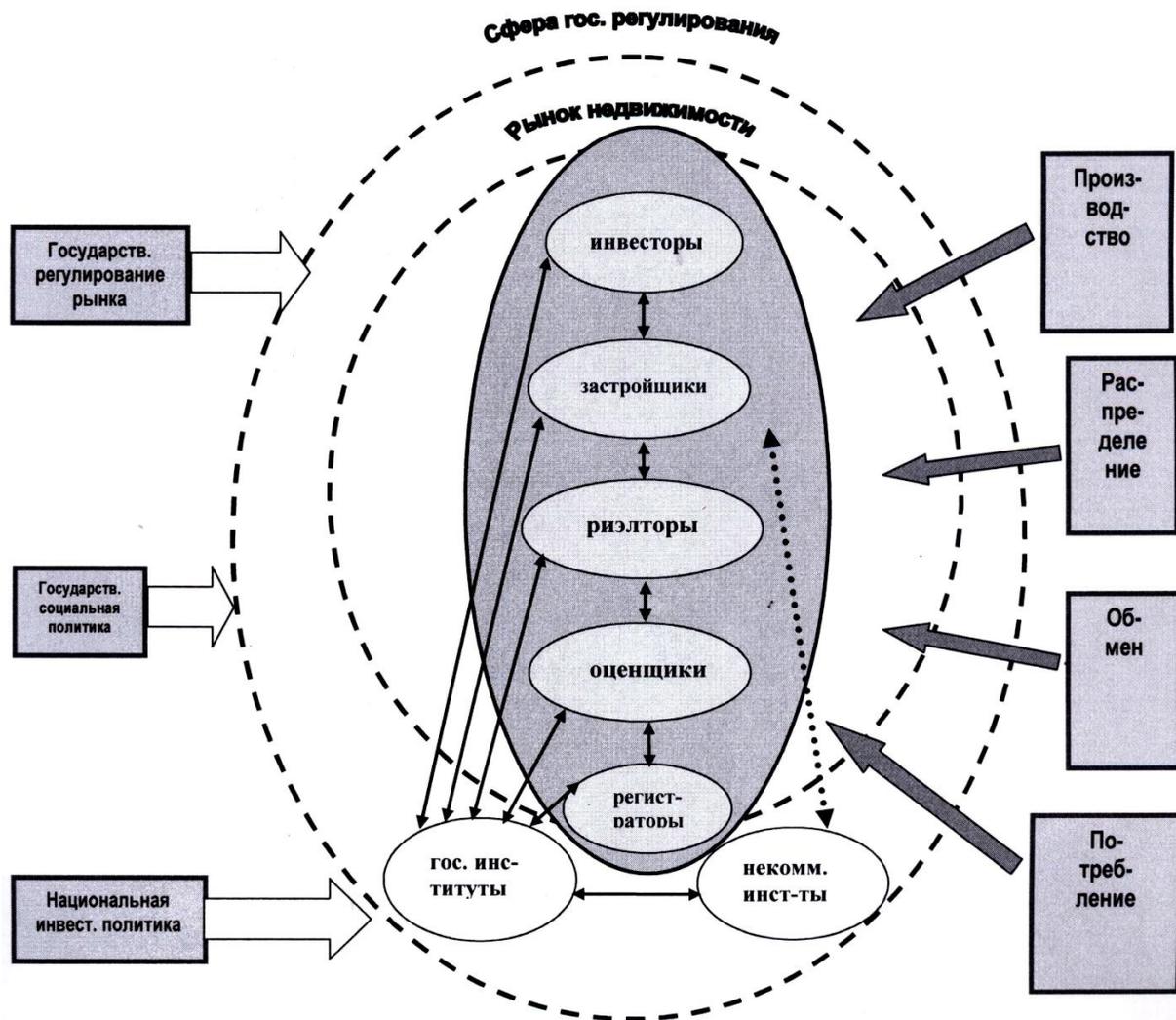


Рис. 1. Экономические отношения рынка недвижимости во взаимосвязи с институциональной средой.

Вторая группа проблем связана с выявлением факторов, формирующих институциональные основы обеспечения инвестирования строительства с учетом особенностей российского рынка недвижимости.

Институциональный подход обладает существенным методологическим достоинством, поскольку позволяет представить процесс инвестирования строительства как поэтапное прохождение определенных стадий, на которые оказывает влияние институциональная среда.

В целях нашего исследования представляется правомерным пользоваться классификацией рынка недвижимости, предполагающей деление рынка на сегменты по природе спроса – на коммерческую и жилую недвижимость. Эти сегменты рынка развиваются обособлено друг от друга, однако, под влиянием

сходных экономических факторов, включая динамику спроса и объем инвестиций. Развитие рынка жилой и коммерческой недвижимости происходит по двум направлениям: на первичном и на вторичном сегментах. Первичный рынок образуют объекты недвижимости, впервые выступающие в качестве товара, вторичный - образует недвижимость, которая уже была в эксплуатации.

Если развитие вторичного рынка происходит за счет возрастания частоты перехода прав собственности на объекты недвижимости, то первичный рынок может развиваться только за счет строительства, что влияет на создание новых рабочих мест и в целом на социально-экономическое положение региона, его инвестиционную привлекательность, в числе прочих причин.

Рынок жилой недвижимости, в отличие от коммерческой, характеризуется различной природой спроса: во-первых, потребительский спрос, который определяется потребностью населения в жилье определенной комфортности, во-вторых, инвестиционный спрос, который определяется доходностью жилья, с точки зрения финансового актива.

Потребительский спрос, на наш взгляд, определяется следующими факторами: количеством домохозяйств; уровнем миграции; структурой и динамикой изменения доходов. При этом потребительский спрос на объекты жилой недвижимости является менее эластичным по цене в отличие от инвестиционного спроса, который зависит от следующих факторов: доходность жилья как финансового актива; развитость фондового рынка; темп роста цен на рынке недвижимости.

