Статистический анализ доступности жилья в Российской Федерации

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Морковкина, Мария Алексеевна  
  
**Год:**

2008

**Автор научной работы:**

Морковкина, Мария Алексеевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

166

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Морковкина, Мария Алексеевна

Введение.

ГЛАВА 1. РЫНОК ЖИЛЬЯ КАК ОБЪЕКТ СТАТИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ.

1.1 Сущность и этапы развития рынка жилья в Российской Федерации.

1.2 Роль и основные положения программы «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».'.'.

1.3 Статистический анализ и современные тенденции рынка жилья в Российской

Федерации.

ГЛАВА 2. МЕТОДИКА СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ УРОВНЯ ДОСТУПНОСТИ

ЖИЛЬЯ.

2.1 Анализ методических подходов к расчету показателя доступности жилья населению в Российской Федерации.

2.2. Методика прогнозирования коэффициента доступности жилья.t.

2.3. Прогнозирование коэффициента доступности жилья.

ГЛАВА 3. МНОГОМЕРНЫЙ СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СУБЪЕКТОВ РФ ПО УРОВНЮ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЮ.

3.1 Методика статистического исследования доступности жилья.

3.2 Многомерная классификации регионов РФ по уровню доступности жилья.-.

3.3 Статистическая оценка факторов, определяющих доступность жилья.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Статистический анализ доступности жилья в Российской Федерации"

Актуальность темы исследования. Одной из важнейших государственных задач РФ, направленной на улучшение уровня жизни I населения и повышения благосостояния страны в целом, является решение жилищной проблемы.

На сегодняшний день наблюдается значительная диспропорция между потребностями населения и предложением на рынке жилья. Недостаточный объем жилищного строительства, низкий уровень обеспеченности населения жильем, рост цен, увеличивающиеся темпы выбытия жилищного фонда из-за ветхости и аварийного состояния значительно обостряют вопрос обеспеченности и доступности жилья населению.

Исследование уровня доступности жилья населению и выявление факторов, влияющих на его изменение, позволит системно подойти к решению жилищной проблемы в стране и тем самым повысить качество жизни населения.

Улучшения в жилищной сфере в части обеспеченности населения жильем, его качество и благоустроенность окажет влияние на демографическую ситуацию в стране, в частности, на рождаемость. Также следует отметить, что показатели эффективности строительной отрасли во многом отражают состояние экономики, как отдельного взятого региона, так и страны в целом. Несмотря на увеличивающиеся объемы жилищного строительства, строительная отрасль пока еще не является фактором экономического роста России.

Проблема улучшения жилищных условий получила отражение в приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», принятом в 2006г., в рамках федеральной целевой программы «Жилище».

Анализ результатов реализации национального проекта, своевременное выявление тенденций, а также определение факторов, влияющих на развитие ситуации на рынке жилья, свидетельствуют об актуальности проведения данного исследования, определяют его практическую значимость, цели и задачи.

Цель диссертационной Цель диссертационной работы состоит в разработке методики комплексного статистического анализа доступности жилья в Российской Федерации.

В соответствии с целью в работе поставлены и решены следующие задачи:

- выявить основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации;

- провести сравнительный анализ методик оценки доступности жилья в Российской Федерации, и рассмотреть возможность их модификации;

- предложить методические подходы к построению прогнозных оценок доступности жилья;

- разработать и апробировать методику многомерной классификации субъектов Российской Федерации по уровню доступности жилья населению;

- оценить устойчивость разбиения регионов РФ по уровню доступности жилья;

- выявить и оценить основные факторы, определяющие доступность жилья населению в регионе.

Объектом исследования является рынок доступного жилья в Российской Федерации и её субъектах.

Предметом исследования является совокупность показателей и методик, характеризующих доступность жилья населению в Российской Федерации.

Методологической и теоретической базой исследования послужили труды отечественных и зарубежных авторов по статистике, экономической теории, теории статистики, статистике жилищно-коммунального хозяйства, жилищного кредитования, эконометрике, многомерному статистическому анализу и методам прогнозирования.

В качестве исследовательского инструментария применялись статистические методы корреляционного, регрессионного, факторного и кластерного анализа, анализа временных рядов и прогнозирования, а также табличные и графические методы визуализации результатов исследования.

