

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования**  
**«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»**  
**Высшая школа экономики и управления**  
**Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»**

**РАБОТА ПРОВЕРЕНА**

**Рецензент, начальник ОМС АКПП**

\_\_\_\_\_/ Т.В. Дылкина /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**

**Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор**

\_\_\_\_\_/ В.С. Антонюк /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Жилищная политика региона (на примере Челябинской области)**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**ЮУрГУ – 38.04.04.2019.979.ВКР**

**Руководитель, к.э.н., доцент каф. ЭТГМУ**

\_\_\_\_\_/ Т.М. Каретникова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Автор**

**студент группы ЗЭУ – 352**

\_\_\_\_\_/ Т.А. Панова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Нормоконтролер, к.э.н., доцент каф. ЭТГМУ**

\_\_\_\_\_/ Е.М. Колмакова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Челябинск 2019**

## АННОТАЦИЯ

Панова Т.А. Жилищная политика региона (на примере Челябинской области). – Челябинск: ЮУрГУ, ЗЭУ – 352, 72 с., 29 ил., 34 табл., библиогр. список – 31 наим.

Объектом дипломной работы является жилищная политика региона.

Цель дипломной работы – разработка рекомендаций по совершенствованию жилищной политики Челябинской области.

В дипломном проекте выявлена сущность и функции рынка жилья, проанализированы направления и инструменты реализации государственной жилищной политики, проведен анализ современного состояния обеспеченности жильем в Челябинской области, разработаны рекомендации по совершенствованию жилищной политики в регионе.

Результаты дипломного проекта имеют практическую значимость и могут применяться регионами при формировании жилищной политики.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	7
<b>1 РЫНОК ЖИЛЬЯ И МЕХАНИЗМ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ</b>	
1.1 Сущность и функции рынка жилья .....	9
1.2 Направления и инструменты реализации государственной жилищной политики .....	15
<b>2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	
2.1 Динамика и структура обеспеченности жильем в Челябинской области ...	21
2.2 Анализ практики реализации государственной жилищной политики в Челябинской области .....	34
<b>3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	
3.1 Основные направления совершенствования жилищной политики в Челябинской области .....	59
3.2 Строительство доходных домов как условие совершенствования жилищной политики в Челябинской области .....	61
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	69
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	73

## ВВЕДЕНИЕ

Одной из наиболее острых проблем нашей страны является жилищная проблема. Это объясняется тем, что территория нашей страны характеризуется высоким износом жилищного фонда, дефицитом ресурсов для строительства нового жилья, низкой платежеспособностью большинства населения, ростом городов. Жилищная политика формируется в условиях финансовых трудностей, перепадом экономического развития страны, недостаточно эффективно работающим законодательством.

Государство без взаимодействия с гражданским обществом и предпринимательским сектором не может в полной мере выполнить обязательства по обеспечению конституционных прав граждан на жилье.

Поэтому, чтобы стабилизировать рынок жилья и помочь населению приобрести жилье осуществляется, разработка и реализация жилищной политики.

Объект дипломной работы – основные направления жилищной политики Челябинской области.

Предметом исследования является жилищная политика Челябинской области.

Цель работы – разработка рекомендаций по совершенствованию жилищной политики на примере Челябинской области.

Задачи дипломной работы:

- рассмотреть сущность и функции рынка жилья;
- определить направления и инструменты реализации государственной жилищной политики;
- выявить динамику и структуру обеспеченности жильем в регионе;
- проанализировать практику реализации государственной жилищной политики в регионе;
- определить основные направления совершенствования жилищной политики в регионе.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования статистической информации, выводов и заключений, а также предлагаемых мер данной работы в дальнейших исследованиях и разработках по данной проблеме.

Теоретической базой дипломной работы являются статистические сборники, научная и учебная литература, статьи, ссылки, нормативно-правовые акты, работы отечественных и зарубежных авторов в области жилищной политики, публикации и материалы, содержащиеся на информационных ресурсах Законодательного Собрания Челябинской области, Федеральной службы государственной статистики, администрации города Челябинска, Министерства экономического развития Челябинской области и других учреждений.

# 1 РЫНОК ЖИЛЬЯ И МЕХАНИЗМ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

## 1.1 Сущность и функции рынка жилья

Рынок жилья представляет собой систему экономических отношений в сфере реализации жилья.

Жильё по своей экономической сущности одновременно является потребительским благом длительного пользования, а также инвестиционным товаром.

Г. Поляковский определяет категорию жилья с разных сторон. С одной стороны, рассматривает сами дома, а с другой его функции. Кроме того, понятие определяется присущими спецификами, которые кардинально отличают жильё от других товаров:

- жильё неоднородно в том смысле, что имеет разный размер, местонахождение, год постройки, внутреннюю планировку и удобства;
- жильё является недвижимым имуществом;
- жильё характеризуется долговечностью;
- жильё представляет собой недешевый товар, то есть для приобретения его в собственность необходимо иметь немалые сбережения или кредит;
- понятие жилья сопровождается рядом издержек: как материальных в случае смены места жительства, так и психологических в том смысле, что приходится менять привычную обстановку [13].

А.Н. Ларионов определяет жильё как особый товар, который удовлетворяет первичные потребности человека во владении местом жительства, ведении личного хозяйства, создании семьи и уединении.

Он определяет жильё как характеристику социального статуса человека и уровня его доходов. Главная отличительная черта жилья от других объектов заключается в неразделимой его связи с землей.

Таким образом, А.Н. Ларионов определяет рынок жилья как систему экономических отношений, которые складываются между потребителями, государством, инвесторами, кредитными организациями и другими субъектами в области воспроизводства жилища, его распределения, потребления и обмена. При этом используются основные факторы производства: земля, труд, капитал и предпринимательские способности. Также подчеркивается, что рынок жилья состоит из всех участников рынка строительства жилья, эксплуатации жилья и других сопутствующих рынков, а также отношений и характеризуется их взаимодействием. Все это в целом и характеризует рынок как систему социально-экономического развития [21].

В этой связи рынок жилья характеризуется инвестиционной функцией. То есть при превышении спроса на жилье над существующим предложением создаются выгодные условия для влияния инвестиций. В этих условиях инвестиции дают вкладчику незамедлительный и экономически обоснованный эффект, принося максимальную прибыль.

Ввиду того, что рынок жилья составляют множество субъектов, которые имеют между собой различные взаимосвязи, необходимо учитывать его отличительные особенности.

Рынок жилья характеризуют специфические признаки, к основным из которых можно отнести:

- географические определяют местоположение объекта недвижимости на определенной территории;
- исторические включают в себя год постройки объекта недвижимости;
- наличие и состояние инфраструктуры в местонахождении объекта недвижимости (дороги, магистрали, предприятия);
- невзаимозаменяемость спроса на объект недвижимости;
- обязательная процедура государственной регистрации всех сделок на рынке объектов недвижимости;

- наличие сопутствующих затрат, которые включают в себя затраты на ремонт, эксплуатацию [20].

Рынок жилья выполняет ряд функций, воздействуя на экономические процессы в стране:

- ценообразующая функция характеризуется и определяется установлением равновесных цен в ситуации, когда спрос равен объему предложения жилья;

- регулирующая функция состоит в распределении ресурсов по сферам экономики, в удовлетворении общественных интересов;

- коммерческая функция определяется получением прибыли и движением капитала;

- функция санирования состоит в удалении с рынка слабых участников;

- стимулирующая функция определяется развитием конкуренции и использованием научно-технического прогресса на рынке недвижимости;

- социальная функция определяется увеличением трудовой активности граждан, которые хотят стать собственниками жилья;

- посредническая функция, которая заключается в обеспечении встречи самостоятельных субъектов рынка, а именно покупателей и продавцов, а также установлении взаимодействия между ними;

- информационная функция, которая включает в себе возможность быстрого сосредоточения и распространения информации.

Таким образом, с помощью рыночного механизма и государственного регулирования рынок жилья обеспечивает установление равновесных цен на объекты недвижимости, создание новых объектов недвижимости и передачу прав на них, рост трудовой активности населения, инвестирование в недвижимость, распределение ресурсов по сферам экономики.

Кроме того, рынок жилья образует единую систему рыночных механизмов, которые гарантируют создание, передачу, эксплуатацию, финансирование объектов жилья.



На рынок жилья оказывают огромное влияние как факторы социально-экономической сферы, так и политические факторы. Профессор Г.М. Стерник разделяет факторы, влияющие на рынок жилья, на две группы: внутренние и внешние. К внутренним факторам относится, например, жилищная мобильность населения, а к внешним – политические и макроэкономические факторы [24].

К политическим факторам относятся такие события, как предвыборные кампании. С одной стороны, подобные явления провоцируют рост цен на жилье в связи с большими предвыборными затратами, а, с другой стороны, напряженность в обществе влечет за собой снижение цен на рынке жилья.

Макроэкономические факторы, в свою очередь, такие как рост валового внутреннего продукта, располагаемого уровня доходов населения, повышение темпов инфляции ведут к росту цен на жильё. Обратный же механизм макроэкономических факторов наоборот предопределяет снижение цен на жильё.

Рынок жилья, как и любой другой рынок, характеризуется действием таких факторов как спрос, предложение и цена (рисунок 1).

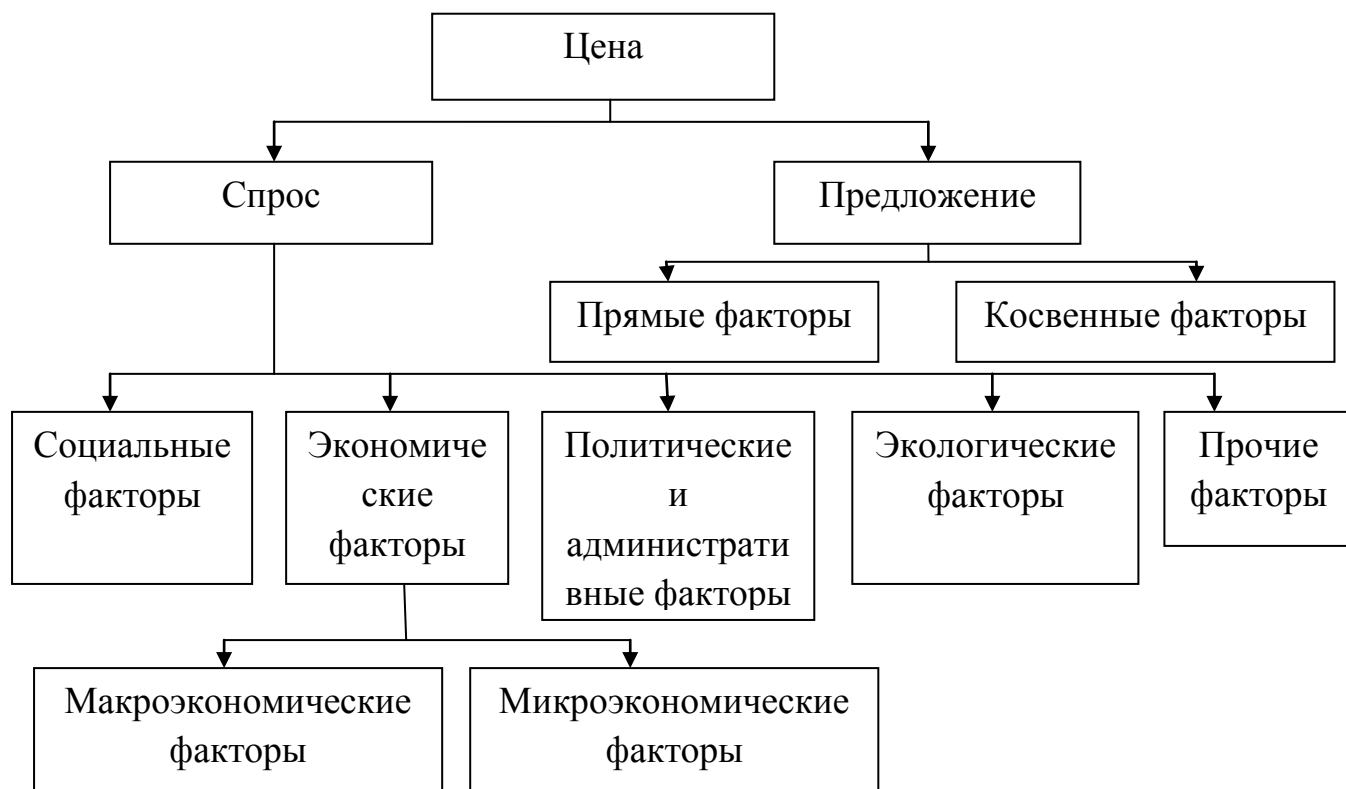


Рисунок 1 – Факторы, воздействующие на рынок жилья

Спрос – это параметр, определяющий количество объектов рынка жилья, которое покупатели готовы приобрести по ценам, установленным в данный момент времени.

Его основу составляет готовность потенциальных покупателей приобрести объект на рынке жилья, если они обладают необходимым количеством средств.

На спрос на рынке жилья также влияет огромное количество факторов: и социальные, и экономические, и политические, и экологические.

Макроэкономические факторы определяются характеристиками общеэкономической ситуации. К ним относят национальный доход, занятость трудоспособного населения, платежный баланс страны, состояние торгового баланса, рост доходов населения, индекс потребительских цен.

Микроэкономические факторы определяют экономическое развитие региона и включают экономические перспективы развития региона, притоки капитала в регион и оттоки из него и другое.

К социальным факторам, оказывающим влияние на спрос на рынке жилья, относятся состав, плотность и численность населения, возрастной уровень и социальный статус населения, образовательный уровень, миграция населения.

Политические факторы заключаются в степени совершенства законодательства, уровне политической стабильности. А административные – содержат в себе ограничения, например, в ограничении регистрационных сделок.

Экологические факторы характеризуют природно-климатическую среду и экологию территории в целом.

Также нельзя упустить влияние на спрос на рынке жилья таких факторов как коммунальные услуги, архитектурный проект, культура и традиции населения, окружающая среда. Значимым фактором при оценке стоимости жилья является его местонахождение.

Спрос на рынке жилья может отличаться по местоположению: по регионам, городам. К примеру, открытие в небольшом городе производственного объекта

спровоцирует приток рабочей силы, что приведет к строительству нового жилья, а также нежилых объектов.

Предложение – это показатель, который выражает, какое количество объектов на рынке жилья владельцы готовы продать по определенным ценам в определенный момент времени.

Предложение всегда состоит из существующих объектов и из нового жилья. Однако в любой момент времени преобладает доля существующего жилья, поскольку оно характеризуется долговечностью.

Рассмотрим факторы, оказывающие влияние на предложение [28]. Это прямые и косвенные факторы.

Прямых факторов немало, некоторые из них состоят в стоимости стройматериалов, проектировании, мощности и износа инженерных сетей, законодательных актах и другие.

