Синев Анатолий Петрович. Условия формирования и эффективного функционирования производственно-строительных компаний на рынке жилья : 08.00.05, 08.00.10 Синев, Анатолий Петрович Условия формирования и эффективного функционирования производственно-строительных компаний на рынке жилья (На примере Астраханской области) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05, 08.00.10 Астрахань, 2000 191 с. РГБ ОД, 61:01-8/362-4

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава I. Научные основы и объективные предпосылки формирования территориального строительного комплекса

1.1 Территориально-отраслевой аспект организации общественного производства. Территориальный строительный комплекс 14

1.2 Эволюция экономических условий финансово-хозяйственной деятельности предприятий и организаций территориального строительного комплекса в переходном периоде 22

1.3 Структура и источники реальных инвестиций в жилищное и-социально-культурное строительство. Реструктуризация ТСК 35

Выводы 42

Глава II. Региональный рынок жилья: условия формирования и развития

2.1 Общий случай: рынок недвижимости 44

2.2 Рынок жилой недвижимости (жилья) 52

2.2.1 Формирование спроса 54

2.2.2 Формирование предложения 69

2.3 Предложение жилья производственно-строительными комплексами: коммерческий аспект оценки работы 77

2.4 Исследование условий ртановлёнйя'.и,развития рынка жилья в г.Астрахани 97

Выводы 109

Глава III. Пути устойчивого развития производственной базы регионального рынка жилья

3.1 Разработка основных принципов, задач и моделей региональной жилищной политики 112

3.2 Ипотечное кредитование как инструмент управления инвестициями в жилищное строительство 126

3.3 Реструктуризация строительной отрасли как фактор формирования рыночных отношений в сфере жилищных услуг. 133 Эффект реструктуризации

3.4 Создание финансового механизма регулирования работы ПСК в условиях рынка 142

Заключение 148

Список использованной литературы 154

Приложения

**Введение к работе**

Строительство - ведущая отрасль народного хозяйства России, где решаются жизненно важные задачи структурной перестройки материальной базы всего производственного потенциала страны и развития непроизводственной сферы. От эффективности функционирования строительного комплекса во многом зависят как темпы выхода из кризиса, так и конкурентоспособность отечественной экономики. Отсюда и повышенный общественный интерес к возможности и деятельности строительного комплекса России.

Переход к рыночным условиям и структурная перестройка экономики России привели к коренным изменениям в строительном комплексе. Прежде всего, в результате приватизации резко изменилась структура строительных организаций по формам собственности. Одновременно шло быстрое формирование предприятий малого бизнеса, на долю которых сейчас приходится почти 86% предприятий с численностью занятых до 50 чел. Из общего числа строительных фирм (128 тыс.) на долю частных приходится 85%, смешанных (частно-государственных) - 10%, государственных - около 5%. Аналогичные тенденции прослеживаются в сфере проектирования, но здесь выше доля государственных организаций - примерно 33% (6 тыс. из 19,2 тыс.), однако доля малых предприятий здесь достигла 94%.

Общая численность занятых в строительной индустрии сократилась за годы реформ на 1,6 млн. чел. и составляет 6,7 млн. чел. [80].

По оценкам специалистов строительство пока еще сохраняет ядро производственного и кадрового потенциала. В то же время отрасли, материально-технической базы строительства - производство машин, оборудования, строительных конструкций и материалов характеризуются высокой степенью изношенности оборудования и низким использованием производственных мощностей. Так, производство сборного железобетона за 1991-1996 гг. в стране сократилось на 73%, цемента - на 56%, кирпича - на

49% и т.д. [80]. Капитальные вложения в промышленность строительных материалов уменьшились за этот период на 80%.

Глубокий инвестиционный спад привел, как известно, к значительному сокращению инвестиций в экономику России. При этом доля производственной сферы за указанный период снизилась, а непроизводственной - выросла. Переход к рыночным методам в условиях острого дефицита финансовых средств обусловил сокращение доли государственного сектора в инвестициях. К 1998 г. доля государственных инвестиций приблизилась к 27%, непроизводственная сфера достигла 44%, а производственная - снизилась до 56%. [70, с. 17-18].