Для обработки исходных данных использовались пакеты прикладных программ «SPSS», «Statistica», «Microsoft Excel».

Информационную базу исследования составили статистические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Банка России, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, материалы периодической печати и официальных сайтов Internet по исследуемой тематике.

Научная новизна исследования заключается в разработке методики , комплексного статистического анализа доступности жилья в РФ.

К числу наиболее существенных научных результатов, полученных автором и обладающих элементами новизны, относятся:

- проведен анализ жилищной ситуации в Российской Федерации и выявлены основные тенденции ее развития;

- дана сравнительная оценка методик анализа доступности жилья в Российской Федерации и предложен модифицированный подход к расчету коэффициента доступности жилья;

- предложена методика и построены прогнозные оценки коэффициента доступности жилья населению Российской Федерации на краткосрочную перспективу;

- разработана и апробирована методика дифференцирования регионов Российской Федерации по степени доступности жилья, основанная на методах многомерной классификации;

- разработан методический подход к оцениванию устойчивости разбиения регионов РФ по уровню доступности жилья;

- разработаны эконометрические модели, позволяющие оценить основные факторы, влияющие на доступность жилья населению.

Практическая значимость работы заключается в том, что полученные результаты и выводы могут быть использованы Росстатом РФ для совершенствования статистической отчетности доступности жилья населению на федеральном и региональном уровнях, а таюке нашли применение в деятельности компаний ООО «СтройМонолит» и ООО «Маркет Инсайт» при анализе жилищной ситуации в регионах РФ, что подтверждено документально.

Апробация результатов исследования. Основные положения и результаты исследования получили одобрение на научно-практических конференциях молодых ученых, аспирантов и студентов «Актуальные проблемы статистического анализа социально-экономических явлений и процессов» Москва 2007г. и 2008г. и международной научно-практической конференции «Инновационные технологии в экономике как фактор развития современного общества» г. Саратов, 2008г.

Публикации. Основные положения диссертации изложены в 7 научных публикациях общим объемом 1,7 п.л., в том числе в 1-й статье в научном журнале, рекомендованном ВАК.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Морковкина, Мария Алексеевна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного в рамках данной работы научного исследования можно сделать следующий основной вывод: актуальная проблема обеспечения населения жильем требует комплексного изучения и принятия последовательных действий, направленных на повышение доступности жилья населению. В 2002г. вопросом обеспечения населения доступным жильем вплотную занялись на правительственном уровне, а разработанная программа «Жилище», рассчитанная на 2002-2010 годы, стала основой комплексного решения проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы. В 2006г., основываясь на опыте предыдущих лет, в рамках программы был разработан и запущен в действие национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», уточнивший цели, план мероприятий, сроки достижения плановыхпоказателей.

В исследуемом периоде 2000-2007гг. на рынке доступного жилья хорошо прослеживается два отрезка, первый из которых 2000-2003гг., когда ситуация существенно улучшалась от года к году. Такое изменение можно объяснить общим оздоровлением экономики страны в целом, становлением и развитием механизмов регулирования нормальных рыночных отношений, изменениями в законодательной базе и прочее, что вело к некоторой стабилизации в стране и естественному улучшению ситуации на рынке жилья в частности.

Второй этап характеризуется не меньшими успехами в улучшении состояния экономики, также продолжал увеличиваться объем строительства и ввода жилья, начиная с 2004 года ипотека получила сильное развитие, что в свою очередь расширило финансовые возможности граждан по приобретению жилья, однако, тенденция, согласно коэффициенту доступности жилья, изменила свое направление и доступность жилья начала снижаться.

В рамках реализации национального проекта выделено несколько приоритетных направлений, каждый из которых имеет свой перечень реализуемых мероприятий и соответствующих показателей, которые выступают индикаторами достижения поставленных целей. Комплексными индикаторами ситуации на рынке жилья в проекте обозначены: уровень обеспеченности населения жильем и коэффициент доступности жилья.