В качестве примеров косвенных факторов можно назвать уровень инфляции, государственный контроль, объем инвестиций в экономику.

Взаимодействие спроса и предложения определяет цену.

Цена – это показатель, отражающий количество денег за единицу объекта на рынке жилья.

При прочих равных условиях, в условиях совершенного рынка, спрос на объекты на рынке жилья является обратной величиной цене. Однако рынок жилья характеризуется исключительностью каждого объекта, низкой ликвидностью, то есть позволяет сделать вывод о несовершенной конкуренции на анализируемом рынке. Следовательно, спрос и предложение не в каждом случае устанавливают цену, при которой совершаются сделки на рынке жилья.

Так, рынок жилья сравнительно недавний сектор экономики, а следовательно он характеризовался несовершенной законодательной базой, низкой строительной активностью и неравномерным развитием составляющих рынка. Следовательно, рынок жилья еще формируется, а значит требует глубокого изучения а анализа факторов, которым он подвергается.

Итак, под рынком жилья понимается система экономических отношений в сфере реализации жилья [31].

Рынок жилья выполняет ряд функций, чем обеспечивает установление равновесных цен на объекты недвижимости, создание новых объектов недвижимости и передачу прав на них, рост трудовой активности населения, инвестирование в недвижимость, распределение ресурсов по сферам экономики. Цену на рынке жилья формирует взаимодействие спроса и предложения, которые подвержены, в свою очередь, влиянию многих фактов.

## 1.2 Направления и инструменты реализации государственной жилищной политики

Разработка и развитие жилищной сферы является одним из значимых социально-экономических направлений. Жилищная сфера содержит в себе незаменимые условия существования и проживания человека.

Жилищная политика способствует созданию высокоэффективного оборота жилья через удовлетворение жилищных потребностей населения, создание благоприятных условий для совершенствования других секторов экономики.

На данный момент различными авторами сформированы собственные определения «жилищной политики», но все они придерживаются трех основных направлений (рисунок 2).

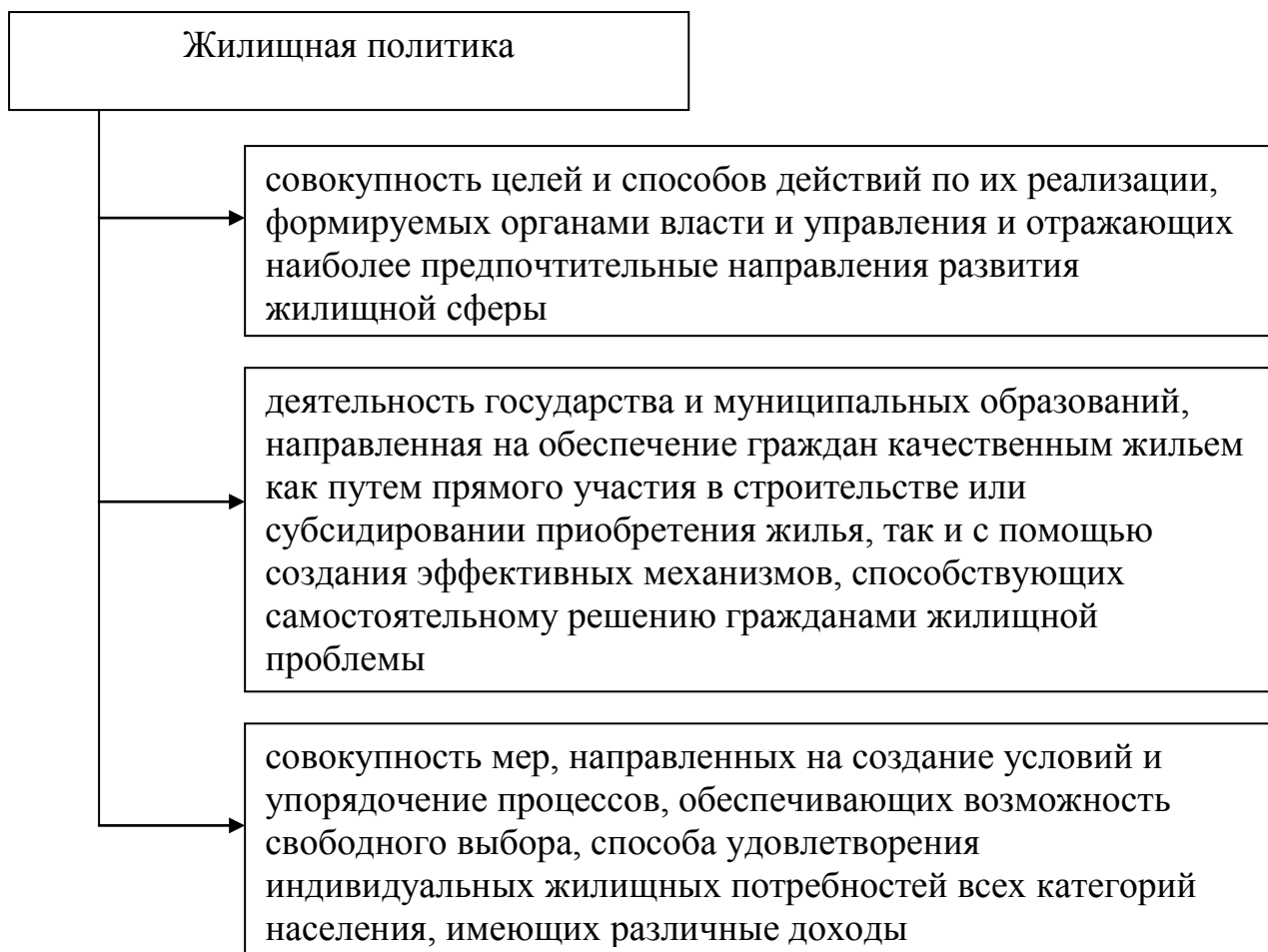


Рисунок 2 – Определения понятия «жилищная политика»

Наиболее содержательное определение жилищной политики на представленной схеме – второе. Данное понятие определяет жилищную политику, пути ее формирования, а также ее направление.

Цели жилищной политики во многом обусловлены особенностями государственного строя, установленного на той или иной территории, идеологии государства, именно на основе общего политического курса формируются средства и методы достижения жилищной обеспеченности населения.

Жилищная политика базируется на нормативно-правовых актах государства и реализуется через комплекс мероприятий, установленных в государственных программах социально-экономического развития. Реализация таких мероприятий происходит через государственные структуры – специализированные учреждения

или общественные объединения, цель функционирования которых и состоит в фактическом выполнении государственных обязанностей.

Жилищная политика должна четко определять цели и методы достижения результата. Для ее разработки необходимо обозначить регламентирующий перечень нормативно-правовых актов и других законов.

Рассмотрим направления государственной жилищной политики.

1) федеральный уровень (макроуровень).

На данном уровне осуществляется принятие законов, актов, регламентирующих жилищную политику, подписываются соответствующие договоры, а также регулируются отношения между государственными органами власти и властями субъектов.

2) Региональный уровень (мезоуровень), где фигурируют отношения жилищной политики на уровне субъекта.

3) Муниципальный уровень (микроуровень).

На данном уровне решаются вопросы обеспечения нуждающихся, малоимущих граждан жильем, производится строительство муниципального жилищного фонда. Все мероприятия проводятся в соответствии с принятым законодательством в области жилья [25].

В сфере жилищной политики одну из главных ролей играет государство. Механизм реализации государственной жилищной политики включает в себя следующую систему инструментов реализации жилищной политики (рисунок 3).



Рисунок 3 - Инструменты реализации государственной жилищной политики

Одним из инструментов реализации государственной жилищной политики является прямая бюджетная поддержка. Государство оказывает содействие гражданам через льготные бюджетные ссуды, жилищные субсидии, а так же льготы по уплате коммунальных услуг.

Примером субсидий можно назвать материальную поддержку по оплате первоначального взноса или части процентов по ипотечному кредитованию для молодых семей, которые желают улучшить жилищные условия.

Государство также поддерживает людей, оказавшихся в нелегкой жизненной ситуации, через принятие государственных программ жилищной сферы. Поддержка направлена на малоимущих граждан, военных, мигрантов [5].

Кроме того, поддержка государства осуществляется через социальные стандарты, которые закреплены законодательно. Данные стандарты закрепляют за гражданами определенный минимум предоставления услуг и являются своего рода социальной гарантией. К таким стандартам можно отнести федеральный стандарт жилищной обеспеченности, максимально допустимая доля собственных расходов граждан на оплату коммунальных услуг, различные градостроительные стандарты. Все принятые стандарты направлены исключительно на создание стабильных, комфортных условий проживания населения.

Принятие потребительских бюджетов служит своего рода планом при осуществлении поддержки нуждающимся в области жилищной политики.

Следующим инструментом реализации государственной жилищной политики является налоговое стимулирование.

Данный инструмент осуществляется через установление льготного налогообложения для осуществления сдерживания на строительном рынке роста и падения. Также через данную систему государство контролирует развитие частного предпринимательства в сфере жилья.

Денежно-кредитные инструменты включают в себя кредитную экспансию, процентную ставку, ипотечное кредитование.

Чтобы получить ипотечный кредит, гражданину необходимо иметь хорошую кредитную историю, немалый размер сбережений для первоначального взноса по ипотеке. Также многие банки содержат обязательство страхования объекта недвижимости.

Льготное ипотечное кредитование привлекательно не столько с точки зрения большого срока кредитования, сколько с возможности использования бюджетных средств на оплату первоначального взноса по ипотеке или же субсидирование процентной ставки.

Основная роль участия государства в жилищной политике заключается в разработке, принятии законов и других нормативно-правовых актов с целью контроля всех субъектов рынка. Формирование соответствующего правового обеспечения оказывает огромное влияние на реализацию всей жилищной политики [6].

Кроме того, немаловажным инструментом является планирование и прогнозирование. Данный механизм реализуется через анализ численности населения и установленных стандартов обеспечения населения жильем. Дополнительная потребность в жилых помещениях определяется соотношением с имеющейся жилой площадью в данный момент времени. Она является основополагающим фактором для определения объема дополнительного строительства жилья в конкретном местоположении и опирается на демографические характеристики территории.

#### Выводы по первому разделу

Рынок жилья представляет собой систему экономических отношений в сфере реализации жилья.

Рынок жилья выполняет ряд функций, чем обеспечивает установление равновесных цен на объекты недвижимости, создание новых объектов недвижимости и передачу прав на них, рост трудовой активности населения,



инвестирование в недвижимость, распределение ресурсов по сферам экономики. Рынок жилья, как и любой другой рынок, характеризуется действием таких факторов как спрос, предложение и цена.

Изучаемый рынок сравнительно молодой и поэтому требует масштабного изучения факторов, влияющих на него, и их механизма.

Разработка и развитие жилищной сферы является одним из значимых социально-экономических направлений. Жилищная сфера содержит в себе незаменимые условия существования и проживания человека.

Инструменты реализации государственной жилищной политики заключены в прямой бюджетной поддержке, налоговом стимулировании и денежно-кредитных мерах, а также в разработке, принятии законов и других нормативно-правовых актов с целью контроля всех субъектов рынка.

Деятельность государства в рамках механизмов жилищной политики имеет большое результативное влияние как на каждую сферу общества, так и на государство в целом.

## 2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

### 2.1 Динамика и структура обеспеченности жильем в Челябинской области

Уровень обеспеченности жильем, его комфортность и доступность составляют основные условия качества жизни населения.

Жилищная обеспеченность населения является одним из факторов социально-экономического развития, и создание условий для решения жилищного вопроса, стоящего почти перед половиной домохозяйств, необходимо для полноценного развития человеческого потенциала.

Жилищный фонд – основа национального богатства в любой стране. Он является основным элементом инфраструктуры, предназначенным для удовлетворения потребностей населения в жилье. В соответствии со ст. 19 п. 1 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд представляет собой «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации», однако к нему так же относится и общедомовое имущество [3].

Состояние жилищного фонда в значительной мере влияет на социальную ситуацию, поэтому его обновление и модернизация должны быть целенаправленными. Для этого необходимо проводить анализ тенденций развития рынка жилой недвижимости, дать оценку обеспеченности населения жильем.

В таблице 1 представлен механизм расчета уровня обеспеченности населения жильем в Челябинской области. Данный показатель определяется как отношение общей площади жилых помещений к общей численности населения. Динамика рассчитываемого показателя отражена на рисунке 4.

Таблица 1 – Уровень обеспеченности населения жильем в Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Общая площадь жилых помещений, кв. м	86 808 952,8	88 959 004,2	90 120 328,8
Численность населения, чел.	3 500 361	3 502 323	3 493 036
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м/чел.	24,8	25,4	25,8

Представим динамику общей площади жилых помещений в регионе, приходящейся в среднем на одного жителя на рисунке 4.



Рисунок 4 – Уровень обеспеченности населения жильем в Челябинской области

Проанализируем темп роста уровня обеспеченности населения жильем в регионе за анализируемый период, проанализируем, чем это могло быть вызвано (таблица 2).

Таблица 2 – Темп роста уровня обеспеченности населения жильем

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Общая площадь жилых помещений	102	104
Численность населения	100	100
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	102	104

Представим данные темпа роста обеспеченности населения жильем графически (рисунок 6).

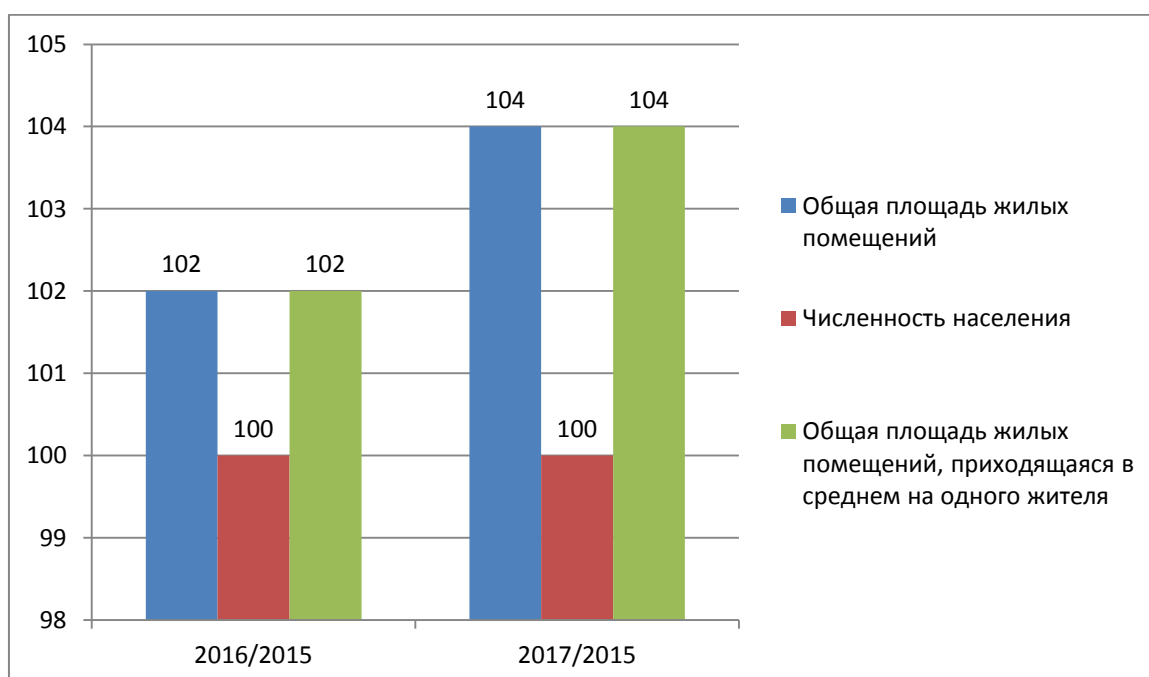


Рисунок 6 – Темп роста показателей обеспеченности населения жильем

Диаграмма демонстрирует увеличение уровня обеспеченности населения жильем в 2016 году по сравнению с базисным годом (темп роста составляет 102%) и увеличение показателя в 2017 году (темп роста 104%). При этом не наблюдается роста численности населения в Челябинской области в 2016 и 2017 годах, что, соответственно, говорит об отсутствии влияния на изменения уровня обеспеченности жильем. Колебания данного критерия определены темпами роста общей площади жилых помещений. Данный индикатор в 2017 году увеличивается и отражает темп роста в 104% по сравнению с 2015 годом, что свидетельствует о положительной деятельности жилищной политики Челябинской области.