Все приведенные данные отражают результаты глубокого инвестиционного кризиса в стране, обусловленного как методами проведения рыночных реформ, так и характером развития и состояния самого строительного комплекса. Его научный, технический потенциал и. эффективность перед началом реформ были далеки от мировых достижений. Это находит обобщенное выражение в низком уровне производительности труда в строительстве (даже по оптимальным оценкам он составляет 30-35% от уровня США при большей в 1,3 раза численности занятых) [70, с. 19].

Строительный комплекс сегодня - это, пишет известный экономист Амалиев Т.Г., - достаточно раздробленное, не управляемое из единого или-нескольких центров множество самостоятельно хозяйствующих субъектов, обладающих своими специфическими особенностями и не связанных системными целями [14, с. 18].

В рамках недостаточно развитого строительного рынка, при отсутствии нормальной конкуренции, когда подавляющая часть строительных подрядов получается, минуя тендеры, не происходит никакого естественного при-современной конкуренции выравнивания условий функционирования и общественных требований к подрядчикам.

I

r Многими специалистами возлагались надежды на то, что жилищное

строительство станет локомотивом инвестиционного и экономического

W роста. О такой возможности убедительно свидетельствует зарубежный опыт.

Острота и нерешенность жилищной проблемы в стране могли стать веским побудительным мотивом такого подъема. Однако низкая платежеспособность большинства населения, дорогие кредиты и отсутствие надежных систем долгосрочного кредитования привели к спаду жилищного строительства.

С отказом государства от роли монопольного инвестора в жилищное

строительство стали возникать проблемы, последствия которых выразились в

снижении темпов вводимого жилья. Так, результаты осуществления жилищного строительства в России в 1998 году свидетельствуют о том, что в течение этого года на территории Российской Федерации предприятиями и организациями всех форм собственности было введено 34000 тыс. м", жилья что составляет 42% от уровня 1992 г. Изучение ситуации показывает, что.

причиной такого положения дел является значительное сокращение

инвестиций в строительство со стороны государства и предприятий.

Госстрой РФ на своей коллегии, состоявшейся в январе 1998 г.,

подчеркнул, что «главным приоритетом в деятельности строительного

комплекса страны должно являться жилищное строительство» [35, с.2].

В целях повышения загрузки мощностей строительного комплекса-Госстроем и субъектами Федерации принимались меры по широкому использованию внебюджетных источников финансирования жилищного строительства, по созданию в этих целях региональных фондов, выпуску жилищных сертификатов и облигаций, предоставлению субсидий, привлечению банковских кредитов, иностранных инвестиций.

Стратегия развития строительного комплекса России на переходный-период и дальнейшую перспективу неразрывно связана со стабилизацией и ростом экономики и инвестиций. Вместе с тем существующие правовые и

экономические условия далеко не достаточны для эффективной инвестиционной деятельности даже в условиях политической и экономической стабильности. Проблема роста инвестиций это прежде всего региональная проблема, тем более если это касается жилищного строительства. Мировой опыт рыночной экономики убеждает, что рынок сам по себе не в состоянии обеспечить устойчивые и взаимовыгодные связи между предприятиями и организациями строительного комплекса, выполняющими различные функции в едином технико-технологическом процессе, каковым и является строительный комплекс.

Необходимыми становятся долгосрочные экономические договорные связи, а во многих случаях и имущественное совладение.

Изучение опыта зарубежных стран подсказывает пути решения проблемы, которая безусловно носит организационный характер, это -. институциональное изменение в строительном комплексе. Отдельный положительный опыт таких изменений есть и в регионах РФ. На упомянутой выше коллегии Госстроя РФ отмечалось: «Госстрой поддерживает развивающиеся в последнее время процессы создания финансово-промышленных групп, объединений, лизинговых компаний. Заслуживает внимания положительный опыт работы Уральского ДСК и других участников картельного соглашения по строительству жилья в Свердловской области» [35, с.2]. Следует отметить, что опыт этот как и теоретический аспект проблемы институциональных изменений в строительном комплексе адекватных рыночной форме хозяйствования, требуют своего обобщения, практического и теоретического осмысливания, что и определило выбор направления и темы диссертационного исследования.

Актуальность темы исследования. Экономические реформы в России на протяжении длительного периода предусматривали четко выраженное стремление к упрощению организационно-хозяйственной структуры и

управления экономикой за счет разрушения на всех уровнях сложившейся централизованно-плановой системы хозяйствования. Отход от отраслевых методов управления народным хозяйством показал, что значительная часть предприятий, получивших столь долгожданную независимость, не в состоянии самостоятельно обеспечить свою деятельность, поддерживать сложившиеся хозяйственные связи, не говоря уже о создании новых, что связано со слабостью управления, отжившим менталитетом администрации, пассивностью персонала.