Предложение жилой недвижимости увеличивается за счет строительства и зависит от различных экономических и юридических факторов, среди которых можно выделить основные:

- ✓ прибыль от реализации жилья, которая определяется затратами на строительство и сложившимся уровнем цен на жилье;
- ✓ сложность согласования документов на разрешение строительства;
- ✓ наличие собственных финансовых активов у застройщика или возможный доступ к кредитным и инвестиционным ресурсам.

Процесс инвестирования строительства зависит от соотношения таких параметров как индивидуальное отношение к риску и полезность. Вложения в недвижимость считаются малорискованным, вследствие того, что цены имеют тенденцию к повышению с течением времени. Так как время категория одномерная и линейно направленная, можно предположить, что процесс роста цен на недвижимость тоже направлен линейно, а, следовательно, инвестиции в недвижимость можно рассматривать как безрисковые. Вместе с тем введение категории «риска» обусловлено спецификой рынка недвижимости, который развивается циклически, а, следовательно, подвержен спадам и депрессии. Схематично процесс принятия решения об инвестировании строительства, на наш взгляд, можно представить следующим образом (см. рис. 2).

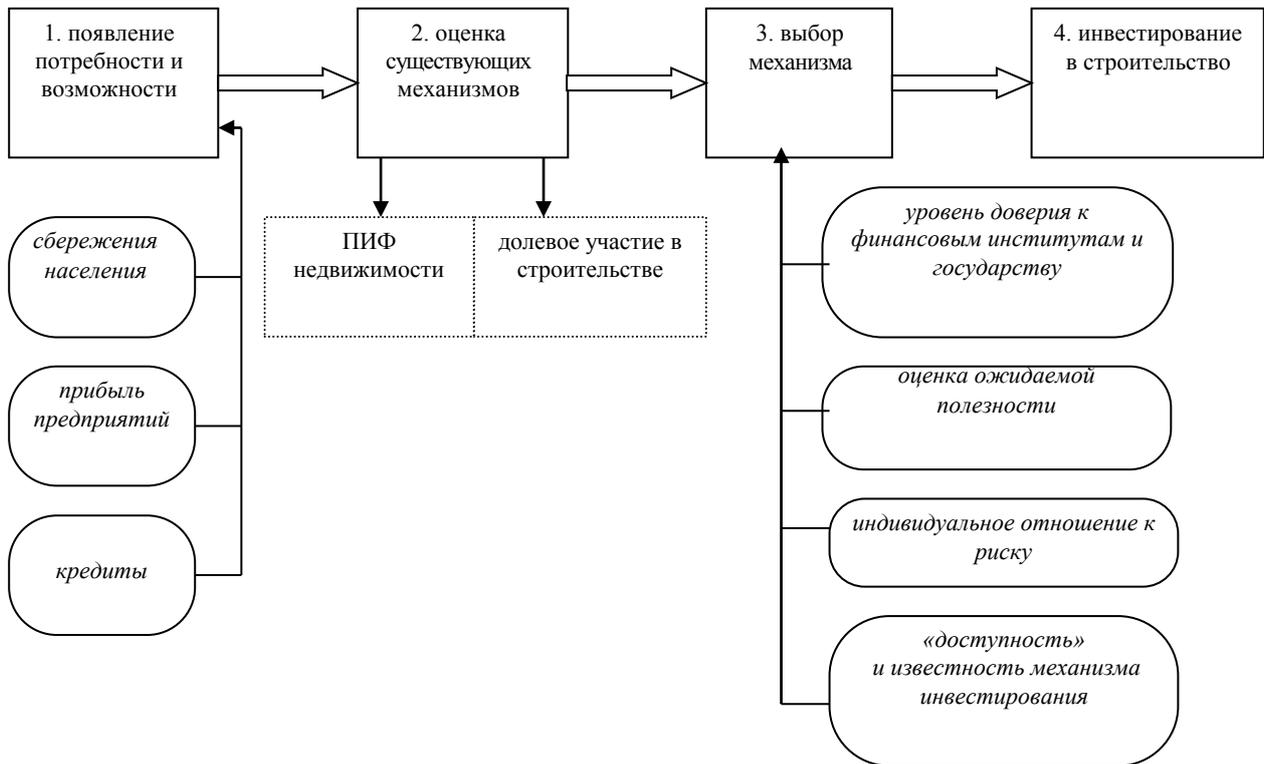


Рис. 2. Стадии принятия решения об инвестировании строительства

Этот процесс можно условно разделить на четыре этапа: появление желания инвестировать в строительство объектов недвижимости; оценка существующих механизмов; выбор механизма инвестирования, который зависит от юридического статуса потенциального инвестора и инвестирование средств в строительство, что сказывается на увеличении предложения объектов недвижимости. На наш взгляд, процесс принятия решения об инвестировании строительства зависит от нескольких факторов, каждый из которых оказывается более значимым на определенном этапе.

Первым этапом принятия решения является появление желания и возможности вложения в недвижимость. Природа желания может быть индивидуальна у каждого инвестора, вместе с тем, ее условно можно разделить на две группы: улучшение собственных жилищных условий и получение дохода. Второй составляющей этого этапа является наличие возможностей для инвестирования, то есть наличие денежных средств, которые могут быть направлены в строительство. Обобщая, эти средства можно представить в виде трех основных групп: личные сбережения, для частных инвесторов; прибыль, для юридических лиц и различные варианты заимствования для обоих потенциальных инвесторов. При этом ставка кредита должна быть меньше ожидаемой доходности, если в основе лежат инвестиционные мотивы. В случае потребительского спроса это соотношение уже не играет значительной роли, и на первый план выходит оценка «полезности» и реальной возможности обслуживать кредит.

Следующий этап - оценка существующих механизмов инвестирования строительства. Российское законодательство предусматривает два основных варианта инвестирования – долевое строительство и закрытые паевые

инвестиционные фонды недвижимости. Оба механизма являются вариантом привлечения коллективных инвестиций.