В таблице 3 демонстрируются плановые и фактические значения уровня обеспеченности населения жильем.

Таблица 3 – Плановые и фактические значения уровня обеспеченности населения жильем

Наименование показателя	2015	2016	2017
Фактическое значение индикатора, кв. м	24,8	25,40	25,80
Плановое значение индикатора, кв. м	25,00	25,36	25,70

Данные, представленные в таблице 3, для наглядности отобразим графически (рисунок 7).

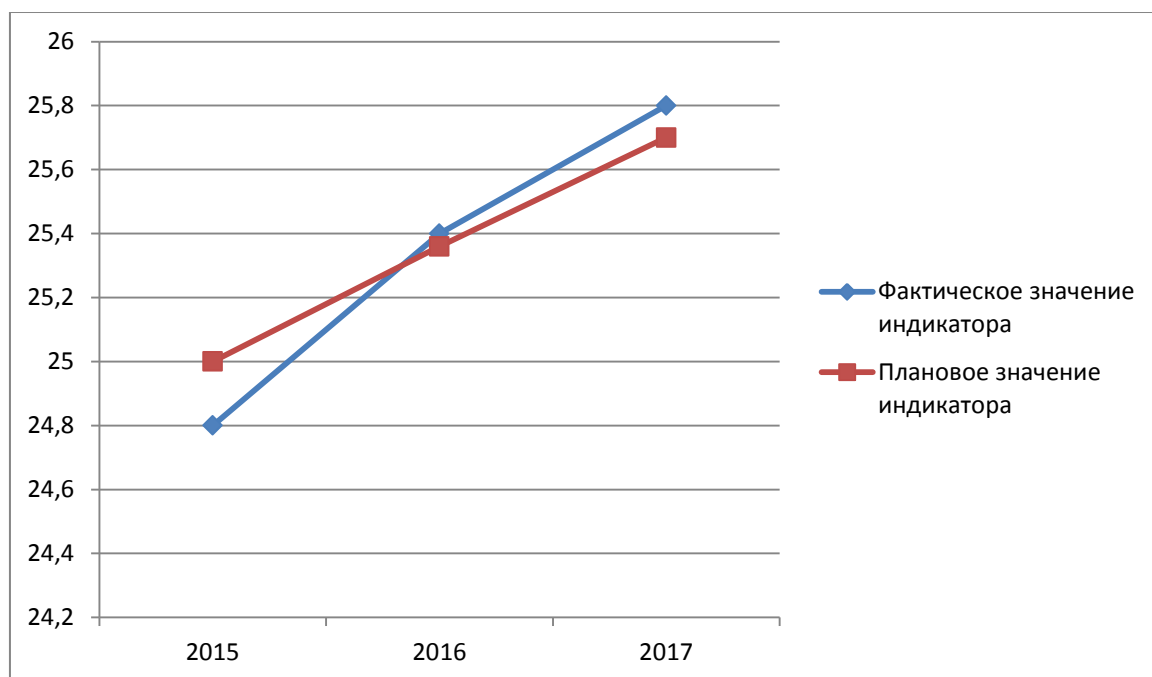


Рисунок 7 – Динамика уровня обеспеченности населения жильем в 2015-2017 гг.

Согласно представленным в таблице 3 и рисунке 7 данным, по состоянию на конец 2017 года уровень обеспеченности населения жильем составляет 25,8 квадратных метров общей жилой площади на человека, что на 0,1 квадратный метр больше целевого значения индикатора. Плановое значение установлено в

приложении 2 к государственной программе Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014 – 2020 годы [5].

Анализ полученных данных позволяет говорить о наличии положительной динамики: на протяжении анализируемого периода фактические значения превышают плановые, причем разбег к 2017 году увеличивается.

По состоянию на 2017 год жилищный фонд Челябинской области составляет 90 185,9 тыс. кв. м.

Таблица 4 – Общая площадь жилых помещений по Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Жилищный фонд – всего, тыс. кв.м	87 445,5	88 787,6	90 185,9
в том числе			
Частный жилищный фонд	82 609,0	84 320,5	85 705,9
Государственный жилищный фонд	828,5	821,0	913,5
Муниципальный жилищный фонд	3 979,2	3 617,3	3 537,7
Иное	28,8	28,8	28,8

В структуре жилищного фонда области преобладал частный жилищный фонд, удельный вес которого в 2017 году составил 95 %.

Таблица 5 – Доля частного жилищного фонда по Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Жилищный фонд – всего, тыс. кв.м	87 445,5	88 787,6	90 185,9
в том числе			
Частный жилищный фонд	82 609,0	84 320,5	85 705,9
Муниципальный жилищный фонд	3 979,2	3 617,3	3 537,7
Доля частного жилищного фонда, %	94,5	95,5	95,0
Доля муниципального жилищного фонда, %	4,6	4,1	3,9

Доля частного жилищного фонда выросла к 2017 году на 0,5%, а муниципального – сократилась на 0,7% по сравнению с 2015 годом. Эти изменения обусловлены процессом приватизации жилья.

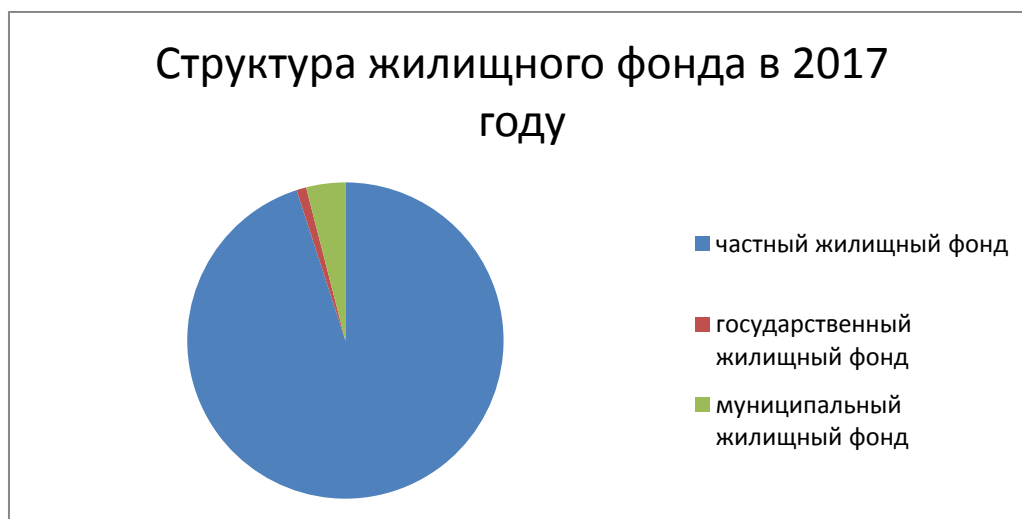


Рисунок 8 - Структура жилищного фонда Челябинской области по формам собственности в 2017 году

Комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей обеспечивает уровень благоустройства жилищного фонда.

Жилищный фонд может быть оборудован:

- водопроводом, если внутри дома имеется распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины;
- канализацией, если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно - фекальных вод в уличную канализационную сеть или поглощающие колодцы, местный отстойник;
- отоплением независимо от источника поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой, местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в

отопительную печь или другими источниками тепла за исключением печного отопления;

- газом как сетевым (природным), так и сжиженным, включая газовые баллоны, при наличии установленной напольной газовой плиты;

- горячим водоснабжением от специальных водопроводов, подающих в жилые помещения горячую воду для бытовых нужд проживающих, централизованно или от местных водонагревателей;

- ваннами (душем) независимо от способа поступления горячей воды (система горячего водоснабжения) централизованного, либо оборудованного местными водонагревателями (местной котельной, АГВ, индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь, газовой (дровяной) колонкой); площадь, оборудованная ваннами, но не имеющая канализации, не считается оборудованной данным видом;

- напольными электроплитами при наличии установленной напольной электрической плиты [12].

Таблица 6 – Благоустройство жилищного фонда Челябинской области

	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водопро водом	водоотв едением (канализ ацией)	отоплен ием	ваннами (душем)	газом (сетевым, сжиженн ым)	горячим водоснаб жением	напольны ми электриче скими плитами
Жилищн ый фонд - всего							
2015	83,6	79,7	85,5	73,6	60,7	71,2	27,2
2016	83,8	79,5	85,8	73,2	60,1	71,0	27,1
2017	83,9	79,7	85,9	73,1	59,9	71,2	27,8
Городско й жилищны й фонд							
2015	90,0	88,0	91,7	83,2	59,8	82,2	32,1
2016	90,0	87,4	91,8	82,7	59,1	82,0	31,9
2017	90,1	87,6	91,9	82,6	59,0	82,1	32,7



Окончание таблицы 6

	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душем)	газом (сетевым, сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электрическими плитами
Сельский жилищный фонд							
2015	55,5	43,3	58,0	31,3	64,8	22,5	5,8
2016	56,6	44,9	59,5	31,5	64,5	22,7	5,8
2017	56,8	45,1	59,5	31,5	63,9	23,0	6,3

Доля общей площади жилищного фонда, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами на конец 2017 года составила 60,2 процента, что на 1,3 процентного пункта больше по сравнению с предыдущим годом.

На основе полученных данных отмечено, что благоустройство городского жилищного фонда намного выше, чем сельского. Почти 90% всего городского фонда оборудовано водопроводом, водоотведением, отоплением, ваннами и горячим водоснабжением. При этом всего 32% общей площади городского жилищного фонда оборудовано напольными электрическими плитами.

Анализ сельского жилищного фонда показывает, что около 64 % общей площади оборудовано газом, 6% — напольными электроплитами. Больше половины площади обладают водопроводами и отоплением. Горячее водоснабжение присутствует только у 23% сельского жилищного фонда.

Проанализируем состояние ветхого и аварийного жилищного фонда в регионе.

Таблица 7 – Ветхий и аварийный жилищный фонд в Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. кв. м	19,6	22,7	24,6
в том числе:			
ветхий			
аварийный			
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	0,5	0,6	0,7

На конец 2017 года ветхий и аварийный жилищный фонд составил 24,6 млн. кв. м, увеличившись по сравнению с 2015 годом на 5 млн. кв. м. Увеличился, кроме того, и удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда за рассматриваемый период – с 0,5% до 0,7%.

Таблица 8 – Темп роста ветхого и аварийного жилищного фонда

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд	116	126

Представим данные таблицы 8 на рисунке 9.

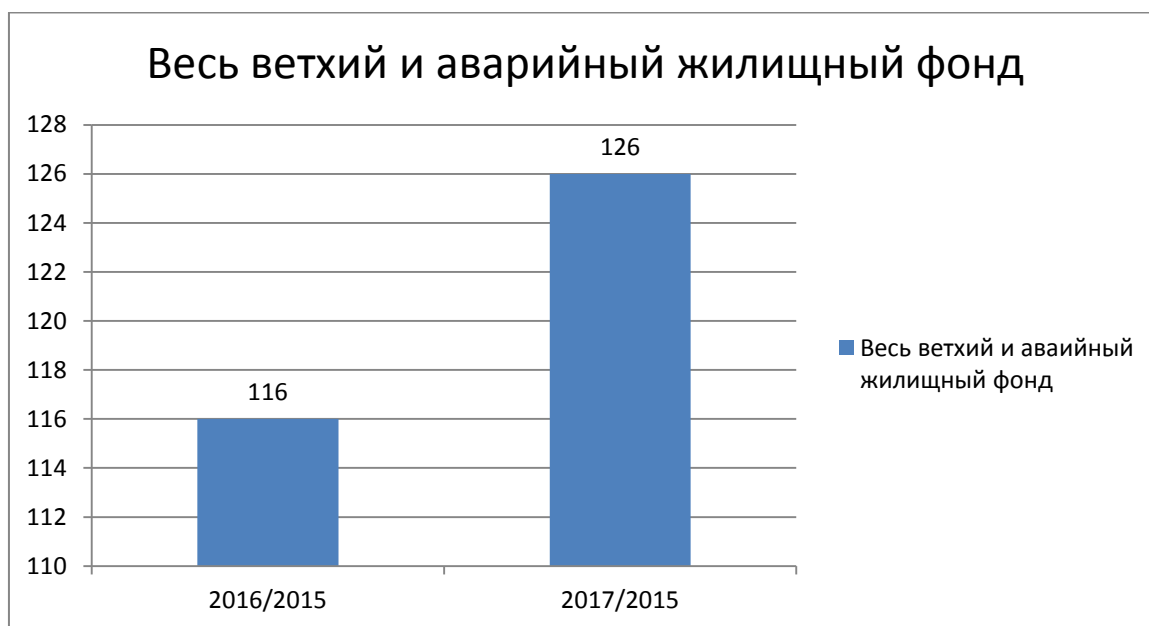


Рисунок 9 – темпы роста ветхого и аварийного жилищного фонда

В целом наблюдается увеличение ветхого и аварийного жилья в рассматриваемом периоде. Темп роста составил 116% в 2016 году по сравнению с 2015 годом и 126 % в 2017 году по сравнению с базисным годом.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя на конец 2017 года в Челябинской области составляет 25,8 кв. м.