В условиях децентрализации государственного регулирования экономики и ее регионализации для центра стало целесообразным передать полномочия принятия решений по формированию региональной рыночной инфраструктуры, формированию структурной и инвестиционной .политики на региональный уровень. Однако процесс этот в юридическом плане идет очень медленно: только в конце 1996г. был принят Закон о местном самоуправлении, не принят до сих пор в полном объеме налоговый Кодекс, ряд других нормативных документов.

Смена внутриполитических ориентиров, представление • регионам значительной самостоятельности на местах, поставило решение задачи подъема и развития. экономики в стране по принципу «от частного к общему», практической реализацией которого выступают интеграционные факторы развития производительных сил. Отражением этого процесса является формирование на базе ранее существовавших, . и вновь организуемых хозяйственных структур, межотраслевых территориальных хозяйственных комплексов, решающих социально-экономические, экологические региональные задачи. Местные администрации связывают формирование таких комплексов с крупными региональными программами, обеспечивающими структурную перестройку технологически

взаимосвязанных предприятий с учетом приоритетных задач сохранения занятости населения и решения экологических проблем. Одно из

%

направлений структурной перестройки экономики регионов - формирование производственно-строительных компаний (ПСК), объединяющих предприятия единой технологической цепочки: промышленности строительных материалов, стройиндустрии и строительства.

Положительный опыт создания таких компаний (групп), в частности по строительству жилья, имеется как в Астраханском регионе, так и в других субъектах Федерации. Однако процесс образования новых ПСК идет чрезвычайно медленно, скован множеством ограничений существующей нормативно-правовой базы, кредитно-денежной и налоговой систем.

Одной из причин, сдерживающих создание ПСК, является уровень научной разработки проблемы. Недостаточно четко определены приоритеты формирования территориальных комплексов, остаются на уровне общих постановок проблемы финансовых отношений между их участниками. Объединению участников должна соответствовать убедительная аргументация экономической эффективности функционирования ПСК, реалистические оценки возможностей их формирования.

Экономическая наука оказалась не готовой объяснить методы слияний и внутренней организации объединения предприятий, представляющей различные сферы общественного производства, в комплексы.

Исследование условий формирования и эффективного функционирования производственно-строительных компаний и фирм, в частности, на рынке жилья и обусловило актуальность выбранной темы исследования.

Научная разработанность проблемы. Многоплановость выбранной темы исследования делает логически обоснованным и неоднозначность оценок степени научной разработанности отдельных ее частей. Наиболее разработанной следует считать отправную часть исследования, а именно «инвестиции и инвестиционный процесс». Это целое научное направление,

многие положения которого «привязаны» и к экономике регионального уровня.

В отношении изыскания финансовых средств за счет внутренних источников учеными-экономистами разработан ряд направлений по наиболее полному их использованию. Особо следует отметить монографию авторского коллектива в составе В.Ф.Воля, В.В. Голосова, А.Г. Куликова, Б.Е. Пенькова, в которой отражены все возможные направления использования региональных факторов социально-экономической политики (Бюджетные резервы региона - М.: Финансы, 1997).

Наращивание объема инвестиций и повышение их эффективности подавляющее большинство экономистов называют необходимым условием структурной перестройки народного хозяйства и экономического роста. Тенденция зависимости экономического роста от величины инвестиций очевидна и это всегда отмечалось исследованиями теории экономического роста и подтверждается практикой хозяйствования.

Проблему формирования и управления инвестиционным потенциалом региона исследовали в диссертационных работах на материалах Астраханской области сравнительно недавно А.А. Жилкин, Т.Г. Ковалева, Р.А Набиев [43, 54]. Выводы и положения этих исследований использовались автором при написании диссертации. В периодической специальной литературе весьма заметный след оказали статьи Белкина В. «Банковские инвестиции как механизм формирования жилищного строительства» [17], Булгакова С.Н. «Инвестиционное обеспечение экономического развития: капитальные вложения в строительный комплекс» [21], Воронова К.Н. и Хаита И.А. «Инвестиции в реальные активы» [22] и др.