Третий этап – выбор механизма, который зависит от ожидаемой полезности и индивидуального отношения к риску, уровня доверия к финансовым институтам и государству и «доступности» и известности самого механизма. Под «доступностью» мы понимаем возможность использования механизма для инвестора. Введение этого фактора обусловлено тем, что действия экономической жизни, в том числе и принятие решения об инвестировании, происходят в правовой среде. Например, может быть запрещено использование механизма для физических лиц или могут существовать другие ограничения. Кроме того, использование может быть затруднено из-за институциональной неразвитости, например, в сельской местности или в небольших городах. Другой влияющий фактор – уровень доверия к государству и финансовым институтам является субъективным и зависит от индивидуальных ощущений инвестора, тем не менее, может быть объективно оценен, например, посредством анализа динамики распределения сберегаемой части дохода. Как показывают исследования, если уровень доверия населения к финансовым институтам и государству является низким, тогда население отдает предпочтение неорганизованным формам хранения денежных средств, таким как наличные рубли и валюта.

Предложенная нами схема процесса принятия решения, включающая помимо собственно этапов и факторы, влияющие на процесс инвестирования в жилищное строительство, как и любое другое схематичное изложение, является абстракцией, однако она отражает зависимость притока инвестиций в строительство от выделенных факторов, при прочих равных условиях. Вместе с тем выделение доминирующих факторов является условным, так как в реальной социально-экономической ситуации, характеризующейся наличием многих взаимосвязанных переменных, трудно разделить факторы, скорее можно говорить о том, что они действуют в системе, комплексно.

Третья группа проблем связана с исследованием основных параметров рынка недвижимости России в целом и в разрезе географических сегментов, позволившем установить наличие 19-летнего цикла, проявляющегося в колебаниях строительной активности и цен.

Циклические колебания на рынке недвижимости России проявляются в динамике показателей совокупного предложения и цен за квадратный метр.

Первый индикатор цикличности - объем совокупного предложения - в первую очередь, зависит от темпов строительства, так как воспроизводство фонда происходит только на первичном сегменте рынка. По этой причине было проведено изучение циклических колебаний ввода в действие жилой недвижимости. Для того чтобы обеспечить сопоставимость показателей в различных федеральных округах, нами были использованы относительные показатели, характеризующие динамику ввода на 1000 чел. Это позволило абстрагироваться от влияния численности населения на объемы строительства и

сконцентрироваться на поиске эндогенных причин цикличности. В ходе исследования на основании собранных и обработанных официальных статистических данных за период 1992-2012 гг. были эмпирически выявлены закономерности и особенности циклической динамики развития рынка недвижимости России в указанный период, а том числе – в территориальном разрезе по субъектам Федерации*.

Так, на основе анализа данных по субъектам Федерации, включенным в состав ЦФО, нами был выявлен цикл с линией тренда, описываемой полиномом 5-й степени. Рассчитанный коэффициент детерминации оказался достаточно высоким, что свидетельствует об адекватности выбранной модели. Вместе с тем, как показало исследование, показатели по отдельным областям сильно отклоняются от средней тенденции. Наиболее удаленными оказались Ивановская область, в которой этот показатель по всем исследуемым годам не превышал значения 380 кв.м./1000 чел., а в отдельные годы (период с 2000 по 2005) не достигал уровня в 100 кв.м./1000 чел. Схожие показатели демонстрирует Тульская, Костромская и Курская области, в которых показатели по всему исследуемому периоду находятся ниже линии тренда. Обратная ситуация наблюдается в Белгородской и Московской областях, в которых этот показатель не опускался ниже уровня 350 кв.м./1000 чел.

Строительная активность в г. Москве была выше линии тренда до 2005 года, после чего показатели начали плавное снижение до 2007 года, когда произошло резкое сокращение более чем на 150 кв.м./1000 чел. в год. Это может быть объяснено фактическим отсутствием площадок под застройку, с одной стороны, с другой – реакцией на кризисные явления в экономике России. В силу того, что Москва является финансовым центром, рынок более оперативно реагирует на изменения, и институциональные инвесторы быстрее переводят инвестиции в более ликвидную форму, в то время как географически удаленные субъекты Федерации показывают большую инертность в смене фаз цикла. Анализ представленного графика позволяет сделать вывод о наличии трех этапов: с 1990 по 1999-2000 – кризис и рецессия, далее переход к оживлению и подъему (2000-2008), и, наконец, поворот в 2008-2009 гг. к новой рецессии на рынке.

Аналогичную Центральному федеральному округу динамику проведенный в диссертации анализ выявил в большинстве субъектов РФ. Однако определились и отличающиеся регионы. Это прежде всего Северо-Кавказский федеральный округ и Дальневосточный федеральный округ. Рассчитанные показатели по Северо-Кавказскому округу отличаются от других округов и России в целом, что может быть объяснено нестабильным социально-экономическим положением в отдельных областях. Несмотря на указанные проблемы, отдельные фазы цикла прослеживаются и в Северо-Кавказском округе. С 1990 года заметно начало

* Весь статистический и графический материал, сопровождающий и иллюстрирующий исследование, содержится в тексте диссертации.

понижательной волны цикла, с 2002 года – некоторое оживление в строительстве, и в 2009 – точка поворота к новой волне кризиса.

В Дальневосточном федеральном округе основные закономерности цикличности рынка описываются линией тренда, представляющей полином 4-й степени и, в отличие от других федеральных округов, отсутствует вторая точка перегиба, показывающая переход от фазы оживления к кризису и рецессии. Этот феномен, на наш взгляд, связан с географической удаленностью от наиболее институционально развитых сегментов, что оказывает влияние на большую инертность рынка. Заслуживает отдельного внимания тот факт, что замедление темпов строительства в 2009-2010 гг. не характерно ни для одного субъекта Федерации в составе Дальневосточного округа, за исключением Камчатского края, однако его показатели оказываются несущественными при усреднении значений, так как с 1993 года не превышали 200 кв.м., и снижение показателя 2010 г. по сравнению с 2009 г. составило менее 30 кв.м./1000 чел.