Относительно показателя обеспеченности жильем населения, можно отметить стабильное улучшение ситуации: если в 1995г. на душу населения РФ приходилось 18,1кв.м. общей площади жилья, то в 2000г. показатель составил 19,2кв.м., а в 2007г. - 21,5кв.м. На всем исследуемом отрезке времени показатель монотонно увеличивался, не реагируя на изменения общеэкономической ситуации и объемов строительства жилья. Данная ситуация понятна: общий жилищный фонд страны постепенно увеличивался -ив 2007г. по отношению к 1995г. увеличился на 13,5%, за счет вводимого в эксплуатацию нового жилья происходило увеличение жилого фонда и постепенное замещение ветхого и аварийного, демографическая ситуация, в стране характеризуется сокращением численности населения — за этот же период снижение составило 4,1%, все это в совокупности и привело к увеличению обеспеченности населения жильем на 18,8%.

Второй интегральный показатель представляет собой индикатор, отражающий период времени, который необходим домохозяйству при определенных условиях для приобретения жилья. Исследование методик оценки коэффициента доступности жилья (КДЖ), привело к неоднозначным выводам и обозначило ряд вопросов, которые необходимо решать с использованием других инструментов. Обобщая исследуемый материал, можно отметить, что коэффициент доступности жилья является хорошим инструментом, позволяющим оценить динамику и провести территориальные сопоставления по уровню доступности жилья. Методика оценки КДЖ, используемая в национальном проекте, легка в использовании, а все необходимые для расчета данные публикуются в открытых источниках. Однако значительным недостатком методики является её чрезмерная теориотезированность. Предположение, что домохозяйство может существовать не осуществляя никаких затрат, а доходы и цены на жилье будут оставаться неизменными в течение нескольких лет не соответствует реальным тенденциям рынка, поэтому полученный результат лишь отражает изменение ценовой доступности жилья на определенный момент времени. Исследователи изучающие рынок доступного жилья предложили несколько модификаций методики расчета, учитывающие такие важные параметры как затраты домохозяйства, наличие сбережений, возможность их вложения, а также наличие жилья для продажи. Важным остается вопрос учета инфляционных процессов, а также изменений с течением времени доходов и расходов домохозяйств. В целом можно отметить, что в зависимости от используемой методики КДЖ в целом по России, например, в 2000г. находился в диапазоне от 5 до 20,5 лет, а в 2007г. 5,3 - 17,4 лет.

Для упрощения интерпретации и приведения коэффициента доступности жилья к обще принятой единице измерения автором предложен альтернативный вариант расчета показателя, основанный на принятой в европейских странах шкале, в которой в зависимости от периода времени необходимого для приобретения жилья интерпретируется уровень доступности жилья.

Важным выводом относительно доступности жилья является тенденция снижению уровня региональной дифференцированности по этому показателю, что говорит о выравнивании возможностей населения на рынке жилья в стране в целом.

Прогнозирование изменения ситуации на рынке доступного жилья, к сожалению, показало, что в ближайшей перспективе нет оснований ожидать значительного улучшения ситуации. Так ярко выраженный рост коэффициента доступности жилья в 2006г., возникший в основном из-за роста цен на недвижимость, которая до этого была недооценена, оказал свое влияние и на ситуацию в 2007г. Замедление роста цен на жилье неизбежно, однако, темп роста доходов населения значительно ниже, что приводит к выводу о том, что доступность жилья в 2008г. продолжит снижение. Согласно проведенным расчетам, в 4 квартале 2008г. относительно аналогичного периода 2007г. значение коэффициента доступности жилья, рассчитанного с учетом потребительских затрат, возрастет на 17,5% и составит 15,5 лет.

Как и все процессы в обществе, активность населения на рынке жилья определяется не только соотношением имеющихся в наличии денежных средств и стоимости жилья, особенно, если учесть, что приобретение жилья в России, как правило, связано с финансовыми обязательствами, распространяющимися не на один год. Важными обстоятельствами являются общеэкономическая ситуация, уверенности в завтрашнем дне, степень удовлетворенности других более насущных или более доступных потребностей и т.д.