Таблица 9 – Основные показатели жилищных условий населения по Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) – всего, кв. м	25,0	25,4	25,8
в том числе:			
в городской местности	24,6	25,0	25,4
в сельской местности	26,5	27,1	27,8
Число квартир – всего, тыс.	1653,8	1679,7	1688,0
в том числе:			
однокомнатных	427,1	436,0	445,9
двухкомнатных	710,5	720,6	718,2
трехкомнатных	427,7	433,2	432,7
четырёхкомнатных и более	88,5	89,9	91,2

Общее число жилых квартир насчитывает 1688,0 тысячи, из них на долю однокомнатных квартир приходилось 26,4 процента, двухкомнатных – 42,5 процента, трехкомнатных – 25,6 процента, четырехкомнатных и более – 5,4 процента. Средний размер одной квартиры составлял 65,4 квадратного метра общей площади (в 2015 году – 66,2 квадратного метра).

Проанализируем темпы роста как общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя всего, так и в разрезе городской и сельской местностей.

Таблица 10 – Темпы роста общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя (на конец года)	101	103
в городской местности	102	103
в сельской местности	102	105

Так, в 2016 году наблюдается незначительный темп роста общей площади жилых помещений по сравнению с 2015 годом, причем в равной мере в городской и сельской местности, и составляет 102 %. В 2017 году наибольший темп роста (105 %) относится к увеличению общей площади в сельской местности. Представим данные темпов роста на рисунке 10.

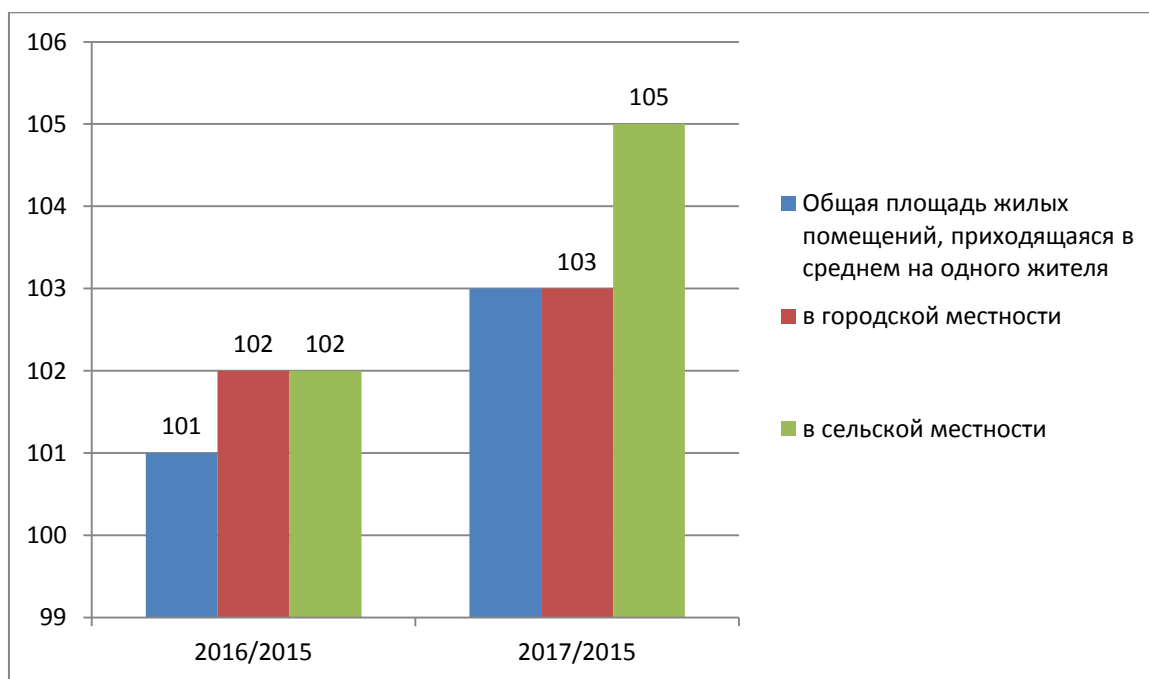


Рисунок 10 – темпы роста общей площади помещений, приходящихся в среднем на одного жителя

Аналогично проанализируем темпы роста числа квартир как в общей численности, так и в разрезе представленных данных.

Таблица 11 – Темпы роста числа квартир

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Число квартир – всего	102	102
однокомнатных	102	104
двухкомнатных	101	101
трехкомнатных	101	101
четырёхкомнатных и более	102	103

Представим полученные данные на рисунке 11.

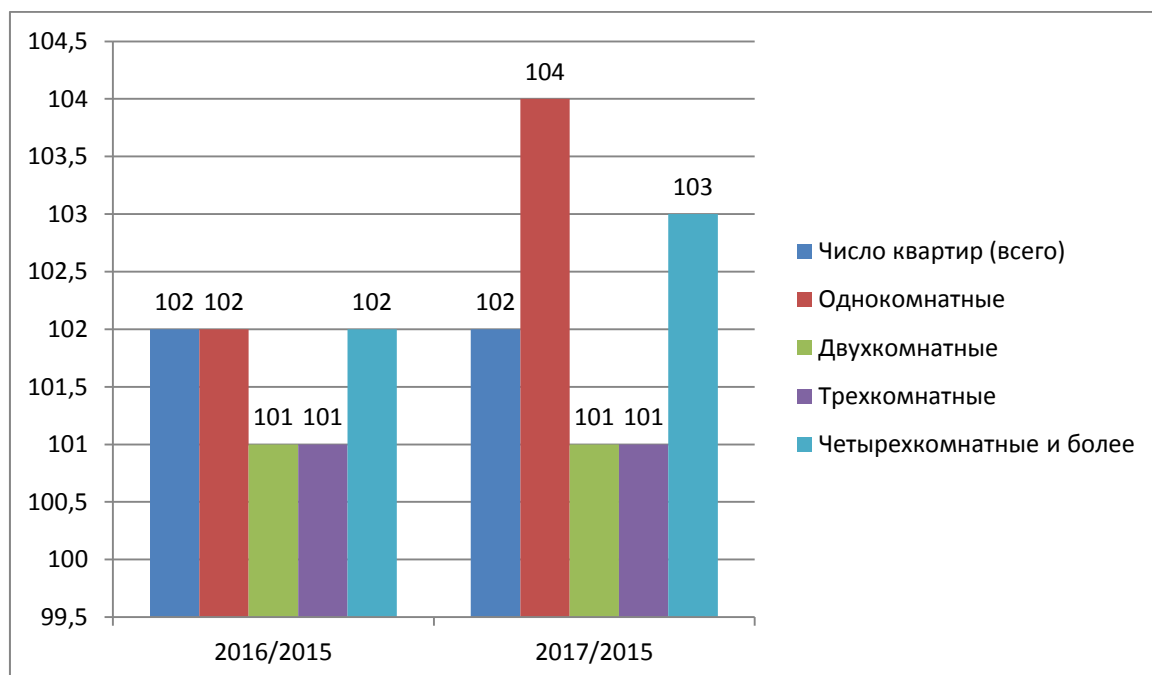


Рисунок 11 – темпы роста числа квартир

Согласно рисунку 11, как в 2016 году, так и в 2017 году по сравнению с базисным годом темп роста общего числа квартир составил 102 %. Лишь в разрезе темп роста числа однокомнатных и четырехкомнатных квартир составил 104 % и 103 % соответственно в 2017 году по сравнению с 2015 годом.

Чтобы изучить ценовые вопросы на рынке первичного жилья региона, проанализируем динамику средней стоимости жилья.

Таблица 12 - Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке  
жилья

Наименование показателя	2015	2016	2017
Средняя стоимость 1 кв. м жилья, руб.	37541,88	35226,80	34881,66

Представим темпы роста средней стоимости одного квадратного метра жилья в регионе на первичном рынке в анализируемом периоде.

Таблица 13 – Темп роста средней цены 1 кв. м общей площади квартир на  
первичном рынке жилья

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2016
Средняя стоимость 1 кв. м жилья	94	93

Как видно из таблицы 13, на протяжении всего анализируемого периода происходит снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке. Темп роста в 2016 году к 2015 году составил 94%, а в 2017 году к 2015 году 93%.

Таким образом, в анализируемом периоде 2015 – 2017 годах темп роста уровня обеспеченности населения жильем в Челябинской области составил 104 %. В структуре жилищного фонда области по формам собственности преобладал частный жилищный фонд, удельный вес которого в 2017 году составил 95 %. Темп роста ветхого и аварийного жилья составил 116% в 2016 году по сравнению с 2015 годом и 126 % в 2017 году по сравнению с базисным годом. Темп роста средней цены 1 кв. метра жилья на первичном рынке в 2016 году к 2015 году составил 94%, а в 2017 году к 2015 году 93%.

## 2.2 Анализ практики реализации государственной жилищной политики в Челябинской области

Жилищная политика базируется на нормативно-правовых актах Челябинской области и реализуется через комплекс мероприятий и инструментов, установленных в государственных программах социально-экономического развития. Реализация таких мероприятий происходит через специализированные учреждения или общественные объединения, цель функционирования которых и состоит в фактическом выполнении государственных обязанностей [31].

Проведем анализ практики реализации государственной жилищной политики в Челябинской области. Одним из инструментов реализации жилищной политики Челябинской области является предоставление жилой площади нуждающимся через очереди на улучшение жилищных условий [5].

При наличии условий, утвержденных законодательно, семья может встать в очередь на улучшение жилищных условий за счет средств государственного бюджета. К таким условиям относятся отсутствие жилой площади как таковой, проживание на меньшей площади, чем установленный норматив обеспеченности, иметь статус малоимущей семьи и некоторые другие.

Рассмотрим динамику предоставления жилых помещений по Челябинской области за период 2015 – 2017 годы (таблица 14).

Таблица 14 – Предоставление жилых помещений по Челябинской области

	2015	2016	2017
Число семей, которые получили жилье и улучшили свои жилищные условия за год, единиц	1675	1863	1975
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, единиц	37525	35741	36233

Проанализируем темпы роста предоставления жилых помещений по Челябинской области в анализируемом периоде (таблица 15).

Таблица 15 – Темпы роста предоставления жилых помещений по Челябинской области

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Число семей, которые получили жилье и улучшили свои жилищные условия за год	111	118
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	95	97

Представим данные, полученные в таблице 15, на рисунке 12.

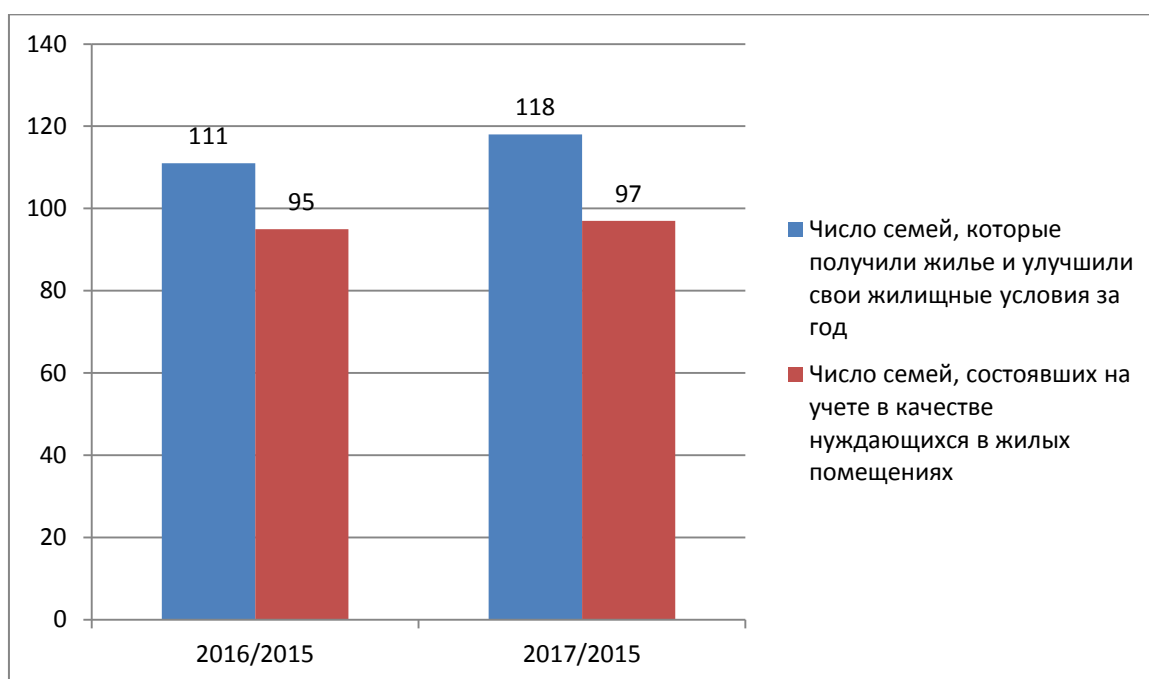


Рисунок 12 - Темпы роста предоставления жилых помещений по Челябинской области

Таким образом, значительнее темп роста оказался в 2017 году по сравнению с базисным годом и составил 118% и 97% по указанным параметрам. Число семей,



которые получили жилье и улучшили свои жилищные условия, на протяжении анализируемого периода с каждым годом возрастает.

Кроме того, жилищная политика реализуется через предоставление жилищных субсидий, которые представляют собой помощь отдельным категориям граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг и не являются в полной мере инструментом повышения именно обеспеченности жильем, а по своей сути является фактором повышения условий проживания и снижения нагрузки на бюджет семьи.

Порядок предоставления гражданам жилищных субсидий определен законодательно [5]. Граждане признаются нуждающимися в получении субсидии, если расходы на оплату жилья и коммунальных услуг, превышают 22% от совокупного дохода семьи.

Рассмотрим динамику предоставления жилищных субсидий в Челябинской области (таблица 16).

Таблица 16 - Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в Челябинской области

	2015	2016	2017
Получали субсидии, тыс. семей	128,5	138,5	143,8
Удельный вес семей, пользующихся субсидиями, в общем числе семей, процентов	9,2	9,9	10,3
Сумма начисленных субсидий, млн. рублей	1585,6	1908,8	2056,3

Рассмотрим темпы роста числа семей - получателей субсидии, а также проанализируем динамику суммы начисленных субсидий (таблица 17).

Таблица 17 – Темпы роста семей-получателей субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в Челябинской области и суммы начисленных субсидий

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Получали субсидии, тыс. семей	108	112
Сумма начисленных субсидий, млн. рублей	120	130

Как видно по данным таблицы 17, оба показателя имеют положительную динамику на протяжении всего анализируемого периода: темпы роста в 2016 году по сравнению с 2015 годом составляют 108% и 120%, в 2017 году по сравнению с базисным – 112% и 130%.

Государственные программы для отдельных категорий населения являются достаточно весомым инструментом в реализации государственной жилищной политике. Данный инструмент реализуется, учитывая не только механизмы помощи в приобретении жилья, но и методы улучшения других факторов жизни данной категории граждан, которые косвенно приведут к повышению возможности приобретения жилья. К примеру, программы, учитывающие специфику молодых семей.