Анализ динамики показателей ввода в действие жилых домов в 1990-2010 гг. в географическом разрезе позволяет выделить две ключевые точки: 2000 г. и 2009 г. Эти точки перегиба характеризуют смену тенденций развития рынка: от кризиса и рецессии к оживлению и подъему и наоборот. Причем понижительная волна составила 10 лет, а повышательная 9 лет.

Второй индикатор цикличности российского рынка жилой недвижимости - цена на объекты недвижимости. Изменения цены квадратного метра на вторичном рынке наблюдается на всех сегментах, включая и типовые и элитные квартиры (рис. 3, 4). Если дифференциация географических сегментов наблюдалась при исследовании относительного показателя строительства, то уровень цен имеет более выраженную дифференциацию, в отдельных случаях достигая разницы в 100000 руб. за кв.м. аналогичных объектов жилой недвижимости, что объясняется имманентным свойством рынка - локализацией.

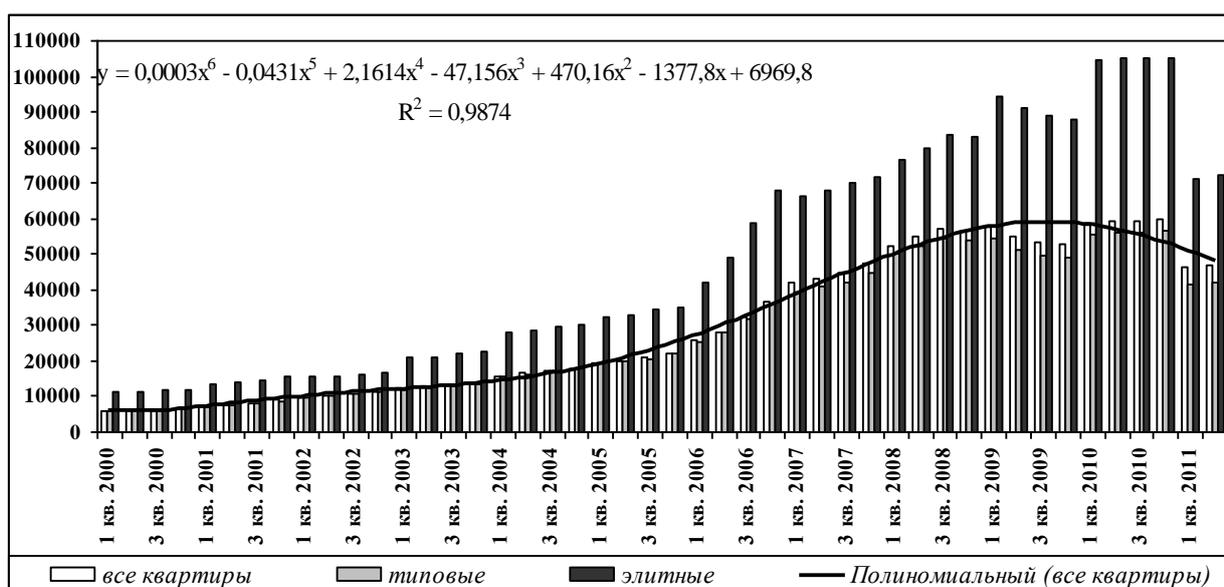


Рис. 3. Динамика цен на вторичном рынке жилья в России (в руб.)

В исследуемом периоде можно выделить три фазы: первая – с 2000 до 2006 гг., характеризующаяся умеренными темпами роста; вторая – с 2006 до 2009, главной особенностью которой стало существенное ускорение темпов роста; третья – 2009-2011, демонстрирующая коррекцию цен на рынке, выразившуюся сначала в замедлении роста, а в последующем в снижении цены. В абсолютных значениях наиболее заметен рост и последующее снижение ценовых показателей на элитную недвижимость: от 40 тыс. руб. за кв.м. в 1 квартале 2006 до 100000 в 1 квартале 2009, и, в фазе кризиса: от 100 тыс. в 1 квартале 2010 до 70 тыс. в 1 кв. 2011 года.

Изменение точки перегиба с 2009 при анализе показателей строительства к 2010 г. в исследовании цикличности ценовой динамики, может быть объяснено инертностью рынка, малой ликвидностью объектов недвижимости, что приводит к наличию некоторого временного лага. Однако, несмотря на разницу абсолютных значений, закономерности динамики изменения цены квадратного метра наблюдаются при реализации типового и элитного жилья.

Динамика цены кв.м. на первичном рынке будет иметь аналогичную форму (рис. 4), однако с разницей в точке перегиба. Это вполне объяснимо срочностью продажи на первичном рынке. Условно, продавец на вторичном рынке чаще всего физическое лицо, реализующее, как правило, одну квартиру и имеющее возможность реализовывать свое жилье длительный период времени по наилучшей цене, за счет чего снижение цен на вторичном сегменте всегда «запаздывает» на 2-3 квартала. В то время как продавец первичного жилья имеет в своем распоряжении 100-200, а в некоторых случаях 1000 квартир и реальную необходимость привлечения инвестиций для продолжения строительства, что объясняет более быстрое реагирование.