Учитывая масштабы страны и степень дифференцированности регионов по многим ключевым показателям, представляет интерес выделение их в типологические группы, что позволит глубже исследовать особенности ситуации на рынке доступного жилья и более целенаправленно влияния на параметры, воздействующие на него. Такое исследование было реализовано последовательно для трех лет. Можно отметить, что было выделено три основные группы регионов, значимо отличающихся друг от друга: регионы с низкой доступностью приобретения жилья; регионы с относительно высокой ценовой доступностью приобретения жилья (средний уровень доступности жилья); регионы с относительно высокой доступностью приобретения жилья. Такой подход к исследованию вопроса представляется интересным, в том числе и потому что дает возможность всесторонне охарактеризовать проблемные точки группы, а с другой стороны позволяет не распылять внимание на изучение каждого региона в отдельность, что важно при стратегическом планировании.

Оценка движения регионов между кластерами позволяет сделать вывод, что, несмотря на значительное изменение цен на рынке жилья в 2006г., которое, несомненно, снизило платежеспособность населения, потенциальная готовность приобретения населением жилья повысилась. Естественно, что ценовой фактор оказывает наиболее значимое влияние, однако, учитывая, что для большей части населения страны приобретение жилья без использования заемных средств, невозможно, и решение о покупке, как правило, принимается не спонтанно, а после тщательного взвешивания всех «за» и «против», то важным становятся, стабильность, уверенность, рост числа возможностей по увеличению доходов, также не последнее место занимает качество и комфорт рассматриваемого для приобретения жилья - все это заставляет посмотреть на вопрос доступности жилья под другим углом.

Важным для оценки ситуации на рынке доступного жилья является ' " изучение зависимостей показателей, которые определяют возможность приобретения жилья. Для этих целей с помощью эконометрических уравнений • были исследованы следующие показатели: ежемесячные среднедушевые денежные доходы населения, скорректированные на величину среднемесячных потребительских расходов; средние цены на рынке первичного жилья; среднедушевая задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам на покупку жилья. Полученные оценки параметров регрессионных моделей могут использоваться в прикладных исследованиях при анализе доступности жилья и предпосылок изменения ситуации.

Все вышесказанное позволяет говорить о необходимости усовершенствования статистической базы, характеризующей рынок доступного жилья, проведения постоянного мониторинга, выработки последовательных мер, способствующих улучшению ситуации, так как состояние рынка жилья определяет не только социальную ситуацию в стране, но также влияет на экономику, являясь мощным источником её роста.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Морковкина, Мария Алексеевна, 2008 год

1. Айвазян С.А., Мхитарян B.C. Прикладная статистика и основы эконометрики. Учебник для вузов. М.: ЮНИТИ, 1998. - 1022 с.

2. Анисимов В.В. Организация и методы статистики жилищно-коммунального хозяйства. М., Госстатиздат, 1951.

3. Афанасьев В.Н., Юзбашев М.М. Анализ временных рядов и прогнозирование: Учебное пособие. М.: Финансы и статистика, 2001. - 228 с.

4. Бирюков В.М. Российский и зарубежный опыт жилищного финансирования // Жилищный вопрос как проблема социальной политики. М.: ИМЭПИ РАН, 2004.

5. Боровиков В.П. STATISTICA. Искусство анализа данных на компьютере: Для профессионалов. 2-е изд.(+СО) СПб.: Питер, 2003. - 688 е.: ил.

6. Бююль А., Цефель П. SPSS: искусство обработки информации. Анализ статистических данных и восстановление скрытых закономерностей: Пер. с нем. / Ахим Бююль, Петер Цефель СПб.: ООО «ДиаСофтЮп», 2005 - 608с.

7. Всесоюзная Городская перепись 1923 г. Итоги переписи: владений, строений и квартир в городах и поселках городского типа. Том XVII.-М.: ЦСУ СССР, 1925.

8. Всесоюзная перепись населения 1926 г. Владения, строения, жилые и нежилые помещения в городах и городских поселениях Союза ССР. Том LIII.-M.: ЦСУ СССР, 1929.

9. Всесоюзная перепись населения 1926 г. Жилищные условия городского населения. Том LIV.-M.: Государственное социально-экономическое издательство, 1932.