В Челябинской области проблема доступности жилья решается на основании национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». На сегодняшний день национальный проект, включает в себя федеральную целевую программу «Жилище», сроки реализации которой определены на 2015-2020 годы [7].

Годовой ввод в эксплуатацию жилья – один из важных индикаторов, характеризующих результативность государственной программы.

В таблице 18 представлены показатели годового ввода в эксплуатацию жилья, а также данные, необходимые для расчета ввода в эксплуатацию жилья на душу населения. Данный параметр позволит оценить строительную активность Челябинской области.

Таблица 18 – Уровень строительной активности в Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Ввод в эксплуатацию жилья, кв. м	1 709 500	1 312 200	1 404 300
Численность населения, чел.	3 500 361	3 502 323	3 493 036
Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения, кв. м на чел.	0,49	0,37	0,40

Так, в 2015 году ввод в эксплуатацию жилья на душу населения соответствовал значению 0,49 кв. м на человека, в 2016 – 0,37 кв. м на человека и в 2017 – 0,40 кв. м на человека. Представим полученные данные графически (рисунок 13).



Рисунок 13 - Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения в Челябинской области в 2015-2017 гг.

В динамике ввод в эксплуатацию жилья на душу населения имеет тенденцию к сокращению в 2016 году по сравнению с 2015 годом, однако эта тенденция

изменилась в 2017 году. Данная тенденция обусловлена увеличением строительства жилья и незначительным сокращением населения. Проанализируем темпы роста строительной активности в Челябинской области.

Таблица 19 – Темп роста строительной активности в Челябинской области

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Ввод в эксплуатацию жилья	77	82
Численность населения	100	100
Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения	76	82

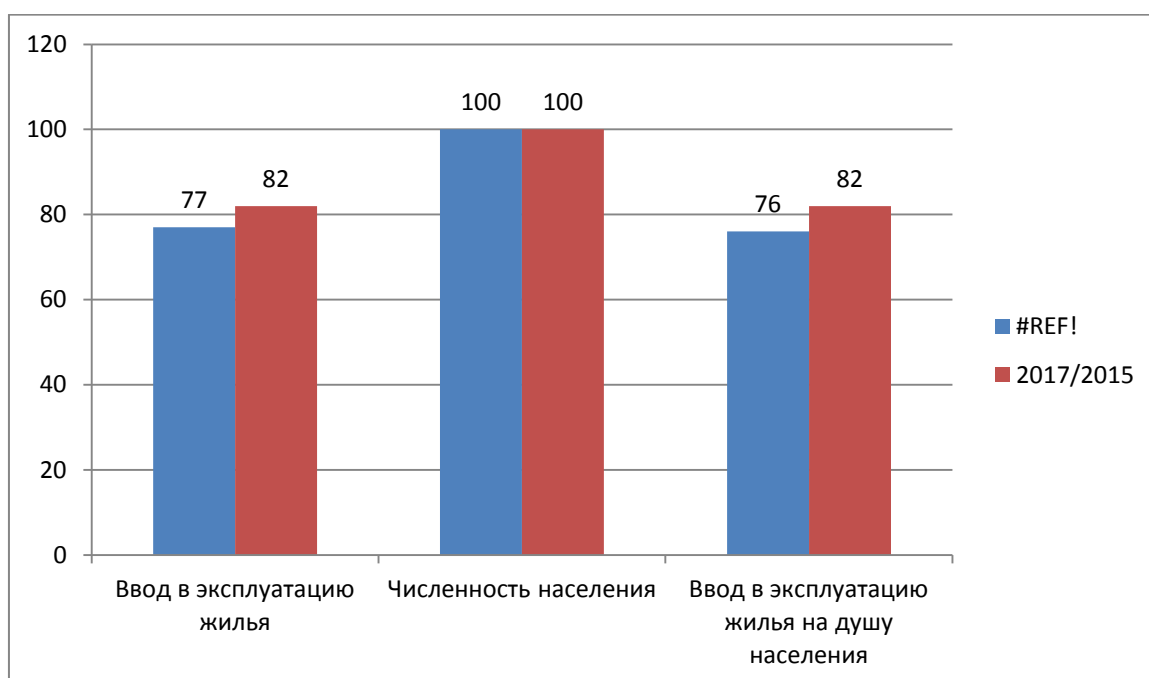


Рисунок 14 – Динамика показателей степени строительной активности

В 2017 году темп роста по сравнению с базисным годом составил 82% по сравнению с 76% в 2016 году к 2015. Это вызвано в большей мере самым низким показателем ввода в эксплуатацию жилья в 2016 году при практически неизменной численности населения в анализируемом периоде.

В анализируемом периоде рассмотрим фактическое и плановое значения индикатора ввода в эксплуатацию жилья на душу населения в регионе (таблица 20).

Таблица 20 – Соотношение индекса степени строительной активности факт/план

Наименование показателя	2015	2016	2017
Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения, кв. м на чел. - факт	0,49	0,37	0,40
Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения, кв. м на чел. - план	0,49	0,32	0,36
Е	1	1,16	1,11

В 2015 - 2017 годах фактически значение индикатора ввода в эксплуатацию жилья на душу населения составляет и даже выше планового (таблица 20 и рисунок 15). За весь рассматриваемый период строительная активность сократилась с 0,49 кв. м на человека до 0,40 кв. м на человека при уровне планового показателя с 0,49 кв. м до 0,36 кв. м (в соответствии с приложением 2 государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» в Челябинской области на 2014 - 2020 годы) [5].

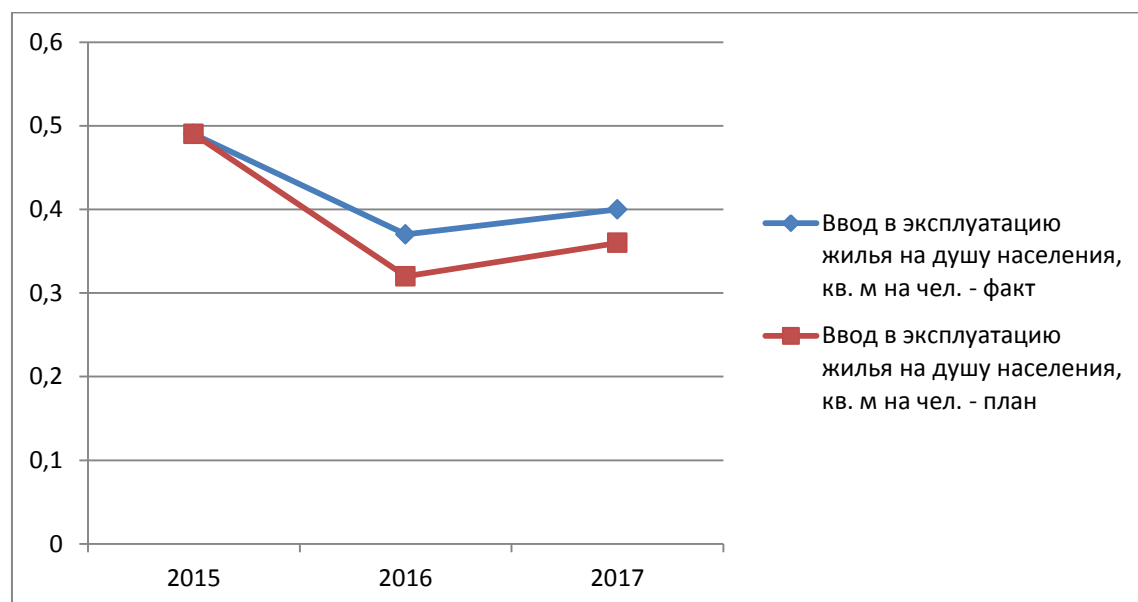


Рисунок 15 – Соотношение индекса степени строительной активности факт/план

Согласно зарубежному опыту, строительная активность должна составлять около одного квадратного метра на человека. Это будет говорить об эффективной жилищной обеспеченности в регионе. Однако в нашем случае в регионе ни в один год из анализируемого периода показатель строительной активности не соответствует зарубежному эталону.

Таким образом, соотношение степени фактической строительной активности в анализируемом регионе соответствует плановому показателю (и даже превышает его), однако очень далеко от уровня мирового стандарта.

Проанализируем, из чего формируется жилищный фонд Челябинской области в 2015 – 2017 годах. Для этого на основе данных рассчитаем долю нового жилья в общей площади жилых помещений. Данный показатель определяется путем соотношения ввода в эксплуатацию жилья и общей площади жилых помещений. Полученные данные представлены в таблице 21.

Таблица 21 – Соотношение показателей ввода в эксплуатацию жилья и общей площади жилых помещений

	2015	2016	2017
Ввод в эксплуатацию жилья, кв. м	1 709 000	1 105 000	1 270 000
Общая площадь жилых помещений, кв. м	86 808 952,8	88 959 004,2	90 120 328,8
Доля нового жилья в общей площади жилых помещений, %	1,97	1,24	1,41

Так, доля нового жилья в общей площади жилых помещений в среднем за весь рассматриваемый период составляет 1% от общей площади жилых помещений. Представим данные на рисунке 16.

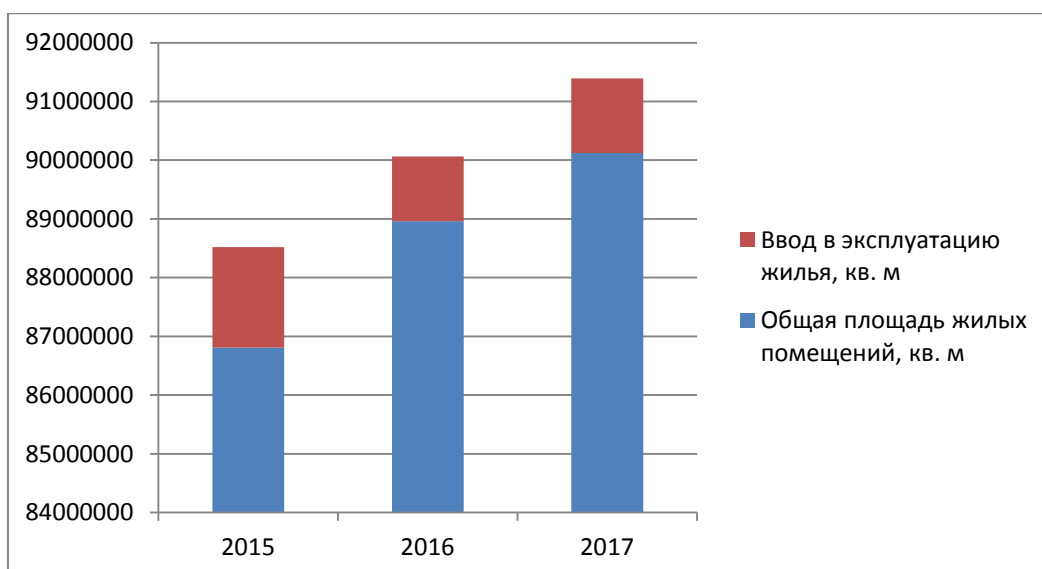


Рисунок 16 – Соотношение показателей ввода в эксплуатацию жилья и общей площади жилых помещений

Анализ темпов роста, представленный в таблице 22 и на рисунке 17, отражает рост темпов обеспеченности населения области к отчетному периоду (2017 г.). Однако показатель ввода в эксплуатацию имеет неоднозначную динамику в анализируемом периоде, что еще раз указывает на то, что уровень обеспеченности населения жильем формируется в основном за счет вторичного рынка.

Таблица 22 – Темпы роста уровня обеспеченности жилья и строительной активности

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Ввод в эксплуатацию жилья	65	73
Общая площадь жилых помещений	102	104

Представим данные таблицы 22 на рисунке 17.

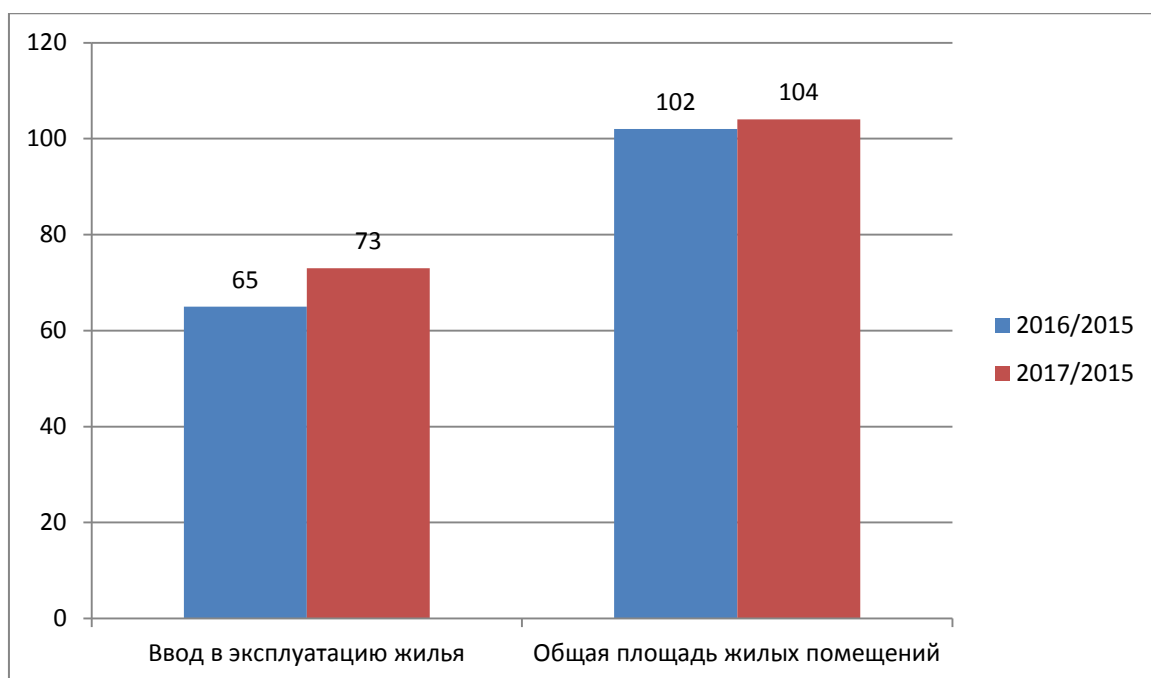


Рисунок 17 – Темпы роста уровня обеспеченности жилья и строительной активности

Индекс доступности жилья – один из основных критериев, характеризующих время, за которое семья может приобрести жилье, если все свои доходы будет откладывать только для этих целей [15].

Представим данные для расчета индекса доступности жилья и значение показателя в таблице 23.

Таблица 23 – Расчет индекса доступности жилья в Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Средняя стоимость 1 кв. м жилья, руб.	37541,88	35226,80	34881,66
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	29642,2	30941,3	32253,1
Индекс доступности жилья (ИДЖ)	1,27	1,14	1,08



Динамику индекса доступности жилья в регионе за анализируемый период покажем на рисунке 18.