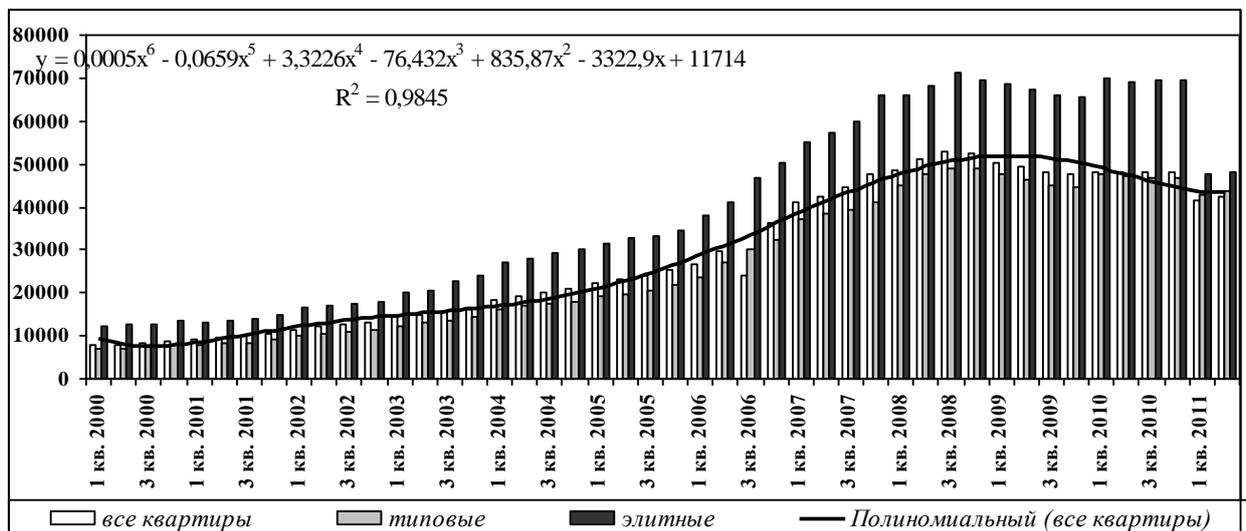


Рис. 4. Динамика цен на первичном рынке жилья в России (в руб.)

Анализ ценовой динамики российского рынка недвижимости в разрезе географических сегментов подтвердил те же тенденции, которые были выявлены в ходе исследования динамики ввода в действие жилых домов, а именно: наличие сглаженной цикличности во всех регионах страны с наиболее выраженными экстремумами, как и предполагалось, в ЦФО и Северо-Западном округах, рынки

которых являются, как доказано, более зрелыми, отличаются большими объемами операций, значительным притоком инвестиций, сложностью бизнеса, диверсифицированным совокупным спросом и предложением.

Четвертая группа проблем связана с предложением основных направлений государственной структурной политики регулирования рынка с целью сокращения существующей дифференциации регионов по инвестиционным возможностям населения и поддержания коэффициента доступности на уровне 3-4 лет в любом периоде цикла.

Учитывая особенности российского рынка недвижимости, выражающиеся в дифференциации регионов по различным показателям, государственная политика, должна быть ориентирована не только на регулирование циклических колебаний, но и на «выравнивание» регионов по основным показателям, формирующим профиль рынка. Эти особенности предопределяют необходимость проведения структурной политики.

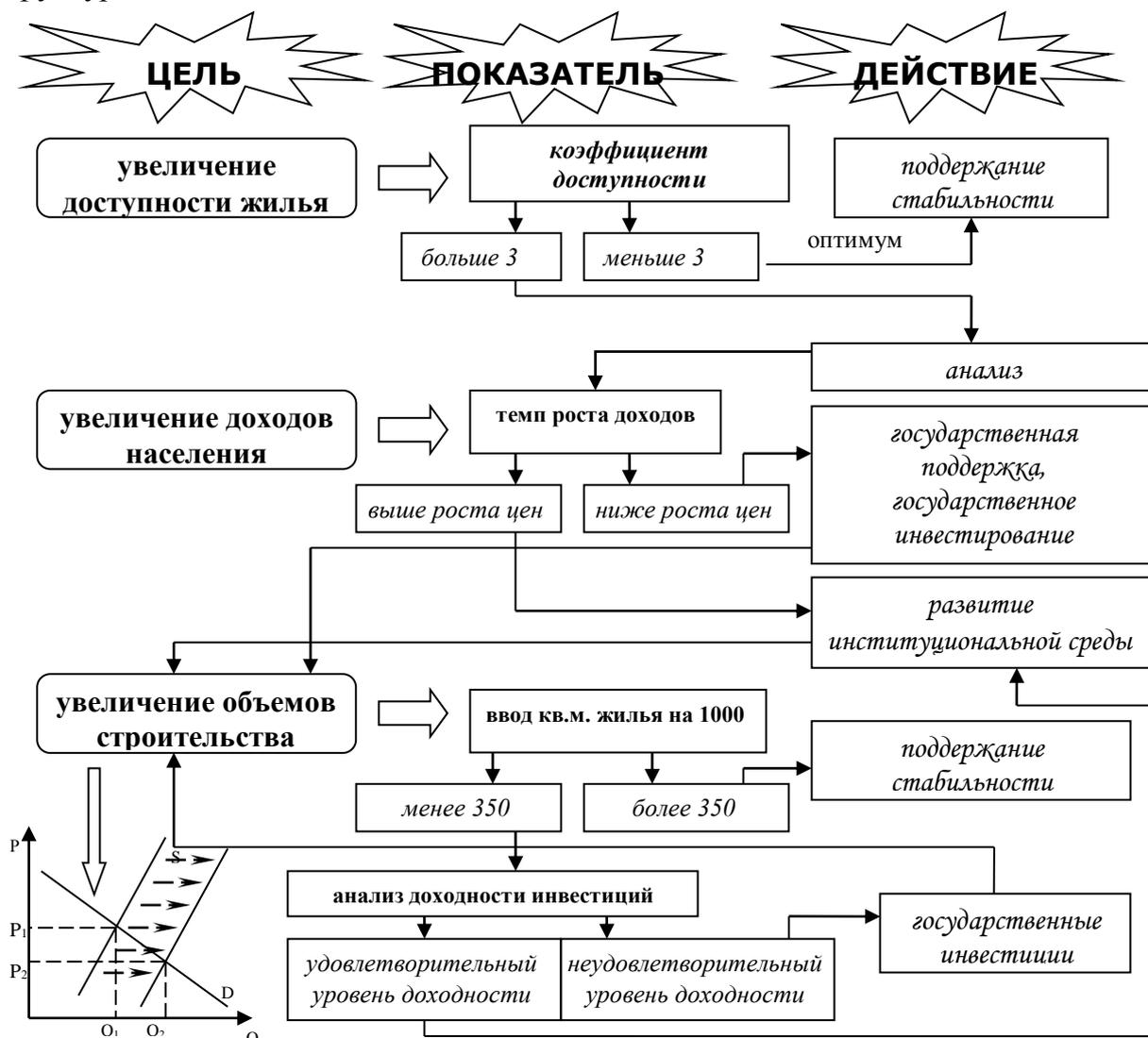


Рис. 5. Система индикаторов эффективности государственной политики.