10. Говоренкова Т.М., Жуков А.И., Савин Д.А., Чуев А.В. "Жилищный вопрос и логика его решения. Эпизод III. Как стал бесхозным русский дом"// Муниципальная власть, 2005 №6, с.95-111.

11. Горлов В.Н. Жилищная реформа Н.С.Хрущева, Вестник архивиста, №3-4 2004г.

12. Демоскоп Weekly www.demoscope.ru

13. Долой аварийное жилье! // Журнал «Эксперт» от 07.05.2007 г.

14. Дубров А. М. Обработка статистических данных методом главных компонент. М.: Статистика, 1978. - 135 с.

15. Дубров A.M., Мхитарян B.C., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. М.: Финансы и статистика, 2000. — с.352

16. Дуброва Т.А, Архипова М.Ю, Стрелкова П.М. Кластерный анализ с использованием ППП SPSS. М.: МЭСИ, 2001. - 45 с.

17. Дуброва Т.А. Прогнозирование социально-экономических процессов: Учеб. пособие для вузов. М.: Маркет ДС, 2007. - 192 с.

18. Дуброва Т.А. Статистические методы прогнозирования: Учеб. пособие для ВУЗов. М.: ЮНИТИ-ДАНА,2003. - 206 с.

19. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2002: Стат. сб./ Росстат. М., 2002. - 312 с.

20. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2004: Стат. сб./ Росстат. М., 2004. - 325 с.

21. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2007: Стат. сб./ Росстат. М., 2007. - 357с.

22. Жамбю М. Иерархический кластер-анализ и соответствия / Перевод с фр. Б. Г. Миркина; Предисл. С. А. Айвазяна, Б. Г. Миркина. М.: Финансы и статистика, 1988. -342 е.: ил.

23. Жилищный фарс. Провал. Федеральная программа «Жилище» напоминает завязшую в болоте телегу. Проблемы, которые больше всего мешают росту предложения на рынке жилья, ею практически не решаются. // Журнал «Финанс», №44 (181) за 13-19 ноября 2006 г.

24. Жуковская В. М., Мучник И. Б. Факторный анализ в социально-экономических исследованиях. М.: Статистика, 1976. - 151 с.

25. Забелин В.Н. У национального проекта «Доступное и комфортное жилье» есть шансы стать успешным // Национальные проекты. 2007. - № 1. - с.38-42.

26. Захарова Е. Преимущества ипотечного кредитования для физических лиц / Территория бизнеса. 2006. - № 4(7). - с.66.

27. Иванов Ю.Н. Применение международных стандартов в российской статистике // Вопросы экономики. 2001. - №3.

28. Иванова Е.И. Информационные проблемы управления национальным социально-экономическим развитием // Финансы и бизнес. 2007. - №2. - с.88-94.

29. Ипотека в России. Прошлое, настоящее, будущее / Под ред. И.С.Радченко. М.: ООО «ГроссМедиа», 2004.

30. Ипотека России / Материалы петербургского ипотечного форума 2006. СПб, 2006.

31. Итоги Всесоюзной Городской переписи 1923 г. Часть I. Общие предварительные сведения о городах и их населении. Том ХХ.-М.: ЦСУ СССР, 1924.

32. Казейкин B.C. Развитие жилищного строительства и ипотечного кредитования в России//Национальные проекты — 2007. №2. — с.79-82.

33. Квартирный вопрос // Журнал «Профиль» от 26.02.2008 г.

34. Кичанов Р. Роль национального проекта «Доступное жилье» в решении жилищной проблемы // Федерализм. 2007. - №1. — с.181-189.

35. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. — М.: Финансы и статистика, 2000. с.144.

36. Коган А.Б. Условия задачи для работы над ошибками: Итоги реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» // Национальные проекты. — 2007. - №3. - с.37-40.

37. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков). — М.: Фонд «Институт экономики города», 2005.

38. Корхова И.В. Некоторые международные сравнения развития социальной инфраструктуры // В кн.: Социальная инфраструктура (оценка состояния и концепция развития). М.: ИСЭПИ РАН, 1991.

39. Кошман Н. Пономарев В. Глинский К. Актуальные вопросы жилищной политики в Российской Федерации// УрФО: Строительство. ЖКК 2007г. - №8

40. Кудрявцев А.П. Модель социального жилья // МиР. Москва и регионы. 2005. -ноябрь-декабрь. - с.23-25.