Рисунок 18 – Индекс доступности жилья

На основании полученных данных можно сделать вывод, что среднестатистической семье для того, чтобы накопить средства на приобретение жилья, потребуется немало времени.

Проанализируем темпы роста индекса доступности жилья. Средняя стоимость жилья за 1 кв. м в Челябинской области имеет тенденцию к снижению к концу анализируемого периода - темп роста в 2017 году по сравнению с 2015 годом составляет 93% (таблица 24 и рисунок 19). При этом и темп роста индекса доступности жилья имеет отрицательную динамику, темп роста в 2016 г. и в 2017 г. по сравнению с базисным годом составляет 90% и 85% соответственно.

Таблица 24 – Темпы роста индекса доступности жилья в Челябинской области

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Средняя стоимость 1 кв. м жилья	94	93
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	104	109
Индекс доступности жилья (ИДЖ)	90	85

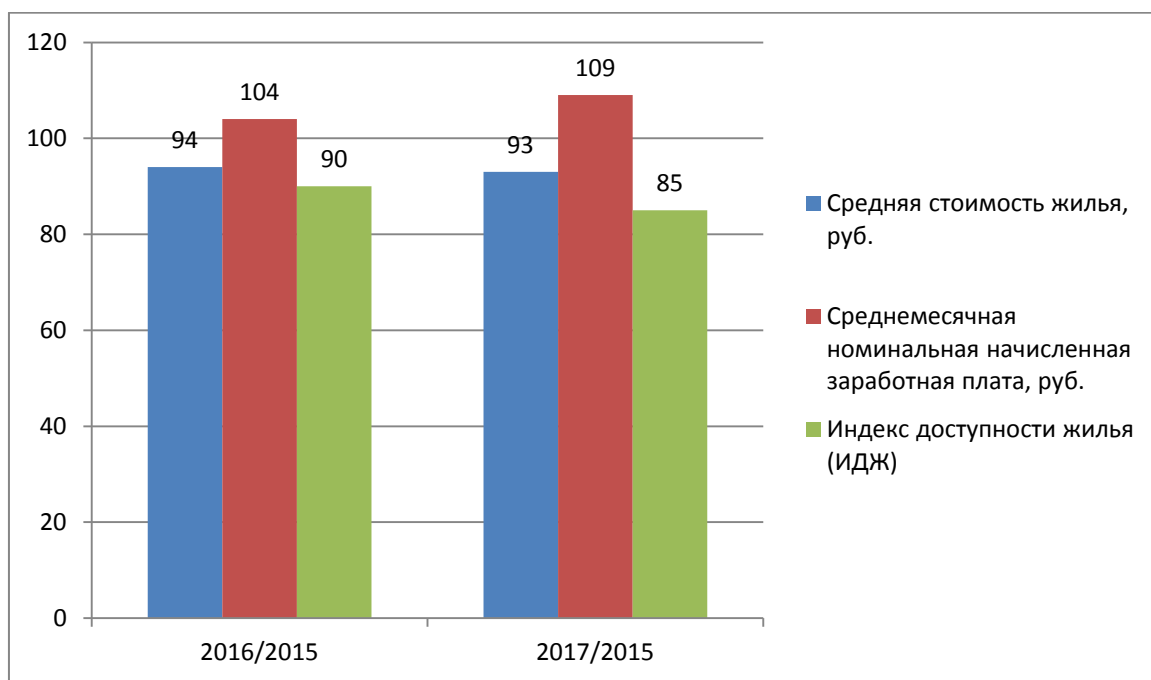


Рисунок 19 – Динамика показателей индекса доступности жилья

В 2015 году коэффициент доступности жилья составляет 0,79 и к 2017 году данный показатель увеличивается и составляет 0,92 (таблица 25 и рисунок 20).

Таблица 25 – Расчет коэффициента доступности жилья в Челябинской области

Наименование показателя	2015	2016	2017
Средняя стоимость 1 кв. м жилья, руб.	37541,88	35226,80	34881,66
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	29642,2	30941,3	32253,1
Коэффициент доступности жилья (Кд)	0,79	0,88	0,92

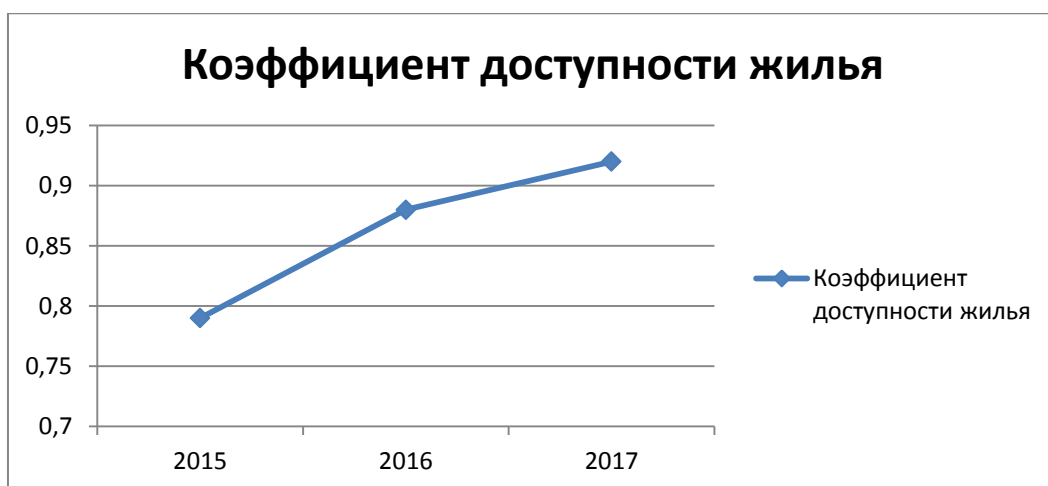


Рисунок 20 – Коэффициент доступности жилья

Коэффициент доступности жилья в анализируемом периоде отражает положительную динамику темпов роста данного показателя и составляет 111 % и 116 % (таблица 26 и рисунок 21). Однако, для 2015 г. характерно замедление, связанное с параллельной тенденцией в динамике средней стоимости жилья.

Таблица 26 – Темпы роста коэффициента доступности жилья

Наименование показателя	Темп роста, %	
	2016/2015	2017/2015
Средняя стоимость 1 кв. м жилья	94	93
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	104	109
Коэффициент доступности жилья (ИДЖ)	111	116

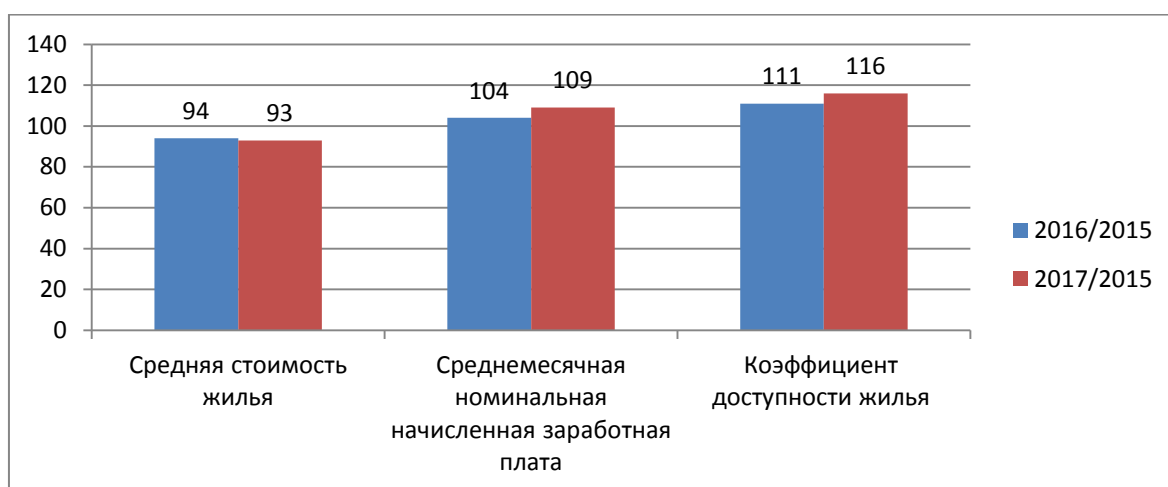


Рисунок 21 – Динамика показателей коэффициента доступности жилья

Проведем анализ немаловажного показателя, отражающего долю семей, получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия, в анализируемом периоде (таблица 27 и рисунок 22).

Таблица 27 – Доля семей, желающих улучшить свои жилищные условия, обеспеченных доступным и комфортным жильем

Наименование показателя	2015	2016	2017
Доля семей, получивших жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году – факт, %	4,2	5,0	5,5
Доля семей, желающих улучшить свои жилищные условия, обеспеченных доступным и комфортным жильем – план, %	5,3	4,6	4,6
Е - Доля семей, получивших жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году	0,79	1,09	1,20

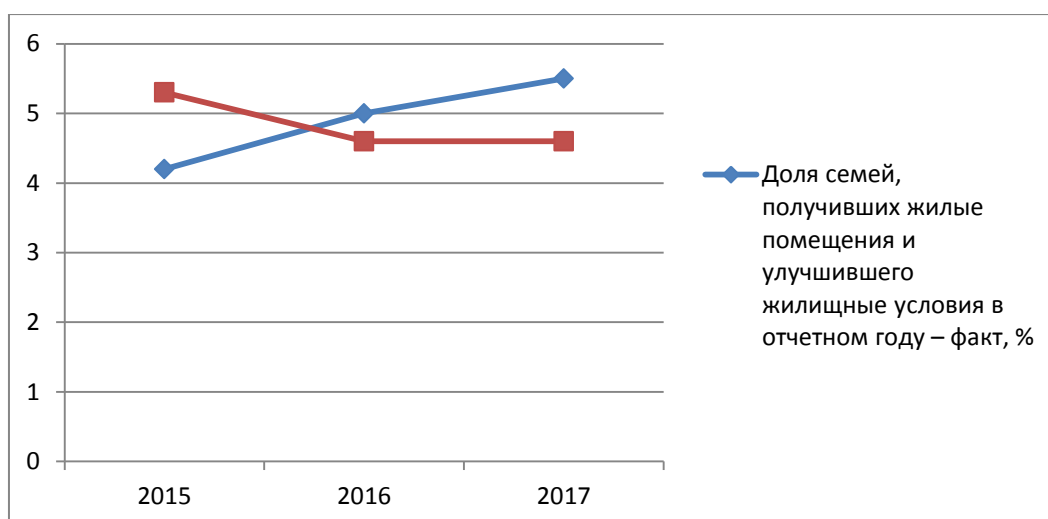


Рисунок 22 – Доля семей, желающих улучшить свои жилищные условия, обеспеченных доступным и комфортным жильем (факт/план)

В 2015 г. значение данного показателя составило 5,3%, а к 2017 г. произошло его сокращение до 4,6%. К концу анализируемого периода доля семей, желающих улучшить свои жилищные условия, фактическая превышает планируемое значение.

Одним из инструментов реализации жилищной политики является ипотечное кредитование. Реализуется данный инструмент тогда, когда предложение жилья выше, чем спрос на него. Ипотечное кредитование способно решить жилищную проблему только при высоком уровне доходов и темпах их роста, превышающих рост цен на рынке жилья [30].

Поддержка молодых семей осуществляется в рамках подпрограмм государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» [5]. Для анализа ее эффективности рассмотрим показатель количества молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) (таблица 28 и рисунок 23).

Таблица 23 – Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия

Наименование показателя	2015	2016	2017
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) – Факт, %	31	24	29
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) – План, %	29,8	32	37
Отклонение, темп прироста, %	1,04	0,75	0,78



Рисунок 23 – Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия

Как видно из анализа, наблюдается невыполнение плановых значений показателя как в 2016 году, так и в 2017 году. Однако в 2015 году зафиксировано превышение фактического значения – 31% по сравнению с плановым показателем 29,8%.

Кроме того, в рамках государственной программы Челябинской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» предоставляются земельные участки для жилищного строительства. Проанализируем значения данного показателя.

Таблица 29 – Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства

Наименование показателя	2015	2016	2017
Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства – Факт, га	402,5	262,4	267,9

## Окончание таблицы 29

Наименование показателя	2015	2016	2017
Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства – План, га	374,7	250,0	285
Отклонение, темп прироста, %	1,07	1,05	0,94

На основании полученных данных видно, что фактическая площадь, предоставленная для жилищного строительства, по данным 2017 года меньше на 6% целевого показателя и составляет 267,9 гектар. Однако в 2015 году и в 2016 году наблюдается перевыполнение данного показателя. Представим данные показатели на рисунке 24.

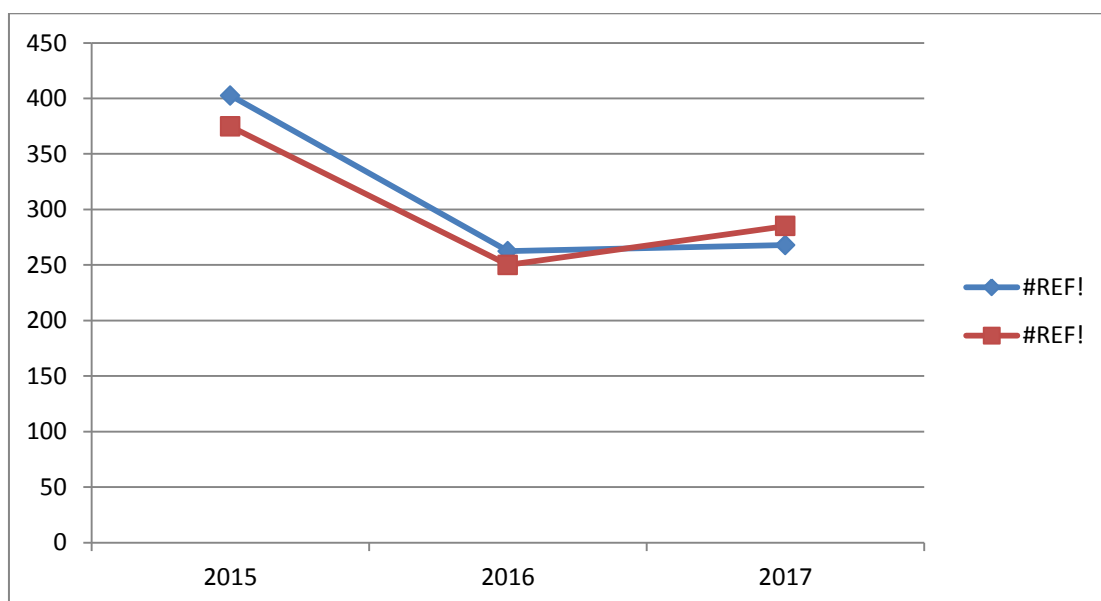


Рисунок 24 – План-фактная динамика площади земельных участков, предоставленных для жилищного строительства

Важным критерием оценки является показатель снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности

строительство (в процентах к уровню 2012 года). Представим данные в таблице 30.