Коэффициент доступности жилья[†] может выступать в качестве цели и индикатора эффективности государственной политики регулирования рынка недвижимости. Взаимозависимости показателей достижения целей государственной политики и необходимых действий по адаптации к конкретной ситуации на рынке отобразим на рис 5.

Индикаторный метод оценки позволяет обеспечить системе управления большую адаптивность и учет различных влияющих переменных, включая изменение ключевых показателей динамики рынка под воздействием причин, детерминирующих смену фаз цикла. Исходя из этого, государственная структурная политика в области рынка недвижимости приобретает большую гибкость и возможность корректировки инвестиционной активности, с целью нивелирования социально-экономических последствий цикличности рынка.

Использование в качестве индикаторов коэффициента доступности (пороговое значение – 3), темпов роста доходов, показателя ввода в действие жилых домов на 1000 человек (пороговое значение 350 кв.м./1000 чел.) позволяет выявлять наиболее проблемные регионы с точки зрения инвестиционных возможностей населения и перераспределять государственные инвестиции в эти сегменты. Применив на практике индикаторный метод, была построена матрица значений (рис. 6) и проранжированы субъекты РФ по относительным показателям строительной активности и доступности жилья, выделив четыре зоны: *благоприятную* (строительная активность высокая, коэффициент доступности низкий); *перспективную* (строительная активность высокая, коэффициент доступности высокий); *нейтральную* (строительная активность низкая, коэффициент доступности низкий); *неблагоприятную* (строительная активность низкая, коэффициент доступности высокий).

В неблагоприятную зону попали 37 субъектов Федерации, в нейтральную – 11, в перспективную – 26, в благоприятную – 7. Подобное ранжирование необходимо при определении выбора направлений, в которых государству следует стимулировать спрос на строительство нового жилья и перераспределять государственные инвестиции в наиболее проблемные регионы, за счет чего добиваться снижения дифференциация регионов и поддерживаться «нормальное» значение коэффициента доступности (на уровне не превышающем 3-4 года) в любой фазе цикла рынка.

В результате исследования автором вносится ряд предложений по более эффективной реализации государственной политики регулирования.

С целью государственной поддержки инвестиций граждан на первичном рынке предлагается создание системы социального страхования, возможно даже обязательного, при заключении договоров долевого участия в строительстве жилых помещений в многоквартирных домах. Экономическая природа отношений долевого участия в строительстве и их правовая форма сегодня входят в

[†] Коэффициент доступности жилья рассчитывается по методике ФЦП «Жилище» на основе значений показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех чел.), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья – 54 кв. м.

противоречие с интересами инвестора. Полагаем, что основным экономико-правовым механизмом выражения права собственности при выполнении обязательств по заключению договоров долевого участия в строительстве жилья должно являться создание специализированного фонда, который будет перестраховывать страховые компании, выдавшие полисы ответственности по соответствующим договорам. Для реализации данного механизма достаточно принятия законодательных актов местного и регионального значения, а также внесение соответствующих дополнений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве».