41. Назарова Л.Б. Особенности подхода к жилищной политике // Экономист. 2006. -№10.

42. Назарова Л.Б. Взаимосвязь строительного и ипотечного рынков // Банковское дело. -2006.-№1.-с.З8-42.

43. Лазарева Л.Б. Проблемы развития жилищного рынка в России и зарубежных странах // Бизнес.Время.Люди. 2006. - №2. - с. 12-16.

44. Левицкий Л. Устоит ли национальный проект перед либеральным? // Российская Федерация сегодня. 2007. - №8. - с.2-3.

45. Лисицина В.П. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России»: проблемы правореализации // Жилищное право. — 2007.-№1.-с. 16-22.

46. Малхотра Н. К. маркетинговые исследования. Практическое руководство, 3-е издание.: Пер. с англ. М.: Издательский дом «Вильяме», 2002. — 960с.: ил. — парал. тит. англ.

47. Мандель И.Д. Кластерный анализ. — М.: Финансы и статистика, 1988.

48. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003.

49. Методологические положения по статистике. Вып. 5. / Росстат. М., 2006.

50. Митичева О.П. Маркетинг статистической информации // Вопросы статистики. -2005.-№10.

51. Морковкина М.А. Анализ основных тенденций банковской системы России // Сб. науч. тр. Математико-статистический анализ социально-экономических процессов.- М.: МЭСИ, 2004г.

52. Морковкина М.А. Оценка кредитной надежности заемщиков // Межвузовский сб. науч. тр. Математико-статистический анализ социально-экономических процессов- М.: МЭСИ, 2007г.

53. Морковкина М.А. Подходы к выявлению оптимальной структуры банковского сектора // Межвузовский сб. науч. тр. Математико-статистический анализ социально-экономических процессов М.: МЭСИ, 2007г.

54. Морковкина М.А. Статистическое исследование зависимостей основных признаков-индикаторов доступности жилья // Экономические науки №11, 2008г.

55. Морозков С.В. Механизмы социальной ипотеки // МиР. Москва и регионы. 2005. - сентябрь-октябрь. - с.20-22.

56. Мхитарян B.C., Дубров A.M., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы в экономике: Учебное пособие / Моск. эконом.-стат. ин-т. М., 1995. - 140 с.

57. Мхитарян B.C., Трошин Л.И., Астафьева Е.В., Миронкина Ю.Н. Математическая статистика (для бизнесменов и менеджеров). Уч. пособие с задачами: М.-Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2004-213с.

58. Народное хозяйство РСФСР в 1980 г. Статистический ежегодник/ЦСУ РСФСР.-М.: Финансы и статистика, 1981. 406 с,

59. Народное хозяйство СССР за 60 лет. Юбилейный статистический ежегодник/ ЦСУ СССР М.: изд-во Статистика, 1977.

60. Николаев С.В. Еще раз о «Доступном и комфортном жилье гражданам России». / Материалы ЦНИИЭП жилища http://www.ingil.ru

61. Нестеров Л.И. Организация статистики за рубежом. — М.: ИИЦ «Статистика России», 2006. 155с.

62. Новые проекты жилищного финансирования, ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья / Материалы первого международного конгресса 25 ноября 2005 года. М., 2005.

63. Новые проекты жилищного финансирования, ипотечного кредитования и накопительных схем приобретения жилья / Материалы второго международного конгресса 23-24 ноября 2006 года. М., 2006.

64. Норкин К.Б. Приватизация жилья как элемент жилищной реформы / Международная программа «Евроград XXI» (Сер.науч.-методические материалы). - СПб., 1992.

65. Обзор социальной политики в России. Начало 2000-х / Под ред. Т.М.Малевой / Н.В. Зубаревич, Д.Х. Ибрагимова и др.: Независимый институт социальной политики. М.: НИСП, 2007.

66. Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. 2001. — №5 с 107-112

67. Округ контрастов. ЦФО можно считать показательным примером одной из главных проблем современной России — колоссального социально-экономического расслоения // Журнал «Финанс», №16(202) за 23-29 апреля 2007 г.