С выходом в свет Указов Президента Российской Федерации «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» (1993 г.) и «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования (1996 г.) в периодической специальной литературе оживленно t

обсуждается вопрос об организации и формах ипотечного кредитования, изучается опыт решения проблемы на федеральном и региональном уровнях [20, 24, 31, 32, 36], в том числе и иностранный. Появляются диссертационные исследования по проблеме [42]. Однако механизм ипотечного кредитования изучен пока очень слабо, предлагаемый федеральным центром проект не учитывает многочисленные местные особенности, требования и условия развития регионов [45, 53, 62]. На уровне текущей периодики рассматриваются и вопросы организации рынка жилья. Вместе с тем реалии сегодняшнего дня таковы, что хоть и медленно, но региональные рынки жилья создаются, а государственная политика обеспечения бесплатным жильем социально-незащищенных слоев населения заставляет финансировать из местного бюджета жилищное строительство, что поддерживает "на плаву" строительные жилищные организации, заставляет их искать новые организационные формы взаимодействия- по всей технологической цепочке от изготовления строительного материала до сдачи "под ключ" с наименьшими затратами. Среди строительных фирм уже заметна достаточно активная конкуренция. На практике процесс "выживания" обеспечивается созданием финансово-промышленных (строительных) фирм (компаний, групп), опыт создания которых описывается в литературе [15, 19, 30, 33, 36, 37, 53]. Безусловно процесс этот требует своего теоретического осмысления, научно-практических и методических рекомендаций, разработки и оценки различных альтернативных вариантов. Вся вышеизложенная совокупность теоретических, методических, практических вопросов, многие из которых могут рассматриваться пока еще на уровне постановочных, и определяют ценность настоящего исследования, заставляют сделать вывод о его научной, и практической значимости. Актуальность, экономическая значимость вышеназванной проблемы, при недостаточной ее теоретической и

практической разработки, определили основную цель диссертации и круг рассматриваемых в ней вопросов.

Цель работы состоит в том, чтобы на основе изучения существующей

теории и практики формирования рынка жилья и исследования тенденций

его развития под влиянием объективных экономических процессов, показать

адекватные этому процессу организационно-экономические формы

производства, обеспечивающие эффективное развитие рыночных структур.

Реализация поставленной цели предполагает решение ряда задач г

теоретического и научно-практического характера, а именно:

- разработку территориально-отраслевого аспекта организации

общественного производства и одной из ее форм - территориального

строительного комплекса;

- раскрытие современных научно-методических основ взаимодействия инвестиций и трансформации экономики;

- разработку экономико-правовых вопросов формирования рынка недвижимости в Российской Федерации;

- исследование условий становления и развития рынка жилья в г.Астрахани;

- исследование коммерческого аспекта работы производственно-строительных комплексов на рынке жилья;

- разработку концептуальных положений и моделей региональной политики на рынке жилья;

- исследование возможностей использования ипотечного кредитования в качестве инструмента управления инвестициями в жилищное строительство;

- создание финансового механизма регулирования работы ПСК . в условиях рынка;

- исследование возможностей реструктуризации строительной отрасли в качестве фактора формирования рыночных отношений в сфере жилищных услуг.

Научная новизна выполненного исследования, имеющего прикладной

характер, состоит в следующем:

- обоснована точка зрения на роль рыночной доминанты в формировании на территории региона отраслевых и межотраслевых хозяйственных единиц;

- определены условия и сформулированы необходимые предпосылки появления интеграционных структур типа «производственно-строительные хозяйственные единицы», предложены их классификационные признаки;

- обоснована определяющая роль в формировании предложений на рынке жилья производственно-строительных компаний, функционирующих в рамках региональной жилищной политики, концептуальные положения и модель управления которой предложены автором;

- определены методические подходы к решению задач реструктуризации строительной отрасли и разработана ее структурная модель;

- разработана региональная модель управления процессом кредитования сферы жилищного строительства на основе принципов ипотеки;

разработана система оценочных показателей эффективности финансовой деятельности производственно-строительных фирм и предложен алгоритм расчета интегрального показателя на ЭВМ.

Предметом исследования являются связи и отношения формирующиеся на рынке жилья по поводу спроса и предложения жилой недвижимости, финансово-экономический аспект деятельности по строительству жилой недвижимости.

В качестве объекта исследования выбраны производственно-строительные фирмы и объединения Астраханской области различных форм собственности.

Теоретической и методологической основой исследования явились положения теории рыночного хозяйства; труды отечественных и иностранных ученых по региональной экономике, размещению и развитию производительных сил, прогнозированию социально-экономических процессов. В качестве методов научных исследований в диссертации

использованы системный анализ с моделированием территориальных экономических процессов, балансовый метод, методы статистики. При написании работы использовались теоретические и методические положения,, нашедшие отражение в трудах ученых отраслевой строительной науки.

Практическое значение диссертации заключается в возможности использования ее выводов и положений, предложенного методического аппарата для решения финансово-экономических проблем формирования и развития территориальных производственно-строительных корпоративных структур адекватных требованиям рынка.

Разработанный методический материал, выполненный в процессе диссертационного исследования, может быть использован при проведении стратегического прогнозирования деятельности строительных комплексов на некоторой локальной территории.

Апробация результатов исследования. Материалы диссертации докладывались и обсуждались на конференциях профессорско-преподавательского состава Астраханского государственного технического университета (1992-1998 гг.), региональной НПК «Проблемы и опыт разгосударствления и приватизации предприятий Астраханской области» (1992г.), Региональном совещании-семинаре "Реструктуризация предприятий как путь к рынку" (ноябрь, 1999 г.), совещаниях областной администрации.

Выводы и положения диссертации использовались при разработке учебно-методических пособий по курсу «Экономическая география и региональная экономика» в АГТУ.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 7 работ общим объемом 1,8 печатных листа.

Объем и структура работы Диссертация состоит из введения, трех глав и заключения, содержит 27 таблиц, 17 рисунков, 4-х приложений и списка использованной литературы на 8 листах, включающего 89 наименований публикаций. Работа изложена на 191 листах машинописного текста.

## Территориально-отраслевой аспект организации общественного производства. Территориальный строительный комплекс

Обеспечение эффективной территориальной организации общественного производства - важная составная часть экономической стратегии эпохи экономических реформ «переходного периода». В последние годы появилось много научных публикаций, в которых указывается, какой вред экономике страны принесло игнорирование центром специфических экономико-географических условий разных территорий. В условиях огромной страны принимались стандартные решения, которые были необходимы к исполнению на всех территориях. Но территории были по природно-климатическим условиям разными, обладали различным экономическим потенцишюм и результаты принимаемых решений были далеко не одинаковы.

Рынок как система социально-экономических отношений, посредством которых происходит сбыт товаров и приспособление структуры производства к общественным потребностям, предполагает территориальную дифференциацию рыночных факторов и соответствующих им резервов роста общественного производства на уровне региона, города, области,, республики. Исследование системы социально-экономических отношений и соответствующей ей системы производительных сил, определение условий и путей развития экономики территории, региона является предметом исследования региональной экономики или, как ее сейчас все чаще называют - (в отличие от макро- и микроэкономики) мезоэкономики.

Изучение экономических явлений на мезоуровне предполагает использование соответствующего этому уровню экономического, понятийного аппарата, тем более, что в экономической литературе, посвященной данной проблеме, наблюдается различие точек зрения.

В первую очередь это относится к наиболее часто встречающимся определениям «территория» и «регион». На наш взгляд эти определения близки, но неоднозначны. Термин «территория» используют разные науки, приоритет среди которых надо отдать географии. Этим термином также-пользуются экономика, право, геология и другие науки с учетом той функции, какую в этих науках несет рассматриваемая категория. Поскольку нас интересует территория с точки зрения экономической географии, то с научных позиций необходимо дополнить понятие «территория» указанием на те существенные ее свойства, которые должны приниматься во внимание при экономико-географическом подходе к изучению социально-экономических процессов и явлений. В этом случае специфика и важнейшее свойство территории заключается в том, что она выступает в качестве конкретной географической основы, обеспечивающей размещение и выполнение всех видов хозяйственной деятельности.

## Общий случай: рынок недвижимости

Продукцией производственно-строительных комплексов, принимающей форму товара на рынке предложений, являются здания, сооружения, дороги, эстакады и т.п., т.е. материальные капиталы, которые по устоявшейся в нашей экономике терминологии относят к основным фондам производственного и непроизводственного назначения, а по рыночной терминологии - к недвижимости.

Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) в ст. 130 [2] следующим образом определяет термин «недвижимость»:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, дороги.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество.

Государственная собственность на землю, основные средства производства, значительную часть жилого фонда, зданий и объектов-общественного назначения делала не имеющим содержания понятие «недвижимость» и, тем более, ее оценку. В рыночной экономике принципиально иной механизм распределения и перераспределения ресурсов - он предлагает товарную форму всех (либо значительной части) объектов, объединенных понятием «недвижимость». То, что в этой экономической системе не является товаром, выведено из оборота, а следовательно не имеет рыночной, общественной ценности, не воспроизводится и деградирует.

Переход экономики страны к рыночным отношениям может быть осуществлен лишь с помощью создания необходимых условий для работы четырех классических рынков: финансового, товаров (услуг), недвижимости и труда.

В настоящее время у нас в стране протекают достаточно трудные для всех, не всегда безболезненные, но совершенно необходимые для общества и государства процессы перераспределения прав собственности от государства к частным производителям. Приватизируются квартиры, производственные здания и сооружения, объекты социально-бытового назначения, начинается переход в частную собственность земли. То есть, создаются основы-формирования рынка недвижимости, являющегося материально-вещественным фундаментом рынка капитала. Без последнего же невозможно формирование эффективной структуры и пропорций общественного производства. И хотя эти процессы еще недостаточно развиты, но рынок с его механизмом определения ценностей и формирования цены начинает существенно влиять на перераспределение прав собственности на недвижимость и движение ресурсов в сфере производства и потребления.

Стоимость объекта недвижимости не может быть оценена при отсутствии понимания того, какую нишу занимает данный объект на рынке недвижимости. Для того, чтобы выработать обоснованную оценку стоимости, следует собрать информацию по соответствующему рынку недвижимости. Необходимо знать структуру и механизмы функционирования рынка, его особенности и отрицательные стороны, а также степень эффективности.

## Разработка основных принципов, задач и моделей региональной жилищной политики

Выводы и положения второй главы настоящего исследования показали, что в основе поиска и определения путей устойчивого развития производственной базы жилищного строительства на ближайший период и перспективу должна лежать концепция региональной политики на рынке жилья. При этом ее положения могут меняться с изменением природно-климатических факторов - условии, социально-экономической политики государства, уровня и перспектив развития и размещения производительных сил региона, динамики доходов населения и т.д., т.е. обуславливаться объективными и субъективными причинами кратковременного и долговременного действия, вследствие чего жилищная политика должна носить во времени поэтапный характер с корректировкой каждого последующего этапа с учетом реализации установок предыдущего. Названный подход не только не исключает, а наоборот, предполагает выработку основных положений - принципов жилищной политики, к которым в диссертации отнесены:

- социальной политики обеспечения жильем всех нуждающихся по действующим государственным нормам;

- системного подхода к формированию целей и задач жилищной политики, предполагающего сочетание решений социальных проблем обеспеченности жильем малоимущих слоев населения с удовлетворением рыночного спроса на жилье; единства стратегических и тактических планов реализации поставленных целей жилищной политики;

- единства федеральных и региональных задач социально-жилищной политики;

- охраны окружающей среды и создания благоприятных условий обитания человека;

- изучения спроса на жилье, структуры предпочтений и управления спросом и предложением.

Под углом зрения вышеназванных принципов следует рассматривать и задачи (концептуальные положения) региональной жилищной политики. Какой должна быть жилищная политика в условиях неудовлетворенного спроса на жилье вообще и, благоустроенного в частности, при значительном разрыве между потребностью в жилье и денежным спросом на него?

Систематизируя взгляды на проблему, изложенные как в периодической литературе, так и в специальных исследованиях, можно отметить следующее. Классическим показателем доступности жилья является отношение его рыночной цены к среднегодовому доходу семьи. Согласно статистических данных и расчетов, выполненных в главе II настоящего исследования, оно составляет около 16 лет, что выше чем в других странах, где по данным [35] срок этот колеблется от 5 до 12 лет.

Произошедшее в последние 10 лет двадцатикратное суммарное повышение всех видов жилищных платежей привело к .заметному сокращению спроса и росту предложения на рынке существующего жилья. Учитывая, что российские города обладают пока незначительной инвестиционной привлекательностью, необходимо, на наш взгляд, приложить усилия к тому, чтобы компенсировать растущий риск инвесторов: упростить порядок передачи собственности застройщикам и выдачи строительных разрешений, смягчить градостроительные ограничения, сократить разовые платежи застройщиков при передаче собственности, однозначно зафиксировать условия повышения арендных ставок, наконец, обеспечить своевременную подготовку территорий под застройку.