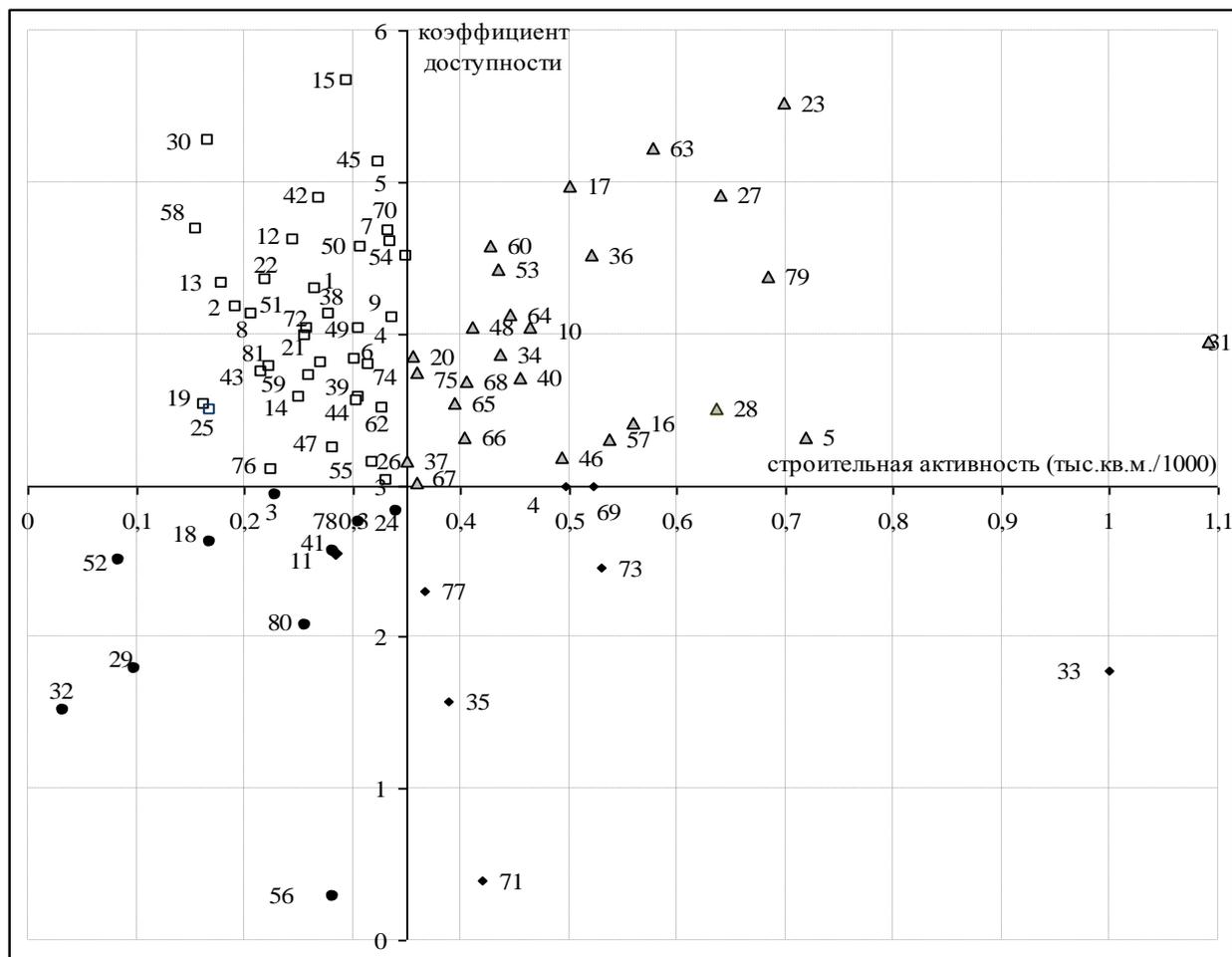


Рис.6. Распределение регионов России по индикаторным показателям в 2010 году.

ПРИМЕЧАНИЯ: 1 - Алтайский край; 2 - Амурская обл.; 3 - Архангельская обл.; 4 - Астраханская обл.; 5 - Белгородская обл.; 6 - Брянская обл.; 7 - Владимирская обл.; 8 - Волгоградская обл.; 9 - Вологодская обл.; 10 - Воронежская обл.; 11 - Еврейская авт. обл.; 12 - Забайкальский край; 13 - Ивановская обл.; 14 - Иркутская обл.; 15 - Кабардино-Балкарская Республика; 16 - Калининградская обл.; 17 - Калужская обл.; 18 - Камчатский край; 19 - Карачаево-Черкесская Республика; 20 - Кемеровская обл.; 21 - Кировская обл.; 22 - Костромская обл.; 23 - Краснодарский край; 24 - Красноярский край; 25 - Курганская обл.; 26 - Курская обл.; 27 - Ленинградская обл.; 28 - Липецкая обл.; 29 - Магаданская обл.; 30 - Москва; 31 - Московская обл.; 32 - Мурманская обл.; 33 - Ненецкий АО; 34 - Нижегородская обл.; 35 - Новгородская обл.; 36 - Новосибирская обл.; 37 - Омская обл.; 38 - Оренбургская обл.; 39 - Орловская обл.; 40 - Пензенская обл.; 41 - Пермский край; 42 - Приморский край; 43 - Псковская обл.; 44 - Адыгея; 45 - Алтай; 46 - Башкортостан; 47 - Бурятия; 48 - Дагестан; 49 - Ингушетия; 50 - Калмыкия; 51 - Карелия; 52 - Коми; 53 - Марий Эл; 54 - Мордовия; 55 - Республика Саха (Якутия); 56 - Северная Осетия; 57 - Татарстан; 58 - Тыва; 59 - Хакасия; 60 - Ростовская обл.; 61 - Рязанская обл.; 62 - Самарская обл.; 63 - Санкт-Петербург; 64 - Саратовская обл.; 65 - Сахалинская обл.

обл.; 66 - Свердловская обл.; 67 - Смоленская обл.; 68 - Ставропольский край; 69 - Тамбовская обл.; 70 - Тверская обл.; 71 - Томская обл.; 72 - Тульская обл.; 73 - Тюменская обл.; 74 - Удмуртская Республика; 75 - Ульяновская обл.; 76 - Хабаровский край; 77 - Ханты-Мансийский АО-Югра; 78 - Челябинская обл.; 79 - Чувашская Республика; 80 - Ямало-Ненецкий АО; 81 - Ярославская обл.

Другим фактором, несомненно, стимулирующим спрос на приобретение жилых помещений, является низкая стоимость кредитных ресурсов. И здесь государство может профинансировать проценты по ипотечному кредиту или часть их величины, что также оказало бы существенную помощь отдельным малообеспеченным категориям граждан. Кроме того, крайне актуальна проблема создания эффективной работающей системы взыскания задолженности по ипотеке с недисциплинированных заемщиков. Ведь именно связанные с этим фактором риски существенно влияют на повышение стоимости ипотечных кредитов, т.к. обуславливают включение в процентную ставку платы за риск невозврата кредита.

Для увеличения объемов денежной массы на первичном рынке предлагаем произвести секьюритизацию экономических отношений долевого участия в строительстве путем выпуска застройщиком жилых зданий ценных бумаг, подтверждающих право собственника на получение имущества после окончания строительства. В этом случае застройщик-эмитент обязуется обеспечить в установленный в ценной бумаге срок получение покупателем имущественного эквивалента в виде жилого помещения, либо, при невыполнении обязательств по строительству – в виде незавершенного строительства, либо выплатить его номинальную стоимость. В настоящее время наиболее близкими признаками к подобной ценной бумаге обладают акции (бумаги, являющиеся титулами собственности), либо облигации (бумаги, удостоверяющие отношения займа). Это бумага, которая, будучи выпущенной в соответствии с требованиями закона, может свободно обращаться на вторичном рынке. Если застройщик не выполняет свои обязательства по вводу жилья, объект может быть изъят в установленном законом порядке органами государственной власти (местного самоуправления), и выставлен на торги. Если будет создан подобный хозяйственный механизм оперирования на рынке недвижимости с помощью высоколиквидных инструментов, на рынок первичного строительства будет направлен значительный поток финансовых средств тех инвесторов, которые в настоящее время занимаются спекуляциями на рынке акций и государственных облигаций. Это, в свою очередь, приведет к прозрачности рыночных отношений на этапе строительства, перераспределению доли участников рынка в пользу профессиональных участников и в долгосрочном периоде – к снижению цен на первичное жилье.

Результаты и выводы исследования обобщены в приведенной ниже блок-схеме государственной политики регулирования рынка недвижимости (рис. 7).

Таким образом, секьюритизация отношений ипотечного кредитования будет способствовать повышению эффективности функционирования рынка недвижимости и становлению новых институтов развития:

- облегчает привлечение и перелив свободных капиталов,
- реконфигурирует экономическую ответственность застройщика,

- трансформирует положение застройщика в системе экономических отношений с заинтересованными лицами и в правовом поле,
- облегчает бремя исполнения обязательств перед инвесторами, которые получают реальный статус «акционер» вместо неопределенного «дольщик» со всеми вытекающими законными последствиями.



Рис. 7. Основные блоки государственной политики регулирования рынка недвижимости с учетом цикличности.

Циклический характер развития рынка недвижимости ведет к изменению возможностей для населения приобретения жилья и тем самым оказывает влияние на социально-экономическую стабильность общества. При этом инвестиционные возможности населения различны не только на разных фазах цикла, но и в зависимости от региональных особенностей, что приводит к необходимости дифференцированной государственной политики регулирования рынка недвижимости. По этой причине ключевыми задачами государства в области жилищной политики являются, с одной стороны, повышение доступности жилья для граждан, в периоды оживления и подъема на рынке, характеризующиеся

стремительным ростом цен, с другой – снижение дифференциации регионов по показателям доступности и вводу в действие жилых домов.

Государственную политику регулирования рынка недвижимости целесообразно выстраивать с помощью индикаторного метода оценки объекта управления (рынка жилья), который связан с управлением макроэкономическими показателями на рынке жилья государством и эффективностью принятия решений. Использование в качестве индикаторов показателей строительной активности и коэффициента доступности жилья позволяет свести в матрицу значения по субъектам Федерации и выявлять четыре зоны: благоприятную, перспективную, а также нейтральную и неблагоприятную, для перераспределения в наиболее проблемные регионы государственных инвестиций, за счет чего будет снижаться дифференциация субъектов Федерации и поддерживаться «нормальное» значение коэффициента доступности (на уровне, не превышающем 3-4 года) в любой фазе цикла рынка. На основании анализа основных параметров и существующих тенденций формируются управленческие решения, направленные на устранение возникших диспропорций и на решение задач государственной политики регулирования рынка недвижимости с учетом цикличности.

III. Список публикаций по теме диссертации

Статьи, опубликованные в ведущих периодических изданиях, рекомендованных ВАК:

1. Журавлев Н.В. Циклы на рынке жилой недвижимости // Вестник Ярославского государственного университета им. П.Г. Демидова. Серия Гуманитарные науки. 2011. №4. - С. 168-173. (0,5 п.л.)

2. Журавлев Н.В. Циклический характер развития рынка недвижимости // Вестник университета (Государственный университет управления). 2011. №25. - С. 137-139. (0,4 п.л.)

3. Журавлев Н.В. Тенденции развития российского рынка недвижимости в кризисный период // Вестник Ярославского государственного университета им. П.Г. Демидова. Серия Гуманитарные науки. 2012. №1. - С. 223-227. (0, 5 п.л.)

4. Журавлев Н.В. Экономическая цикличность развития рынка недвижимости России // Известия Кабардино-Балкарского научного центра РАН. 2012. №1. - С.71-75. (0,4 п.л.)

Статьи, опубликованные в других изданиях:

5. Журавлев Н.В. Система экономических методов управления рынком недвижимости // Материалы Международного форума «Инновации. Бизнес. Образование». Ярославль: МУБИНТ, 2011. - С. 125-127. (0,2 п.л.)

6. Журавлев Н.В. Социально-экономическое значение реализации жилищной политики в России // Качество жизни населения в транзитивном

российском обществе: правовые, социально-экономические, социокультурные аспекты: Материалы IV Всероссийской научно-практической конф. 15 октября 2011г. Пенза: Приволжский Дом знаний, 2011. - С. 22-24. (0,3 п.л.)

7. Журавлев Н.В. Механизмы инвестирования российского рынка недвижимости // Экономическое развитие России: проблемы и перспективы: Материалы Всероссийской научно-практической конференции 5 ноября 2011 г. Иваново: Научная мысль, 2011. - С. 33-37. (0,3 п.л.)

8. Журавлев Н.В. Особенности формирования системы управления рынком недвижимости // Экономическое развитие России: проблемы и перспективы: Материалы Всероссийской научно-практической конференции 5 ноября 2011 г. Иваново: Научная мысль, 2011. - С. 37-42. (0,4 п.л.)

9. Журавлев Н.В. Государственная поддержка жилищного строительства и увеличение доступности жилья // Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты: Материалы Международной научно-практической конференции 25 ноября 2011 г. В 2-х томах. Том 1. Курск: Юго-Западный гос. ун-т, 2011. - С. 103-105. (0,3 п.л.)

10. Журавлев Н.В. Динамика показателей российского рынка недвижимости в кризисный и посткризисный период // Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты: Материалы Международной научно-практической конференции 25 ноября 2011 г. В 2-х томах. Том 1. Курск: Юго-Западный гос. ун-т, 2011. - С. 105-108. (0,3 п.л.)

11. Журавлев Н.В. К вопросу о доступности жилья на российском рынке // Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе: Сборник статей VIII международной научно-практической конференции. Пенза: Приволжский Дом знаний, 2011. - С. 40-43. (0,3 п.л.)

12. Журавлев Н.В. Государственная жилищная политика и индикаторы ее эффективности // Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе: Сборник статей VIII международной научно-практической конференции. Пенза: Приволжский Дом знаний, 2011. - С. 37-40. (0,3 п.л.)

13. Журавлев Н.В. Обеспечение населения жильем как стратегическая задача государственной структурной политики // Эффективное управление для успешной реализации инновационной модели социально-экономического развития: Материалы Международного форума «Инновации. Бизнес. Образование – 2012», 1-3 ноября 2012 г. - Ярославль: Оффисина, 2012. С. 88-94. (0,35 п.л.)

Подписано в печать 10.09.13. Формат 60x84/16.
Тираж 100 экз. Заказ 06/13.
Отдел оперативной полиграфии ЯрГУ
150000, Ярославль, ул. Советская, 14.