68. Опыт и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России / Под ред. Н.Н. Рогожиной. — М.: Фонд «Институт экономики города»,2004.

69. Основы ипотечного кредитования / Науч. ред. и рук. авт. колл. Н.Б.Косарева. М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2007.

70. Осокина И.Л., Смирнов В.В. Долгосрочное жилищное финансирование в современных экономических условиях Российской Федерации. Опыт и рекомендации: Методическое пособие. -М., 2001.

71. Пастухова JI.C., Довгялло М.В. Инструмент правового регулирования взаимоотношений участников жилищного рынка // Аналитический банковский журнал. 2002. - №5.

72. Пастухова Н.С. Перспективы эмиссионных ипотечных ценных бумаг в России // Рынок ценных бумаг. 2002. - №6.

73. Пастухова Н.С., Рогожина Н.Н. Зарубежный опыт жилищных сберегательных программ. Рекомендации по использованию жилищных сберегательных программ в работе банков. М.: Фонд «Институт экономики города», 2002.

74. Пастухова Н.С., Рогожина Н.Н. Инструменты ипотечного жилищного кредитования. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

75. Пильцер Р. Инвестиционная среда среднего американца // Рынок ценных бумаг. -2003, №9.

76. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Создание массовой ипотеки в России: проблема трансплантации. Научные доклады № R-2005. СПб.: НИИ менеджмента СПбГУ,2005. 68 с.

77. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18.02.1998 №219 (с изм. и доп., внесенными постановлениями

78. Правительства Российской Федерации от 23.12.1999 №1429, от 03.10.2002 №731, от 03.09.2003 №546, от 12.11.2004 №627).

79. Постановление Правительства РФ от 31.12.2005 №865 «О дополнительных мерах по реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-20Юг.г.»

80. Проблема доступного жилья // Журнал «Эксперт» от 19.02.2007 г.

81. Проблемы становления и регулирования рынков городской недвижимости / Под ред. Л.З.Лимонова СПб.: Наука, 1997.

82. Региональная экспансия. Реальность или вымысел? // Журнал «Эксперт» от 24.04.2007 г.

83. Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации. 2006: Стат. сб. / Росстат. М., 2006. - 685 с.

84. Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации. 2007: Стат. сб. / Росстат. М., 2007. - 685 с.

85. Регионы России. Социально-экономические показатели 2002: Статистический сборник// Госкомстат России М., 2002 - 863с.

86. Регионы России. Социально-экономические показатели 2004: Статистический сборник // Росстат М., 2004 - 966с.

87. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2005: Стат. сб. // Росстат. М., 2006. 982 с.

88. Результаты обследования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2001-2002 годах // Вестник Банка России. 2003. - № 56(708).

89. Реформа системы управления городской экономикой в России в 1998-2000 гг. / Под ред. Н.Б.Косаревой и Р.Дж.Страйка. М.: Фонд «Институт экономики города», 2001.

90. Рогожина Н.Н. Формы финансовой поддержки семей с невысоким уровнем доходов при улучшении жилищных условий. М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

91. Российский статистический ежегодник. 2006: Стат.сб./ Росстат. М., 2007.

92. Российская федерация в 1992году. Статистический ежегодник/ Госкомстат России. — М.: Республиканский информационно издательский центр, 1993 — 645с.

93. Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. Сборник статей с приложением толкового словаря по экономике недвижимости / Под ред. Л.З. Лимонова. СПб.: Леонтьевский Центр, 1994.

94. Рынок недвижимости в России: анализ некоторых процессов реформирования / Под ред. Э.К. Трутнева. М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

95. Сборник статистических материалов. 1987/ Госкомстат СССР. М,: Финансы и статистика, 1988. - 286 с.

96. Севрук Т.В. Риски финансового сектора Российской Федерации. М.: Финстатинформ, 2001.

97. Социальная политика и социальные реформы глазами россиян. — М.: Институт социологии РАН, 2007.

98. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2004: Стат. сб. // Росстат М., 2004 - 509с.

99. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2005: Стат.сб./ Росстат. М., 2005.

100. Социальное положение и уровень жизни населения России: Статистический сборник // Госкомстат России — М., 1998 440с.

101. Социальное положение и уровень жизни населения России: Статистический сборник // Госкомстат России М., 2000 — 502с.

102. Строительство жилья и состояние жилищного фонда в РСФСР/ Госкомстат России. — М.: Республиканский информационно-издательский центр, 1990.

103. Сурипов А.Е. Официальная статистика в России: проблемы реформирования. -Tacis. РЕЦЕП, 2002.

104. Суриков Е.А. Доходы населения. М.: Финансы и статистика, 2001.

105. Суслов И.П. Теория статистических показателей. М.: Статистика, 1975.

106. Тенденции развития немецкой банковской системы и опыт для России / Под ред. Г.Н. Белоглазовой, Д. Хуммеля, Т.Н. Никитиной, К. Бергер. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2002. - 528 с.

107. Теория статистики: Учебник / Под ред. Р.А. Шмойловой. 2-е изд., доп. и перераб. — М.: Финансы и статистика, 1998. - 576 с.:ил.

108. Указ Президента Российской Федерации «О выпуске и обращении жилищных сертификатов» от 10.06.1994 № 1182 (с изм. и доп., внесенными указами Президента Российской Федерации от 02.04.1997 № 277, от 24.08.2004 № 1103).

109. Фаерман Е.Ю., Хачатрян С.Р., Федорова H.JL Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики (на примере г. Москвы) // Журнал «Аудит и финансовый анализ», №4,2000 г.

110. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

111. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

112. Фишер И. Покупательная сила денег. М.: ЛТД Дело, 2001.

113. Хачатрян С.Р. Моделирование региональной жилищной политики и механизмов расширения доступности улучшения жилищных условий населения // Журнал «Аудит и финансовый анализ», №4, 2001 г.

114. Хачатрян С.Р., Кириллова А.Н. Методологические подходы к определению индекса доступности жилья // Журнал «Экономика строительства», №9, 2000 г.

115. Хачатрян С.Р., Фаерман Е.Ю., Федорова Р.Л., Кириллова А.Н. Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки (на примере г. Москвы) // Аудит и финансовый анализ 2000г. №4 с.112-135

116. Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. — М.: Дело, 2002.

117. Четыркин Е.М. Статистические методы прогнозирования. 2-е изд.- М.: Финансы и статистика, 1983.

118. Чубарова Т.В. Социальные аспекты жилищной политики // Жилищный вопрос как проблема социальной политики. — М.: ИМЭПИ РАН, 2004

119. Шмойлова Р.А., Минашкин В.Г., Садовникова Н.А., Шувалова Е.Б. Теория статистики -4-е изд.-М.: Финансы и статистика, 2007.

120. Щетинин Я.В., Савинченко В.Е. Доступность жилья как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты // Аналитический банковский журнал. 2006.№ 3.

121. Ясин Е., Пчелинцев О. и др. Жилищный рынок в России: проблемы становления и развития // Вопросы экономики. — 1993. №7.

122. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК): www.AHML.ru

123. Аналитический портал о недвижимости: www.rway.ru

124. Ассоциация строителей России: www.a-s-r.ru

125. Индикаторы Рынка Недвижимости: www.IRN.RU

126. Ипотека в России. Аналитический портал, посвященный ипотечному кредитованию и секьюритизации: www.rusipoteka.ru

127. Министрество регионального развития Российской Федерации: www.minregion.ru

128. Национальная ассоциация риэлторов www.realtor.org

129. Независимый портал о недвижимости «Русская недвижимость»: www.russianrealty.ru

130. Портал, посвященный жилой недвижимости: www.realestate.ru

131. Портал, посвященный жилой недвижимости: realty.subscribe.ru

132. Приоритетные национальные проекты: www.rost.ru

133. РБК-Недвижимость: realty.rbc.ru

134. Российской агентство международной информации «РИА Новости»: www.rian.ru

135. Рынок недвижимости России: realtymarket.ru

136. Строительный портал Российской Федерации: www.stroyportal.ru

137. Федеральная целевая программа «Жилище»: www.fcpdom.ru

138. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой): www.gosstroy.gov.ru145. http://www.demographia.com/3rd Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2007