Таблица 30 – Показатели для расчета средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности строительство (в процентах к уровню 2012 года)

Наименование показателя	2015	2016	2017
Средняя стоимость одного квадратного метра жилья на первичном рынке (фактическая стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в ценах соответствующих лет), руб.	37541,88	35226,8	34881,66
Индекс-дефлятор на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» по РФ, %	105,2	105,5	105,1

В соответствии с данными средняя стоимость одного квадратного метра жилья на протяжении анализируемого периода снижается с 37 541,88 рублей в 2015 году до 34 881,66 рублей к 2017 году. Произведем расчет и представим полученные данные в таблице 31.



Таблица 31 – Расчет динамики средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности строительство (в процентах к уровню 2012 года)

Наименование показателя	2015	2016	2017
Средняя стоимость одного квадратного метра жилья на первичном рынке (фактическая стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в ценах соответствующих лет), руб.	37541,88	35226,8	34881,66
Индекс-дефлятор на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» по РФ, %	105,2	105,5	105,1
Средняя стоимость одного квадратного метра жилья на первичном рынке в 2012 году с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство», руб.	35 722,86	35 824,73	35 688,90
Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года), %	-5	2	2

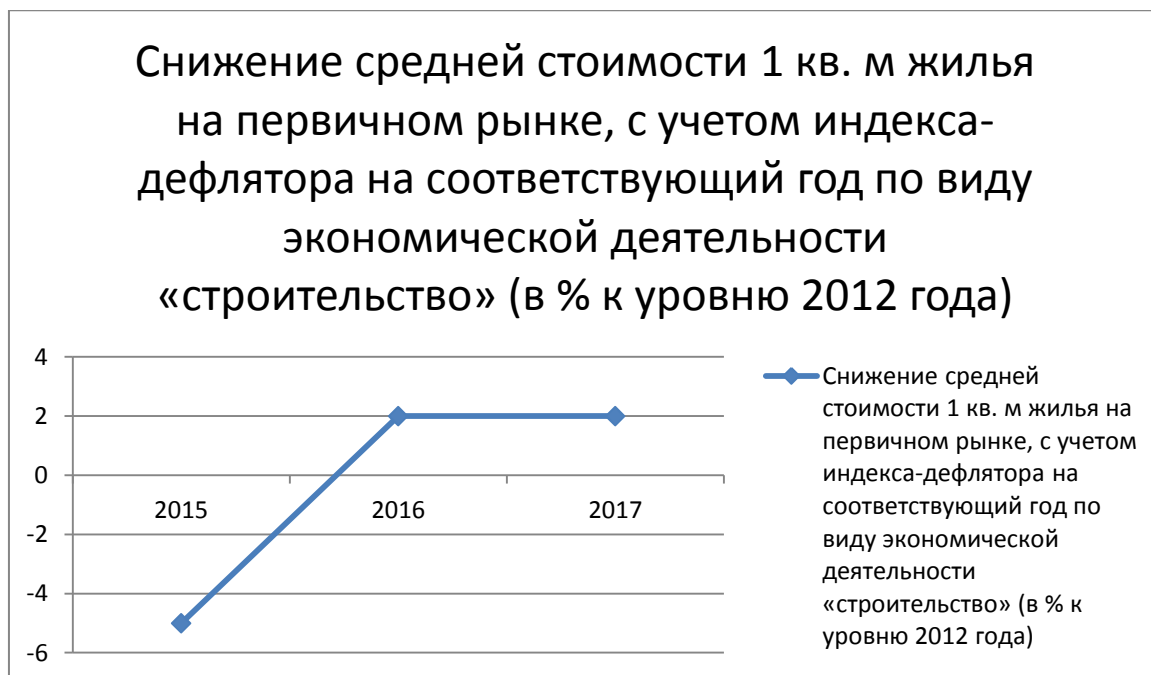


Рисунок 25 – Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года)

Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья в анализируемом периоде не превышает целевое значение данного показателя (таблица 32 и рисунок 26). 2017 год характеризуется снижением стоимости жилья первичного рынка по сравнению с предыдущим периодом на 1%. В общей динамике к отчетному периоду (2017 году) прослеживается отрицательная тенденция, которая свидетельствует о невысокой эффективности реализации программы.

Таблица 32 – Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке

Наименование показателя	2015	2016	2017
Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года), %	-5	2	2
Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство» (в процентах к уровню 2012 года)– План, %	7,7	9,2	11,8
Е	0,65	0,22	0,17

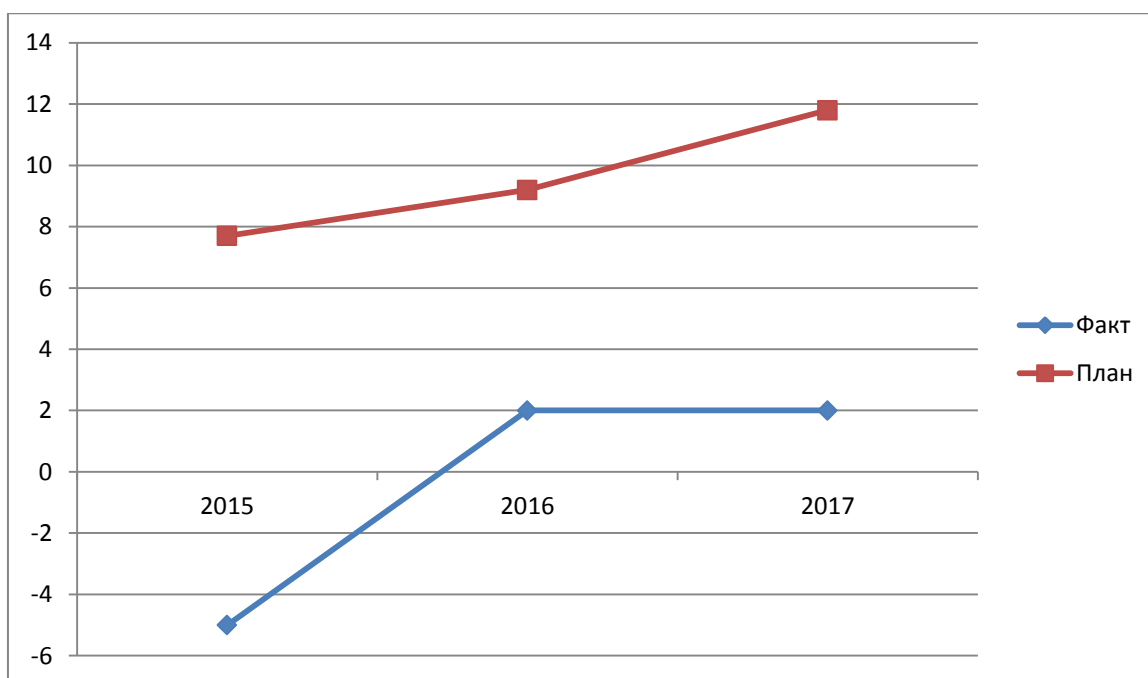


Рисунок 26 – План-фактная динамика снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке

Как видно, плановые значения показателя снижения средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке значительно выше фактических: 11,8% в 2017 году по сравнению с 2%.

Приведем наиболее значимые показатели результативности программы, анализируемые ранее, в одну таблицу.

Таблица 33 – Расчет результативности по каждому показателям государственной программы

Наименование показателя	2015	2016	2017
Ввод в эксплуатацию жилья на душу населения, кв. метров на человека	1	1,16	1,11
Индекс доступности жилья	1,27	1,14	1,08

## Окончание таблицы 33

Наименование показателя	2015	2016	2017
Доля семей, получивших жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году	0,79	1,09	1,20
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов)	1,04	0,75	0,78
Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства	1,07	1,05	0,94
Снижение средней стоимости одного квадратного метра жилья на первичном рынке, с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство»	0,65	0,22	0,17
Е	97%	90%	88%

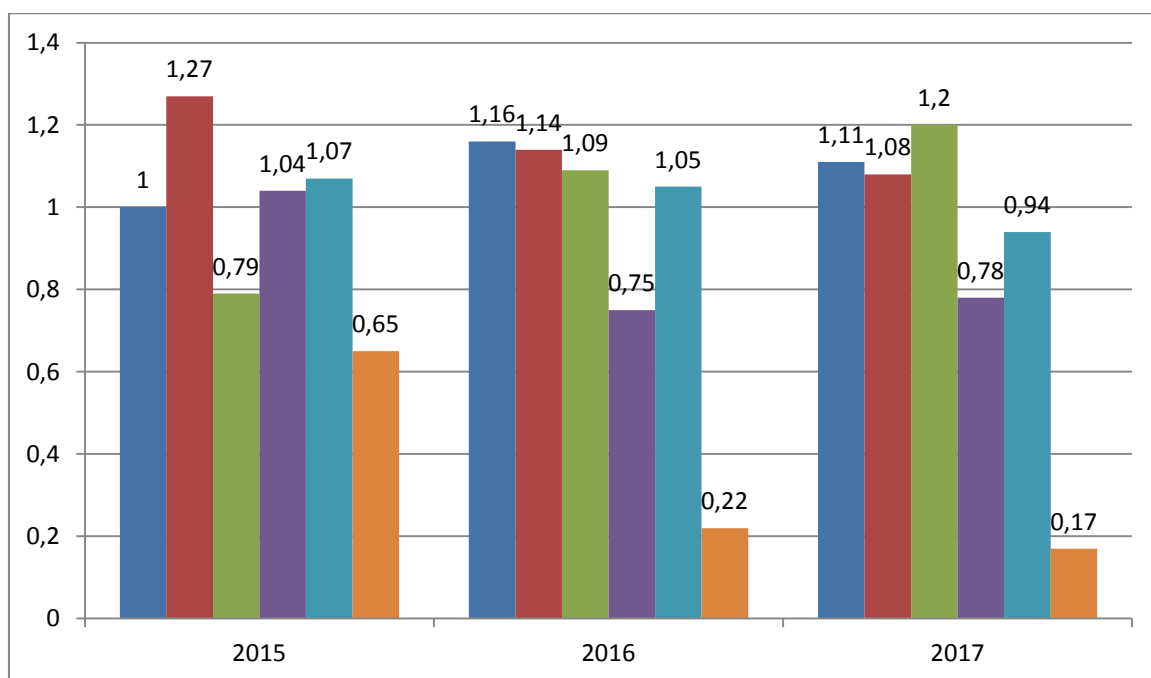


Рисунок 27 – Результативность реализации государственной программы в целом

В 2015 году и в 2016 году степень достижения показателя государственной программы по 4 индикаторам превышала единицы (таблица 33 и рисунок 27), а в 2017 г. – по трем. В базовом году наибольшее значение достигается по показателю индекс доступности жилья, в 2016 году – ввод в эксплуатацию жилья на душу населения, а в 2017 году – доля семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что улучшение жилищных условий населения выступает важнейшим показателем повышения благосостояния граждан, а также основой политической и экономической стабильности. Качество жилищного фонда и наличие доступного комфортного жилья для различных категорий граждан выступает индикатором степени социально-экономического развития и уровня жизни населения через систему инструментов реализации жилищной политики.

## Выводы по второму разделу

В анализируемом периоде темп роста уровня обеспеченности населения жильем в 2017 году по сравнению с базисным годом составил 104%.

В структуре жилищного фонда области по формам собственности преобладал частный жилищный фонд, удельный вес которого в 2017 году составил 95 %.

Доля общей площади жилищного фонда, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами на конец 2017 года составила 60,2 %.

Темп роста ветхого и аварийного жилья составил 126 % в 2017 году по сравнению с базисным годом.

В целом наблюдается снижение средней стоимости жилья на первичном рынке на протяжении анализируемого периода. Темп роста в 2016 году к 2015 году составил 94%, а в 2017 году к 2015 году 93%.

Государственная жилищная политика в Челябинской области реализуется через ряд инструментов.

Темп роста предоставленной жилой площади нуждающимся через очереди на улучшение жилищных условий в 2017 году составил 118%.

Темпы роста семей-получателей субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в 2016 и 2017 годах имеют положительную динамику и составляют 108% и 112% соответственно.

Кроме того, в регионе реализуется ряд государственных программ, которые учитывают уровень строительной активности, темп роста которого в 2017 году по сравнению с базисным годом составил 82%, индексы и коэффициенты доступности жилья.

Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) в 2017 году составило 29%.

### 3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

#### 3.1 Основные направления совершенствования жилищной политики в Челябинской области

Решение жилищных проблем является важным приоритетом как Челябинской области, так и Российской Федерации в целом. Ведь имеющаяся возможность улучшить гражданам жилищные условия характеризует регион как социально и экономически стабильным [22].

К проблемам формирования рынка доступного жилья относятся такие как низкий уровень доходов населения и высокие цены на жилье, слабое развитие долгосрочного жилищного кредитования, высокие процентные ставки по кредитам, недостаточный уровень накопления граждан для оплаты первоначального взноса за получение ипотечных жилищных кредитов и др.

К жилищным проблемам в Челябинской области также можно отнести несоответствие качества жилищного фонда и архитектурной среды потребностям населения; недоступность для многих семей Челябинской области улучшения жилищных условий; низкое предложение жилья экономичного класса, прежде всего малоэтажного.

Рассмотрим направления совершенствования жилищной политики в регионе (рисунок 28).





Рисунок 28 - Направления совершенствования жилищной политики

Разработка и совершенствование нормативно-правовой базы являются основными приоритетами в жилищной сфере. Кроме того, необходимо совершенствование управленческих, финансовых, экономических механизмов. Только системные разработки со всех областей будут способствовать эффективному развитию жилищной политики региона.

На сегодняшний день строительство жилья осуществляется за счет средств граждан, которые готовы улучшить жилищные условия. Застройщики жилья не имеют свободных средств для строительства и используют средства граждан, готовых выступить инвесторами или дольщиками. Граждане, в свою очередь, не имеют никакой другой реальной возможности кроме как приобрести жилье таким образом [24].

Так, необходимо создать эффективную жилищную политику, которая характеризуется реальным повышением доступности жилья для всех категорий граждан вне зависимости от их доходов. Эффективная жилищная политика

характеризуется увеличением предложения на рынке жилья, сопровождающимся платежеспособным спросом на него. Необходимо привлекать в жилищную сферу дополнительные финансовые средства кредитных и других организаций на строительство и приобретение жилья.

Проблема повышения качества и надежности предоставления коммунальных услуг решается лишь при условии взаимодействия всех уровней властей. Нередко данный механизм недоступен без привлечения частных инвестиций. Поэтому задача привлечения частных средств в коммунальную сферу является одной из основных в формировании жилищной политики в целом.

Еще одним направлением совершенствования жилищной политики является сокращение жилых помещений, непригодных для проживания, а также домов, подлежащих сносу.

Направлением совершенствования жилищной политики является повышение уровня доходов населения. Если оценить уровень доходов работников бюджетной сферы, молодых семей, при существующих ценах на жилье, то несложно сделать вывод о фактической нехватке средств для приобретения жилья. Данная проблема требует комплексного решения проблемы с помощью разработки ипотечного жилищного кредитования.

### 3.2 Строительство доходных домов как условие совершенствования жилищной политики Челябинской области

Для удовлетворения потребностей в качестве механизма жилищной политики предложено строительство доходных домов. Такие дома предназначены для сдачи квартир в наем в целях решения проблемы повышения доступности аренды жилья.

На сегодняшний день ситуация на рынке жилья характеризуется стабилизацией цен на жилье и даже их снижением. Также происходит снижение

инфляции, спроса на покупку жилья. Это обуславливает повышение цен на аренду жилья.

Проект строительства доходных домов рассматривается в качестве меры ускорения реализации государственных и муниципальных программ в части улучшения жилищных условий.

В качестве основных целей строительства можно выделить:

- решение социальных проблем (проблема дефицита жилья, невозможность получить ипотечный кредит и др.);

- легализация аренды жилых помещений: только сравнительно небольшой процент сдаваемого в аренду жилья официально регистрируется соответствующими договорами, что соответственно приводит к массовому уклонению от налогов;

- получение прибыли за счет арендной платы;

- создание дополнительных рабочих мест на период строительства таких объектов [26].

Существует не один вариант реализации данного проекта.

Строительством может заниматься государство на бюджетные средства, а в последующем сдавать квартиры нуждающимся в порядке очереди. Однако далеко не у каждого субъекта имеется возможность немалых затрат. Строителями доходного жилья могут быть строители или частные инвесторы, желающие получить прибыль при сдаче имущества в аренду. Но, ввиду немалого срока окупаемости проекта, владельцы должны иметь немало свободных средств, которые имеются только у крупных инвесторов. Они, как правило, заинтересованы в строительстве дорогого жилья. Более реалистичным вариантом считается строительство доходных домов компаниями, которые могли бы взять кредит под гарантии муниципалитета или региона, построить доходный дом и сдать его квартиры в аренду.

Однако инициатива строительства доходных домов должна исходить от властных структур. Государство должно стимулировать строительство доходных

домов, предоставлять налоговые льготы, развивать льготное предоставление земель, разработать нормативно-правовые документы и другие механизмы для тех, кто занимается строительством и эксплуатацией доходных домов, а также обеспечить доходным домам в качестве главной функции их существования решение социальной проблемы жилищной политики: обеспечение очередников, молодых семей, малоимущих жильем для временного проживания [23].

Доходные дома можно охарактеризовать рядом преимуществ.

Для арендаторов преимущество заключается в возможности длительной гарантированной аренды по приемлемым ценам, максимальная прозрачность взаимоотношений с арендодателем. Высокая мобильность позволяет арендатору легко менять жилье на более подходящий для себя вариант без продажи или обмена квартиры.

Огромное поступление налогов, рост социальной стабильности, улучшение условий жизни граждан делают привлекательным строительство доходных домов для государства.

Для бизнеса преимущество состоит в стабильности рынка аренды, по сравнению с продажей квартир, наименее зависимый от макроэкономических факторов, хотя и наименее прибыльный вид бизнеса.

Кроме того, к преимуществам также можно отнести следующие характеристики:

- профессиональный оператор недвижимости – юридическое или физическое лицо, являющееся одновременно его единственным владельцем, заинтересованным материально в развитии и процветании доходного дома;
- нет необходимости вести малоэффективную борьбу со злостными неплательщиками за аренду и коммунальные услуги.
- у жильцов нет нужды бороться за качество коммунальных услуг. Если рынок доходных домов сформирован, арендатор просто поменяет МКД, если условия его не устраивают.

Представим модель арендного жилья и разберем механизмы его элементов (рисунок 29).

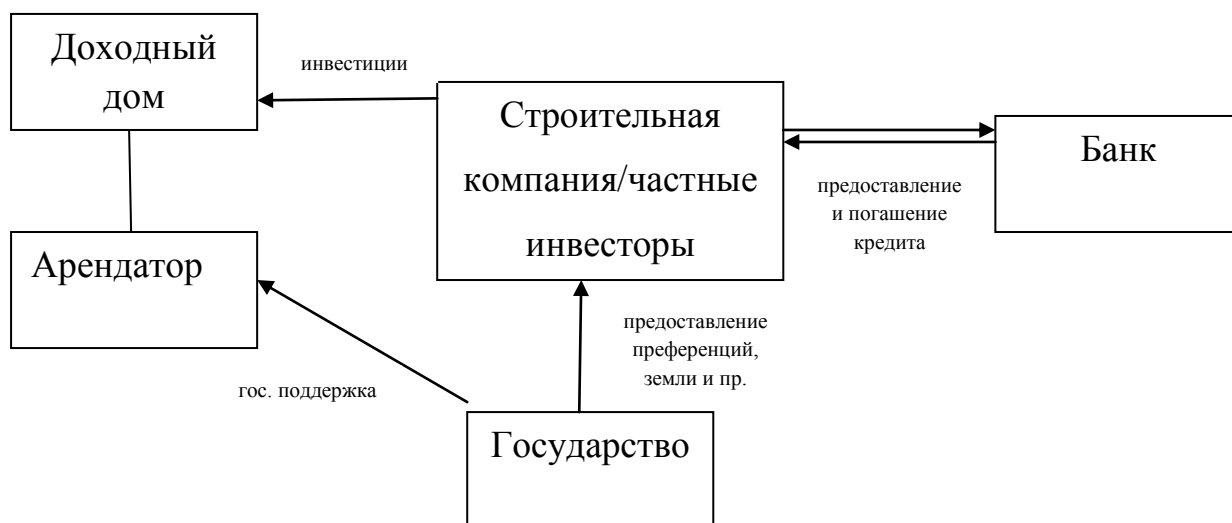


Рисунок 29 – Модель арендного жилья

1) К сожалению, на сегодняшний день строительство доходных домов наиболее привлекательным выглядит для должностных лиц. Так как именно перед ними стоит задача обеспечения населения доступным жильем.

Основными целевыми группами, заинтересованными в найме жилых помещений в доходных домах являются лица с умеренным уровнем дохода; граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий; молодые семьи, студенты.

Жилье в доходном доме предоставляется во временное владение или пользование на основании договора аренды и коммерческого найма.

2) Государство на арендном рынке играет значимую роль как для строительных компаний, так и для арендаторов.

На сегодняшний день реализация проекта строительства доходного дома возможна лишь при поддержке государства. В качестве мер государственной поддержки строительных компаний можно выделить:

- строительство жилья за бюджетные средства;

- принятие обоснованной системы налоговых освобождений, что делает возможным привлечение частных инвесторов;
- выделение на преференциальных условиях земельных участков под строительство доходных домов;
- обеспечение подключения к инженерной инфраструктуре;
- субсидирование процентных ставок по кредитам, взятым в банках, за счет бюджетных средств [19].

Кроме того, государство использует меры поддержки и в отношении арендаторов. К таким мерам можно отнести законодательное закрепление доходного дома, принятие соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих порядок отношений между государством и строительными компаниями, методы контроля за недобросовестными участниками проекта; налоговый вычет из стоимости аренды жилья для квартиросъемщиков.

3) Ценовая стратегия является немаловажным элементом арендного жилья и подразумевает позиционирование на сегмент со средним уровнем дохода. Цена арендного жилья обеспечивает желательный уровень доходности проекта при приемлемом качестве услуг, а также должна быть значительно ниже, чем гостиничные услуги и конкурировать напрямую с нелегальным рынком арендной недвижимости.

Во всем мире арендное жилье вполне успешно развивается наряду с домами, находящимися у жильцов в собственности. Так, по соотношению доли недвижимости, находящейся в собственности и в аренде, практически все страны имеют показатели 30-50 процентов (таблица 34).

Таблица 34 – Структура владения жильем в некоторых европейских странах (в процентах от жилищного фонда)

Страна	Доля арендного сектора	Доля жилья в собственности	Иное
Австрия	40	56	4
Бельгия	31	68	1

#### Окончание таблицы 34

Страна	Доля арендного сектора	Доля жилья в собственности	Иное
Дания	39	46	15
Финляндия	31	66	3
Франция	39	57	4
Латвия	17	83	

В США строительство доходных домов представляет распространенный бизнес. Государство оказывает поддержку строительной компании в виде разницы между рыночной стоимостью аренды и социальной стоимостью [26].

В отдельных городах Европы большинство населения проживает в таких доходных домах. В Берлине по данным статистики около 90 процентов квартиросъемщиков, а в Стокгольме практически все население проживает на условиях аренды.

Рынок арендного жилья процветает в Европе и в частности в Германии, где доходные дома появились в конце XVIII века. Многие частные предприниматели приобретали или строили здания на 6—20 квартир специально для того, чтобы потом сдавать их внаем. Таким способом люди обеспечивали себе безбедную старость.

Доходный дом в Германии, с точки зрения инвестиционного объекта, должен соответствовать следующим параметрам:

- высокая одновременная заполняемость помещений – 90-100%;
- предоставление долгосрочного кредита размером 50-60% местными банками на покупку доходного дома, со ставкой 3,5-4% годовых;
- значительная доходность арендной недвижимости в 6-11% годовых;
- отсутствие необходимости в ремонте.

Инвестор может воспользоваться привлекательными условиями кредитования от местных банков. Срок кредитования может составлять 20-25 лет, при ежегодных платежах в 2-3 %.

При инвестировании через закрытые фонды недвижимости размер кредита может быть увеличен до 85% со ставкой в 3-3,5%, а срок кредитования – до 30 лет, при ежегодных платежах всего 1,5-2% [9].

Однако такие привлекательные условия банки предоставляют при строительстве доходных домов, соответствующих жестким требованиям по местоположению, техническому состоянию, доходности.

Существующие риски инвестирования в доходные дома Германии достаточно низки. В стандартном доходном доме средний срок аренды составляет 10-13 лет, при наличии нескольких десятков арендаторов. В связи с этим, инвестор зависит от арендаторов значительно меньше, нежели при условии сдачи коммерческих помещений с 2-3 арендаторами.

В Германии доходный дом является целесообразным объектом инвестирования. Наиболее популярными районами для строительства доходных домов являются Берлин и Западная Германия.

Таким образом, в зарубежных странах роль арендного жилья значительна и имеет широкое распространение по сравнению с Россией. Строительство арендного жилья позволяет обеспечить социальную стабильность граждан, стабильность рынка аренды, обеспечить поступление налогов, улучшить жилищные условия нуждающегося населения.

#### Выводы по третьему разделу

Жилищные проблемы Челябинской области заключаются в несоответствии качества жилищного фонда и архитектурной среды потребностям населения; недоступности для многих семей Челябинской области улучшения жилищных



условий; недостаточном объеме предложения жилья экономкласса, прежде всего малоэтажного.

Направления совершенствования жилищной политики Челябинской области:

- создание эффективной системы жилищного финансирования;
- стабилизация уровня доходов населения;
- повышение качества жилищных условий населения;
- снижение уровня жилых помещений, непригодных для проживания и подлежащих сносу.

В качестве меры как условия совершенствования жилищной политики предложена модель строительства доходных домов. Результат внедрения данной меры заключается в решении социальных проблем, легализации аренды жилых помещений, получении прибыли за счет арендной платы, создании дополнительных рабочих мест на период строительства таких объектов.

Зарубежный опыт арендного жилья по соотношению доли недвижимости, находящейся в собственности и в аренде имеет показатели 30-50 процентов: Дания, Франция – 39%, Бельгия, Финляндия – 31%. В Германии доходные дома являются целесообразным объектом инвестирования, а государство, в свою очередь, обеспечивает данный вид деятельности мерами поддержки.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищная политика представляет собой политику государства в области создания, развития и сохранения жилищного фонда, обеспечения граждан жильем в соответствии с действующим законодательством и разработанными нормативами. Главная цель жилищной политики состоит в повышении уровня обеспеченности граждан собственным жильем на основе формирования рынка доступного жилья.

Первая часть работы теоретическая. В ней установлено, что жилье представляет собой систему экономических отношений в сфере реализации жилья. Он выполняет ряд функций, чем обеспечивает установление равновесных цен на объекты недвижимости, создание новых объектов недвижимости и передачу прав на них, рост трудовой активности населения, инвестирование в недвижимость, распределение ресурсов по сферам экономики.

Инструменты реализации государственной жилищной политики состоят в прямой бюджетной поддержке, налоговом стимулировании и денежно-кредитных мерах, а также в разработке, принятии законов и других нормативно-правовых актов с целью контроля всех субъектов рынка.

Во второй главе проведен анализ современного состояния обеспеченности жильем в Челябинской области. Для этого были рассмотрены такие показатели как темп роста уровня обеспеченности населения жильем, который в 2017 году по сравнению с 2015 составил 104%.

В структуре жилищного фонда области по формам собственности преобладал частный жилищный фонд, удельный вес которого в 2017 году составил 95 %.

Доля общей площади жилищного фонда, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами на конец 2017 года составила 60,2 %.

Темп роста ветхого и аварийного жилья составил 126 % в 2017 году по сравнению с базисным годом. Темп роста предоставленной жилой площади нуждающимся через очереди на улучшение жилищных условий в 2017 году составил 118%.

Темпы роста семей-получателей субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в 2016 и 2017 годах имеют положительную динамику и составляют 108% и 112% соответственно.

Кроме того, в регионе реализуется ряд государственных программ, которые учитывают уровень строительной активности, темп роста которого в 2017 году по сравнению с базисным годом составил 82%.

Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) в 2017 году составило 29%.

В третьей главе определены жилищные проблемы Челябинской области, которые заключаются в несоответствии качества жилищного фонда и архитектурной среды потребностям населения; недоступности для многих семей Челябинской области улучшения жилищных условий; недостаточном объеме предложения жилья экономкласса, прежде всего малоэтажного. Названы направления совершенствования жилищной политики Челябинской области.

В качестве меры как условия совершенствования жилищной политики предложена модель строительства доходных домов. Результат внедрения данной меры заключается в решении социальных проблем, легализации аренды жилых помещений, получении прибыли за счет арендной платы, создании дополнительных рабочих мест на период строительства таких объектов.

Рассмотрен зарубежный опыт арендного жилья: соотношение доли недвижимости, находящейся в собственности и в аренде, государственная поддержка инвестирования в такие проекты.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с поправками от 30.12.2008 г., 05.02.2014 г., 21.07.2014 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
4. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ (в ред. от 25.11.2017) // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
5. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2017 г. N 1710-ФЗ (в ред. от 23.12.2018) // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
6. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: ФЗ РФ от 06.10.2003 №131–ФЗ (в ред. ФЗ от 08.11.2010 №257–ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №40. Ст. 3822.
7. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (в ред. от 02.08.2016) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

8. