Статистическое исследование рынка жилой недвижимости Российской Федерации

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Орехова, Анна Сергеевна

**Год:**

2012

**Автор научной работы:**

Орехова, Анна Сергеевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

174

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Орехова, Анна Сергеевна

Введение.

Глава 1. Рынок жилой недвижимости как объект статистического исследования.

1.1. Сущность и классификация объектов и субъектов рынка недвижимости

1.2. Особенности и система показателей рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

1.3. Основные направления и программы развития доступного рынка жилой недвижимости.

Глава 2. Статистический анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

2.1. Особенности формирования информационной базы рынка жилой недвижимости.

2.2. Методика статистической оценки устойчивости рынка жилой недвижимости.

2.3. Анализ основных показателей развития рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

Глава 3. Прогнозирование развития рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

3.1. Региональный анализ рынка жилой недвижимости России.

3.2. Оценка влияния факторов на развитие рынка жилой недвижимости.

3.3. Прогноз развития рынка жилой недвижимости России и в г. Москве.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Статистическое исследование рынка жилой недвижимости Российской Федерации"

Актуальность темы исследования. В настоящее время в России формируется новая экономическая среда, многие элементы которой находятся в стадии трансформации и становления. В первую очередь, это относится к системе статистической оценки недвижимого имущества в общем и жилой недвижимости, в частности, с функционированием которой так или иначе связана жизнь и деятельность людей. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Значимая роль недвижимости в экономической и социальной сферах подтверждается и наличием обширной базы правового регулирования отношений, операций, профессиональной деятельности на рынке жилой недвижимости.

Статистический анализ объектов рынка жилой недвижимости позволяет оценить их не только как важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и как капитал в вещественной форме, приносящей доход. Статистический анализ рынка недвижимости позволяет оценить уровень национального богатства страны.

Последовательное развитие рынка жилой недвижимости в России закономерно привело к повышению требований к качеству обоснования инвестиционных решений. Наиболее весомым и значимым показателем успешности инвестиционного проекта на рынке недвижимости является состоятельность рыночного исследования, на основе которого данное решение принимается.

Анализ эволюции методов формирования информационной базы рынков жилой недвижимости в развитых странах мира показывает, что недостаточное внимание, уделяемое качеству информации, является одной из причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости.

Результатом несовершенства методологии анализа, выражающейся в неадекватных допущениях и процедурах, во взаимодействии с недостаточно качественными данными местных рынков, как правило, являются необоснованные исследования на рынке жилой недвижимости и, соответственно, базирующиеся на их основе инвестиционные решения.

Существует объективная необходимость статистической оценки и анализа закономерностей и случайностей в развитии рынка жилой недвижимости, именно поэтому аналитические исследования рынка сегодня востребованы его участниками, в том числе государством. Особую значимость приобретает изучение региональных рынков жилой недвижимости, поскольку именно здесь происходят основные рыночные преобразования.

До настоящего времени в статистической и экономической науках не в полной мере изученными остаются методологические аспекты статистической оценки формирования и развития рынка недвижимости в общем, и жилой недвижимости в частности, в зависимости от комплекса взаимосвязанных факторов и условий, его определяющих. Разработка теоретико-методологических основ развития и исследования рынка жилой недвижимости способствует принятию научно-обоснованных практических решений в системе управления и изучения как развития данного рынка, так и всей экономики в целом.

В связи с изложенным, можно утверждать, что теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования представляется достаточно актуальной и обоснованной.

Степень разработанности проблемы. Теоретические аспекты и категориальный аппарат рынка недвижимости нашли отражение в ряде научных исследований О.С. Белокрыловой, В.А. Горемыкина, П.Г. Грабового, C.B. Грибовского, К. Келина, Дж. М. Кейнса, С.Н. Максимова, Н.Г. Мэнкью, В.И. Ресина, Г.С. Староверовой, Е.И. Тарасевича, JI.H. Тэпмана, Г.С. Харрисона и др. Проблемы правового регулирования рынка недвижимости рассмотрены в работах Ю.Г. Жарикова, A.A. Маковской, М.Г. Масевича, С.А. Степанова, В.В. Чубарова и др.

Методологические основы формирования системы показателей, характеризующих рынок жилой недвижимости, состав и его структуру, тенденции развития и проблемы организации деятельности на рынке жилой недвижимости Российской Федерации анализировались в работах А.Н. Асаула, A.B. Бандурина, А.Г. Грязновой, A.B. Карасева, А. Б. Крутика, Г.М. Стерника и др.

Основы статистического анализа и прогнозирования социально-экономических явлений заложены в трудах российских ученых Т.Н. Агаповой, С.А. Айвазяна, О.Э. Башиной, И.К. Беляевского, Г.Л. Громыко, Т.А. Дубровой, И.И. Елисеевой, М.Р. Ефимовой, С. Д. Ильенковой, М.В. Карманова, В.Г. Минашкина, B.C. Мхитаряна, Т.Ю. Полховской, Б.Т. Рябушкина, H.A. Садовниковой, А.Е. Суринова и др., а также ряда зарубежных ученых.

Проведенный анализ публикаций показал, что в научной литературе недостаточное внимание уделено методике комплексного статистического исследования развития рынка жилой недвижимости регионов и России в целом. Высокая практическая значимость проблем статистического анализа и управления развитием рынка жилой недвижимости определили объект и предмет исследования, обусловили выбор цели и задач диссертационной работы.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является проведение комплексного статистического исследования рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели в диссертационной работе были поставлены и решены следующие задачи:

• усовершенствовать систему показателей рынка жилой недвижимости Российской Федерации;

• проанализировать состояние, структуру и особенности функционирования рынка жилой недвижимости в России;

• определить критерии оценки информационного и методического обеспечения исследований рынка жилой недвижимости;

• разработать методику статистической оценки устойчивости рынка жилой недвижимости;

• провести многомерную классификацию регионов России по показателям доступности рынка жилой недвижимости, оценить влияние различных факторов на развитие рынка жилой недвижимости регионов России;

• построить прогноз основных показателей, характеризующих развитие рынка жилой недвижимости России.

Объектом исследования выступает рынок жилой недвижимости Российской Федерации.

Предметом исследования является совокупность показателей и методы анализа состояния и развития рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых, раскрывающих вопросы теории и практики формирования и развития рынка недвижимости, статистики, эконометрики.

При решении поставленных задач в диссертации использовались методы корреляционного, регрессионного, кластерного и индексного анализа, методы ранжирования, прогнозирования, а также табличные и графические методы представления результатов исследования. При обработке результатов исследования использовались пакеты прикладных программ MS Excel, STATISTICA, SPSS.

Информационную базу исследования составили официальные данные Федеральной службы государственной статистики, Министерства финансов Российской Федерации, РОСРЕЕСТРа, Федерального казначейства и Банка России, данные периодических изданий и ресурсы сети Internet по исследуемой тематике.

Научная новизна исследования заключается в разработке методики комплексного статистического анализа и прогнозирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации.

В результате проведенного исследования сформулированы и обоснованы следующие положения, обладающие элементами научной новизны и выносимые на защиту:

• усовершенствована система показателей рынка жилой недвижимости Российской Федерации, позволяющая оценивать результаты реализации механизма жилищной политики и возможность формировать информационное поле, характеризующее состояние рынка жилой недвижимости и тенденции его развития;

• разработана и предложена классификация объектов и субъектов рынка недвижимости, позволяющая расширить его анализ на микро-, макро- и мезоуровне и оценить зависимость субъектов рынка от условий хозяйствования. Автором разработана структура предпринимательской деятельности на рынке жилой недвижимости, которая позволяет наиболее полно охарактеризовать процесс предпринимательского взаимодействия при совершении операций на рынке, анализировать поведение субъектов рынка недвижимости на протяжении всего жизненного цикла наблюдаемых объектов;

• усовершенствована методика сбора и обработки статистической информации по рынку жилой недвижимости за счет включения дополнительных категорий и источников данных, позволяющая стандартизировать их содержание и формы предоставления, расширить и детализировать анализ рынка жилой недвижимости;

• разработана методика статистической оценки устойчивости рынка жилой недвижимости, основанная на законе спроса и предложения и «теории золотого сечения», которая позволяет получить информацию о конкурентном потенциале рынка жилой недвижимости;

• произведена многомерная классификация регионов Российской Федерации по показателям доступности рынка жилой недвижимости, на основе которой определен инвестиционный потенциал регионов с точки зрения платежеспособного спроса населения и степени обеспеченности его жильем, выявлены и оценены основные факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости Российской Федерации;

• построен прогноз цен на рынке жилой недвижимости России с учетом результатов использования методики устойчивости рынка недвижимости, показано основное направление развития рынка жилой недвижимости в кратко- и среднесрочной перспективе.

Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальности ВАК Минобрнауки России (по экономическим наукам). Исследование выполнено в рамках паспорта отрасли «Экономические науки», специальности по коду ВАК Минобрнауки России 08.00.12 «Бухгалтерский учет, статистика» в соответствии с пунктами: 4.8. Инвестиционная статистика; 4.11. Методы обработки статистической информации: классификация и группировки, методы анализа социально-экономических явлений и процессов, статистического моделирования, исследования экономической конъюнктуры, деловой активности, выявление трендов и циклов, прогнозирования и развития социально-экономических явлений и процессов.

Практическая значимость результатов исследования. Разработанные методики, полученные результаты проведенного исследования и выводы могут быть использованы Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами при формировании системы показателей оценки развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации и регионах, а также Правительством Российской Федерации при разработке программ по поддержке и регулированию рынка жилой недвижимости в целом по России и по регионам, а также частными инвесторами при выборе объекта инвестирования или при совершении других сделок на рынке недвижимости.

Предложенные в диссертационном исследовании методика оценки инвестиционной привлекательности регионов Российской Федерации и модель устойчивости рынка жилой недвижимости были использованы для анализа инвестиционных проектов в жилищном строительстве Департамента проектного финансирования «НОМОС-БАНК» (ОАО), а также при разработке рекомендаций по оценке залоговой стоимости объектов жилой недвижимости для Департамента залоговых операций «НОМОС-БАНК» (ОАО). Справки о внедрении прилагаются.

Апробация работы. Основные положения и результаты диссертационной работы докладывались на IX Международном научно-практическом семинаре «Проблемы трансформации современной российской экономики: теория и практика организации и обеспечения управления» (г. Москва, ИНИОН РАН, 26-28 февраля 2011г.); Межвузовской научно-практической конференции «Модернизация России в XXI веке: социальные и экономические аспекты» (г. Москва, МФПА, 2010 г.); Международном научном конгрессе «Экономико-прикладные проблемы системного управления в условиях кризиса» (г. Москва, МФПА, 2009 г.), а также опубликованы в 17 научных работах общим объемом 13,03 п. л. (авторских 10,13 п. л.), в том числе в 5-ти статьях в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России объемом 3,85 п. л. (авторских 3,35 п. л.).

Структура работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Орехова, Анна Сергеевна

Заключение

В диссертации дана оценка существующих категорий «недвижимость» и «рынок недвижимости», которые используются в различных российских и западных экономических источниках.

Автором были проанализированы существующие классификации объектов недвижимости, которые приводятся такими авторами, как Стерник и Харрисон и предложена наиболее полная классификация рынка недвижимости.

Данную классификацию автор предлагает использовать как базовую в различных исследованиях, связанных с недвижимостью, т.к. в ней заложена потенциальная возможность ее использования и в узко прикладных целях, за счет дополнительного введения необходимых классификационных признаков на более низких подуровнях. Примером служит жилая недвижимость, которую можно классифицировать по уровню жилых объектов: стандартое или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация условна и основные факторы, которые принимаются во внимание - это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Характерной особенностью развития рынка недвижимости в современных условиях является формирование его институционально-субъектной структуры. Последняя включает в себя совокупность и взаимодействие трех основных субъектов - институционально-неорганизованных (домохозяйства и фирмы, самостоятельно осуществляющие операции на рынке недвижимости), институционально-организованных (профессиональные участники, выполняющие специализированные функции) и институционально-государственных (органы и учреждения государственного или местного управления, регулирующие определенные стороны поведения всех экономических агентов в данном сегменте рынка).

В связи с этим автором усовершенствована субъектная структура рынка недвижимости, в отличие от общепринятой, учитывающая постпродажный фактор, т.к. кроме создания, развития и продажи объекта недвижимости, в дальнейшем он также нуждается в управлении не только в плане технической эксплуатации, но также регулировании последующих жилищно-коммунальных отношений на уровне государства и собственника (покупателя).

Нами показано, что каждый из секторов данной структуры имеет свою структурную определенность и специфику. Их привлекательность, объем, динамика зависят от связанных с ними финансовых потоков, подразделяемых на:

• инвестиции капиталовложений (развитие недвижимости);

• товарные потоки (финансирование оборота прав на недвижимость);

• доходы от сделок и от эксплуатации недвижимости;

• налоги (налогообложение недвижимости); • платежи за коммунальные услуги, услуги энергоснабжения и т.д. обеспечивающие функционирование всех технических систем недвижимости.

Сектор оборота прав на недвижимость формирует рыночную цену ее объектов.

Сектор управления и эксплуатации объектами недвижимости отслеживает степень влияния тех или иных товарных характеристик объектов недвижимости на их доходность. Именно отсюда исходит запрос к сектору развития на создание наиболее доходных типов объектов недвижимости. При недостаточной развитости сектора управления, как это имеет место сейчас на отечественном рынке недвижимости, запрос сектору развития передается непосредственно из сектора оборота.

Нами также предложена авторская структура предпринимательской деятельности, характерная для рынка недвижимости, которая наиболее полно описывает процесс предпринимательского взаимодействия при совершении

141 операций на рынке недвижимости. Однако делать вывод о насыщении рынка профессиональными участниками пока еще рано. Распределение фирм по территории крупного города также неравномерно. Следует иметь в виду, что большинство фирм работает в целом по городу, а их местонахождение определяется транспортной доступностью и показателями движения населения. В большинстве западных стран фирмы, занятые на рынке недвижимости, тяготеют к локализации своей деятельности по территории.

Удовлетворение потребностей в жилище, улучшение жилищных условий населения является важнейшим элементом социальной политики, оказывающим влияние на демографическое и экономическое развитие общества, состояние здоровья населения. Выбор конкретных целей, разработка механизма жилищной политики и контроль за ее реализацией невозможны без наличия информации, характеризующей фактическое положение и тенденции на рынке жилья.

Одним из важнейших индикаторов рынка жилья является состояние жилищных условий населения, которое характеризуется такими показателями, как: жилищный фонд, его движение, капитальный ремонт и реконструкция, благоустройство жилищного фонда, обеспеченность населения жильем. Но рынок должен анализироваться только в совокупности с рыночными показателями по нему, в связи с чем нами была предложена усовершенствованная система показателей рынка жилья.

В настоящее время фактическая обеспеченность жильем жителей Российской Федерации значительно меньше, чем в большинстве развитых стран. Так, в большинстве индустриальных стран минимальный уровень обеспеченности жильем составляет 40—50 кв. м общей площади на одного жителя, а в среднем по Российской Федерации — 18,9 кв. м.

Автором показано, что среди проблем, стоящих перед российским обществом, экономикой и государством одной из важных и сложных является проблема обеспечения населения страны качественным и доступным жильем. Решение данной проблемы возможно исключительно при комплексном изучении взаимосвязанных факторов, определяющих состояние общества, уровень жизни населения, социальный климат, стратегию социально-экономического развития России.

Предложенная система показателей позволяет определить направления повышения эффективности управления системой рынка жилья в регионах, а также способствует разработке научных основ оптимизации эффективности управления процессом развития жилищного строительства как сложной макросистемой в условиях региона.

Изучая эволюцию методов формирования информационной базы рынков недвижимости в развитых странах мира, обосновано, что недостаточное внимание, уделяемое качеству информации, является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости.

В течение нескольких лет различные организации (Российская гильдия риэлторов совместно с такими агентствами недвижимости, как Миэль, МИАН, ИНКОМ-Недвижимость) работали над созданием системы информационного обеспечения деятельности риэлторов - информационных стандартов, алгоритмов, программных и технических средств, обеспечивающих информационное взаимодействие риэлторских фирм и ассоциаций при решении всего разнообразия профессиональных задач. В этом круге задач автором выделяются три самостоятельных, тесно связанных направления совершенствования методологии статистического исследования:

• развитие новых форм, методов и способов наблюдения за операциями с недвижимостью в части сбора, хранения и переработки в фирме заявок на продажу и покупку объектов, межфирменного, межрегионального, международного обмена информационными ресурсами о рынке недвижимости;

• разработка современных технологий риэлторской деятельности в части приема, хранения и использования юридической и иной информации, необходимой для унификации регламентных процедур в деятельности риэлторов;

• создание методического обеспечения исследований рынка недвижимости с использованием методологии статистического анализа его состояния и перспектив развития.

Для совершенствования системы сбора и обработки статистической информации, в отличии от существующей четырехкатегорийной системы фиксирования данных, принятой по методологии Российской гильдии риэлторов, автором предлагается выделить 6 категорий данных, необходимых для аналитической работы.

Для каждой категории выделенных данных были определены специфические формы и источники получения и формализации информации.

Предложенные категории данных позволят в полной мере охарактеризовать рынок недвижимости, т.к. включают основные показатели, характеризующие его структуру.

На рынке недвижимости чаще всего существует несбалансированность спроса и предложения. Предложения недвижимости, из-за длительного строительного цикла, не успевают, за изменяющимся в короткие сроки, спросом. В результате затруднено саморегулирование рынка недвижимости с помощью механизма цен.

Для того, чтобы прийти к сбалансированным показателям спроса и предложения необходимо определить, к каким соотношениям нужно стремится и на их основе рассчитывать количественные показатели и разрабатывать программы, которые позволят достигнуть поставленных задач.

Нами разработана методика статистической оценки устойчивости рынка недвижимости, основанная на законе спроса и предложения и «теории золотого сечения», которая показывает, что если ценовые индикаторы рынка далеки от присущих «золотому сечению» пропорций, то требуется коррекция стратегии развития рынка недвижимости. Поскольку данная методика несет в основном индикаторные функции, то выбор мероприятий, которые могут улучшить ситуацию возлагается на соответствующие органы государственной власти, а также на участников рынка.

С целью выявления наиболее проблемных регионов и регионов, где ситуация наоборот складывается наилучшим образом с точки зрения доступности строящегося жилья в 2009 г., был проведен кластерный анализ, благодаря которому было выделено несколько групп, характеризующих ситуацию с доступностью на рынке жилья, которые в свою очередь были интерпретированы с точки зрения инвестиционного потенциала регионов.

Исходя из того, в какую группу попал регион нами был сделан вывод о том, насколько в нем развит рынок недвижимости, в какие из этих регионов наиболее вероятны инвестиционные вливания. Данная группировка позволила выявить регионы с наиболее негативной ситуацией, где условия проживания не только не соответствуют установленным нормам, но также у населения не имеется никакой возможности изменить сложившуюся ситуацию. На социально-экономическое развитие данных регионов должно быть направлено пристальное внимание властей.

В исследовании были проанализированы факторы, влияющие на средние цены на жилье в Российской Федерации. В результате чего была выявлена зависимость цены за квадратный метр жилья от таких факторов, как среднедушевые денежные доходы, численность занятых в экономике и количество введенных жилых домов. Это обосновано тем, что размер доходов напрямую влияет на покупательную способность населения, т.к. потенциальныйпокупатель с приростом доходов в большей степени обеспечивает себе долгожданную покупку. Ввод жилья является показателем предложения на рынке жилья, без которого формирование цены невозможно. Показатели доходов и занятости отражают спрос на рынке недвижимости.

Таким образом, методика расчета сбалансированности рынка недвижимости состоятельна, т.к. результаты приведенного статистического анализа цен на рынке жилья Российской Федерации наглядно показали, что рынок в России, несмотря на национальные особенности развития, строится по справедливым рыночным законам, т.к. в модели учтены факторы и спроса и предложения.

Для более полного анализа рынка недвижимости необходима регистрация первоначальных данных по заявкам потенциальных покупателей, где будут учтены те же параметры, что и для цены предложения, но сама по себе изначальная цена, которую покупатель считает для себя приемлемой (т.е. цена спроса), будет существенно отличаться. Благодаря такой системе регистрации и учета данных появится возможность проанализировать, сколько запросов из общего количества заявленных реально сработало. И это будут реальные рыночные данные, которые отразят объективные ценовые тенденции на рынке, а не вынужденную зависимость спроса от нехватки предложения, из-за которой и происходят скачки цен.

Прогноз цен, как главного индикатора рынка недвижимости строился с учетом таких факторов, как: ввод в действие жилья (характеризует предложение жилья), кредиты, предоставленные юридическим и физическим лицам и среднедушевые доходы (характеризует платежеспособность населения).

Полученные в результате прогнозирования данные свидетельствуют о стабильном развитии рынка жилья Российской Федерации и о тенденции к постепенному росту цен на нем в среднесрочной перспективе.

В диссертационном исследовании был проведен анализ циклов развития рынка недвижимости за период 1970-2010 гг., в результате чего автор представил усредненное описание типичного длинного цикла на рынке недвижимости, который характеризуется ростом цен в среднем на 45,6%, падением цен на 23,3%, средней длительностью фазы роста цен 5,5 лет (22,7 квартала) и средней длительностью фазы снижения цен 4,5 года (18,5 квартала).

Анализ фазы снижения цен показывает значительный разброс в глубине падения рынка в разных странах от 10% до 50%. Однако в среднем фаза снижения цен длинного цикла на рынке недвижимости в реальных ценах оказывается в диапазоне 20-35%. Данный факт является точкой отчета в построении вариантов развития кризиса, который охватил рынки недвижимости большинства стран мира.

Нами было отмечено, что максимальное изменение цен происходит в рамках процентных соотношений присущих «золотому сечению». Таким образом можно считать справедливым предположение, относительно максимума и минимума цен на недвижимость: перевес в ту или иную сторону рано или поздно приводит к негативным событиям на рынке недвижимости.

Рассмотрев данную теорию на примере г. Москвы, было доказано, что во все кризисные периоды цена предложения и покупки недвижимости выходила за рамки соотношения, присущего «золотому сечению», либо в сторону рынка продавца, либо в сторону рынка покупателя. В любом случае в данные моменты рынку недвижимости был присущ либо перегрев цен, либо нехватка предложения.

На основе анализа текущих ценовых тенденций рынка жилья нами сделан вывод, что на данный момент цены находятся в соотношении примерно 62% к 38%: рынок покупателя-рынок продавца. При этом стоит отметить, что количество строящегося жилья начало стабилизироваться. Поэтому в ближайшее время рынок продавца обязательно активизируется и начнется постепенное повышение цен вплоть до конца 2011 г., которое приведет к равновесию на рынке недвижимости.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Орехова, Анна Сергеевна, 2012 год

1. Агапова Т.А., Серегина С.Ф. Макроэкономика. М.: Дело и Сервис, 2004.

2. Адамов В.Е. Статистическая оценка экономической эффективности. В кн.: Статистическое изучение экономической эффективности общественного производства. М: Наука, 1977.

3. Албекова И.М., Емцов Р.Г., Холопов A.B. Государственная экономическая политика. М., 2007.

4. Аналитический обзор рынка строящегося жилья (Санкт-Петербург, сентябрь 2002 г.)/ Агентство ИТАКА (С-Петербург). СПб.: ИТАКА, 2002.

5. Аналитический обзор рынка строящегося жилья (Санкт-Петербург, октябрь 2003 г.)/ Агентство ИТАКА (С-Петербург). СПб.: ИТАКА , 2003.

6. Аналитический отчет: Конъюнктура рынка недвижимости Санкт-Петербурга в 2003 году / Корпорация «Петербургская недвижимость». — СПб.: Корпорация «Петербургская недвижимость», 2003.

7. Андрианов В.Д. Россия: экономический и инвестиционный потенциал. М.: Наука, 1999.

8. Арсентьева И.И. Регионализация как новая форма пространственной организации России в условиях глобализации. Восточная книга. 2011.

9. Архимов Т.Р. Сущность, цели, задачи и принципы построения организационно-экономического и правового механизма формирования благоприятного инвестиционного климата в регионе // Экономика, 2007.

10. Андросов В. Инвестиционные механизмы регионального развития / В. Андросов, В. Жданов. Калининград: БИЭФ, 2001.

11. Асаул А.Н. Снижение транзакционных затрат в строительстве за счёт оптимизации информационного пространства / А.Н. Асаул, Н. Иванов; под. ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. СПб., 2008.

12. Асаул А.Н. Формирование и оценка эффективности организационной структуры управления в компаниях инвестиционно-строительной сферы / А. Н. Асаул, Н. А. Асаул, А. В. Симонов. СПб., 2009.

13. Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа. М.: Финансы и статистика, 2000.

14. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / И.Т.Балабанов. СПб,2000.

15. Башкатов Б.И., Карпухина Г.Ю. Международная статистика труда: Учебник. М.: Дело и сервис, 2001.

16. Башкатов Б.И. Практикум по международной статистике труда: Уч. пособ. М.: Дело и сервис, 2002.

17. Белокрылова О.С. Экономика недвижимости. М.: Феникс, 2009.

18. Бирман Г., Шмидт С. Капиталовложения. Экономический анализ инвестиционных проектов. М.: Биржи и банки, ЮНИТИ-ДАНА, 2003.

19. Бочаров В. Финансово-кредитные методы регулирования рынка инвестиций. М.: Финансы и статистика, 1993.

20. Бреши Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов. М.: Олимп-Бизнес, 2004.

21. Бригхэм Ю., Эрхардт М. Финансовый менеджмент. 10-е изд. Пер.с англ. СПб.: Питер, 2007.

22. Бунич П.Г. Хозмеханизм: Идеи и реальности. М., 2008.

23. Буренин, А. Н. Рынок ценных бумаг и производных финансовых инструментов: учебное пособие / А. Н. Буренин. М.: Финансы и статистика, 2007.-С. 37.

24. Буренин А.Н. Рынок ценных бумаг и производных финансовых инструментов. М.: Научно-техническое общество имени академика С. И. Вавилова, 2002.

25. Буздалин А., Каминская А., Крючков К. Организация отношений с инвесторами: Российская и зарубежная практика. ООО Альпина Паблишерз, 2010.

26. Бухвальд Е.М., Павлов И.Т. Инвестиционная политика в регионе. М.: Наука, 1994. С. 20.

27. Быльцов С.Ф. Настольная книга российского инвестора: Учеб. практ. пособие/ С.Ф. Быльцов. СПб.: Бизнес-Пресса, 2000.

28. Бяков Э. Приватизация и создание рынка недвижимости / Э.Бяков // Российский экономический журнал. 1996. - №№ 5-6.

29. Васильев В.П. Государственное регулирование экономики. 2-е изд. перераб. и доп. Издательство "Дело и сервис", 2008.

30. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Орлова Е.Р., Смоляк A.C. Оценка эффективности инвестиционных проектов. М.: Дело, 2001.

31. Вознесенская Н. Иностранные инвестиции: Россия и мировой опыт (сравнительно-правовой комментарий). М.: Юридическая фирма «Контракт», «ИНФРА-М», 2001.

32. Григорьева Р.П., Басова И.И. Статистика труда: Конспект лекций.- СПб.: изд-во Михайлов В.А., 2000.

33. Григорьев А. В поисках пути к экономическому росту. // Вопросы экономики. №8, 1998.

34. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. -М.: Финансы и статистика. 2008.

35. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М.: Юрайт, 2011.

36. Государственное регулирование рыночной экономики: федеральный, региональный, муниципальный уровни (вопросы теории и практики): под ред. И. Волгина, В. Кушлина, А. Фоломьева. М.; Изд-во РАГС, 1997.

37. Государственное регулирование экономики России (теория, методология, опыт): под ред. С. Пирогова. М.; 1992.

38. Государственное регулирование инвестиций: под ред. В. Орешина.- М.: Наука, 2000.

39. Государственное регулирование рыночной экономики: под ред. В. Видяпина. М.: Изд. дом «Путь России», ЗАО «Издательский дом «Экономическая литература», 2002.

40. Грабовой П.Г. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под общ. ред. П.Г.Грабового. Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс", М.: Изд-во "АСВ". 1999.

41. Грибовский C.B., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. -М.: Финансы и статистика, 2008.

42. Грибовский C.B. Оценка стоимости недвижимости: Уч. пособ. -М.: Маросейка, 2009.

43. Грибовский C.B. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа / C.B.Грибовский, Н.П.Баринов, И.Н.Анисимов // Вопросы оценки. 2002. - №1.

44. Гусаров В.М. Статистика: Учебное пособие. М.: ЮНИТИ-ДАНА,2006.

45. Гусаров В.М. Теория статистики: Уч. пособ. М.: Аудит, ЮНИТИ,1998.

46. Долан Э. Дж., Кэмпбелл К.Д., Кэмпбелл Р. Дж. Деньги, банковское дело и денежно-кредитная политика / Пер. с англ.Л., 1991.

47. Дубров A.M., Мхитарян B.C., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы. «Финансы и статистика». 2003.

48. Дульщиков Ю.С. Региональная политика и управление. М, 1999. С.

49. Елисеева И.И., Егорова И.И., Курышева C.B., Лаптев В.И., Никифоров О.Н., Флуд Н.А., Бурова Н.В., Гордеенко Н.М. Статистика: Учебник. Проспект, 2010 г.

50. Епифанов В.А. Активизация инвестиционной деятельности региона // Экономика строительства. 2005.

51. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. Статист, ежегодник, Федеральная служба государственной статистики, 2009.

52. Заренков В.А. Проблемы развития современных строительных компаний в период модернизации российской экономики. СПб., 2004.

53. Иванус А., Харитонов А. Торг уместен, но по правилу «золотого сечения». Журнал «Практический маркетинг» №9, г. Москва, 2002 г.

54. Инвестиционный потенциал Российской экономики/ В. С. Бард, С.Н. Бузулуков, И.Н. Дрогобыцкий, С.Е. Щепетова. М.: Издательство «Экзамен», 2003.

55. Информационные материалы о предварительных итогах Всероссийской переписи населения 2010 года.

56. Итоги Всероссийской переписи населения 2010 года. Том 11. Жилищные условия.

57. Карманов М.В. Демографическая статистика: учебник. КноРус, Москва, 2010 г.

58. Кейнс Дж.М. Общая теория занятости, процента и денег. Перевод с английского. -М.: Прогресс, 1978.

59. Келин К. Зарубежная недвижимость: купля-продажа, аренда, передача по наследству и другие аспекты владения. М.: Альпина Паблишерз, 2011.

60. Кэмпбэлл Р. Макконнелл, Стэнли Л. Брю. Экономикс: принципы, проблемы, политика. Москва, издательство "Республика", 1993 г.

61. Клоцворг Ф., Кушникова И. Ресурсный потенциал субъектов Федерации и его использование // Экономист. 1997.

62. Ковалев B.B. Введение в финансовый менеджмент. М.: Финансы и статистика, 2006.

63. Ковалев В.В. Инвестиционный анализ, методы и процедуры / В.В. Ковалев. М.: Финансы и статистика, 2007.

64. Кожухаръ Л.И. Основы общей теории статистики. М.: Финансы и статистика, 1999.

65. Козлов А.Ю., Мхитарян B.C., Шишов В.Ф. Статистические функции MS Excel в экономико-статистических расчетах: Учеб. пособие для вузов/Под ред. проф. B.C. Мхитаряна. М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2003.

66. Кремер Н.Ш. Теория вероятностей и математическая статистика: Учебник для вузов. М., ЮНИТИ-ДАНА, 2001 г.

67. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. Учебники для вузов / А.Б. Крутик и др. Специальная литература. - СПб.: Издательство "Лань", 2008.

68. КрушвщЛ. Финансирование и инвестиции. М.: Питер, 2000.

69. Кудашов Е.А., Воронцов Г.И., Богатырева З.А. и др. Рынок жилищной недвижимости: генезис и альтернативы. М.: МАКС, 2006.

70. Курс социально-экономической статистики: Учебник для вузов / Под ред. проф. М.Г. Назарова. М.: ОМЕГА-Л, 2006.

71. Лекции по экономике города и муниципальному управлению / Науч. ред. A.C. Пузанов. М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

72. Литвак Б.Г. Экспертные технологии управления, М.: Дело, 2004.

73. Логвина А. От формальной к реальной финансовой стабилизации // Экономист. 2007.

74. Лукашин Ю.П. Адаптивные методы краткосрочного прогнозирования временных рядов. Финансы и статистика, 2003 г.

75. Любимов Л.Л., Раннева Н.А. Основы экономических знаний: Учебник для 10 и 11 кл. школ и кл. с углубл. изуч. экономики. 5-е изд. - М.: Вита-Пресс, 2008.

76. Макарова Н.В., Трофимец В.Я. Статистика в Excel: Учеб. пособие. М.: Финансы и статистика, 2002.

77. Макконел К.Р., Брю С.Л. Экономикс. М., 1999.

78. Мелкумов Я.С. Социально-экономическая статистика: Учебно-методическое пособие. М.: ИМПЭ-ПАБЛИШ, 2004.

79. Мелкумов Я.С. Организация и финансирование инвестиций М.: Инфра-М, 2001.

80. Меньшиков И.С. Финансовый анализ ценных бумаг. М.: Финансы и статистика, 1998.

81. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (вторая редакция) / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; рук. авт. кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. М.: «Экономика», 2001.

82. Миронов Н.М. Журнал "Практика муниципального управления". Практика муниципального управления №5, 2010.

83. Мищенко В. Государственная экономическая политика России в переходный период: направления и методы реализации: монография. -Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2002.

84. Мухетдинова Н.М. Инвестиции и государственная инвестиционная политика // Российский экономический журнал. 2008.

85. Мхитарян B.C., Айвазян С.А. Прикладная статистика и основы эконометрики М.: Юнити, 1998 г.

86. Мхитарян B.C., Трошин Л.И., Адамова Е.В., Шевченко К.К., Бамбаева Н.Я. Теория вероятностей и математическая статистика /

87. Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. М., 2002 г.

88. Национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России».

89. Никитин С., Никитин А., Степанова М. Налоговые льготы, стимулирующие предпринимательскую деятельность в развитых странах Запада // Мировая экономика и международные экономические отношения. 2007.

90. Общая теория статистики: Статистическая методология в изучении коммерческой деятельности: Учебник/ Под ред. О.Э. Башиной, A.A. Спирина. М.: Финансы и статистика, 2005.

91. Общая теория статистики. Учебник /Т.В. Рябушкин, М.Р. Ефимова, И.М. Ипатова, H.H. Яковлева. — М.: Финансы и статистика, 1981.

92. Олейник А.Н. Власть и рынок: система социально-экономического господства в России "нулевых" годов. Ин-т современной истории (Мюнхен-Берлин,ФРГ). 2011.

93. Палий В.Ф. Финансовые операции "Бератор-Пресс", 2003.

94. Печатникова С.М. Организация и механизм функционирования жилищного рынка. М.: Экономика строительства. - 2009. - № 4.

95. Попков В.В. Двойственность. В сб. Тектологический альманах. М.:2000.

96. Попов JI.A. Анализ и моделирование трудовых показателей: Учебник. М.: Финансы и статистика. 1999.101 .Портер М. Международная конкуренция: пер. с англ. М.: Международные отношения, 1993.

97. Правдин Д. Проблемы управления экономическими и социальными процессами. М., 1981.

98. Практикум по статистике: Учебное пособие для вузов/ Под ред. Симчеры В.М. М.: Минстатинформ, 1999.

99. Пудова Н.В. Статистика рынка: Учебное пособие. М.: Изд-во Рос. Экон. Акад., 2002.

100. Региональная статистика: Учебник / Под. ред. Е.В. Заровой, Г.И. Чудшина. М.: Финансы и статистика, 2006.

101. Ризун Н.И. Становление и перспективы развития ипотеки в России.

102. Под ред. д. э. н. Бандурина B.B. М. БУКВИЦА, 2001 г.

103. Россия и страны члены Европейского союза в цифрах, Федеральная служба государственной статистики, 2009

104. Россия и страны члены Европейского союза в цифрах,

105. Федеральная служба государственной статистики, 2009.

106. Российский статистический ежегодник, Федеральная служба государственной статистики, 2009.

107. Руководство для мэров по организации и управлению городским хозяйством / Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового и проф. JI.H. Чернышова. М: Реалпроект, 2004.

108. Рыкунов В. Основы управления. Многоаспектный подход. М.: Изограф, 2000. 111с.111. «Рынок недвижимости Москвы: перепутье», журнал «Москва и регионы», Москва, 2011.

109. Савченко В. Государственное предпринимательство в рыночной экономике М.: ОАО «ЕШО «Экономика», 2000.

110. Садовныкова H.A., Шмойлова P.A. Анализ временных рядов и прогнозирования. Вып. 2. Учебное пособие. / Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права.- М., 2002.

111. Салин В.Н., Медведев В.А., Кудряшова С.И., Шпаковская. Е.П. Микроэкономическая статистика: Учеб. пособие. М.: Дело, 2000.

112. Салин В.Н., Чурилова Э.Ю. Практикум по курсу «Статистика» (в системе STATISTIC А). М.: Социальные отношения, Перспектива, 2002.

113. Салин В.Н., Шпаковская Е.П. Социально-экономическая статистика: Учебник. М.: Юристь, 2001.

114. Сидорова Н. Налоговая система как активный инструмент инвестиционной политики государства и регионов. Финансы. 2003. № 2.

115. Сироткина Т.С., Каманина A.M. Основы теории статистики: Уч. пособ. для вузов/под ред. проф. В.М. Симчеры. М.: Финстатинформ, 1995, 1996.

116. Современный экономический словарь. /Под ред. Б.А. Райзберга, JI.III. Лозовской, Е.Б. Стародубцева. М.: ИНФРА-М, 2005.

117. Социальная статистика: Учебник / Под ред. чл. корр. РАН И.И. Елисеевой. - М.: Финансы и статистика, 2003.

118. Социальное положение и уровень жизни населения России: Справочник. 2006.

119. Социально-экономическая статистика: учебник для вузов (Под ред проф. Б.И. Башкатова) М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2002.

120. Статистика: учебник / Под ред. проф. В.Г. Минашкина М.: Проспект, 2005.

121. Статистика: Учебник/под ред. проф. И.И. Елисеевой. М.: Витэрм,2002.

122. Статистика рынка товаров и услуг: Учебник / Под ред. Беляевского И.К. М.: Фининсы и статистика, 2004.

123. Статистический словарь. М.: Финстатинформ, 1997.

124. Стерник Г.М. Рынок недвижимости: кризис закончился забудьте / Стерник Г.М - .РГР, 1999.

125. Стерник Г. М. Рынок жилья России в 1 кв. 2002 г.: рост цен замедлился / Г.М.Стерник. — М.: РГР, 2002.

126. Стерник Г. М. Рынок жилья России во 2 кв. 2002 г.: стабилизация и «откат» цен / Г. М. Стерник. — М.: РГР, 2002.

127. Столяров И. Государственное регулирование рыночной экономики:учеб. пособие. -М.: Дело, 2001.

128. Суринов А.Е. Статистка доходов населения / А. Е. Суринов . М. : Финстатинформ, 2002.

129. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич. СПб.: СПбГТУ, 1997.

130. Теория статистики: Учебник/под ред. проф. P.A. Шмойловой. М.: Финансы и статистика, 2001; 2003;2006.

131. Товб A.C., Ципес Г.Л. Управление проектами. Стандарты, методы опыт. М., 2007.

132. Тумусов Ф.С. Управление экономическим развитием. М., 2000.

133. Уринсон Я. О мерах по оживлению инвестиционного процесса в России // Вопросы экономики, 2003.

134. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг.

135. Френкель A.A., Адамова Е.В. Корреляционный и регрессионный анализ в экономических приложениях: Учебное пособие / МЕСИ М:, 1987 г.

136. Френкель A.A. Прогнозирование производительности труда: Методы и модели. Изд. 2-е, доп., перераб. Экономика, 2007.

137. Экономика и статистика фирм: Учебник/под ред. С.Д. Ильенковой. М.: Финансы и статистика, 2000.

138. Экономика недвижимости: Учебник / Под. ред. В.И. Ресина. М.: Де-ло, 1999.

139. Экономико-статистический анализ: Учеб. пособие для вузов./ Под ред. проф. С.Д. Ильенковой. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.

140. Экономическая статистика: Учебник/под ред. Ю.Н. Иванова. М.: Инфра-М, 2003.

141. Ясин Е. Перспективы российской экономики: проблемы и факторы роста // Общество и экономика. 2002. № 2

142. Ясин Е. Экономическая ситуация и инвестиционный климат в России /Е. Ясин, А. Косыгина // Проблемы теории и практики управления. 2001. №4.

143. Закон РСФСР № 1488-1 от 26 июня 1991 г. «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (в ред. Федеральных законов от 19.06.1995 N 89-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-Ф3, с изм., внесенными Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-Ф3).

144. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1998 г. №39-Ф3 (в редакции от 2 января 2000 г. №22-ФЗ).

145. Двухсторонние соглашения Российской Федерации с зарубежными странами о поощрении и взаимной защите капитальных вложений. М.: Юридическая литература, 2000.

146. Caroll С. Saving and Growth: A Reinterpretation / С Cfroll, D. Weil. Carnegie-Rochester Conference Series on Public Policy 40, North Holland, 1994.

147. Электронный ресурс журнала «Эксперт» www.expert.ru.

148. Электронный ресурс Университетской информационной системы России www.cir.ru.

149. Электронный ресурс www.gdeetotdom.ru.

150. Электронный ресурс Федеральной Службы Государственной Статистики www.gks.ru.

151. Электронный ресурс www.ru.wikipedia.org

152. Электронный ресурс www.km.ru

153. Электронный ресурс www.cbr.ru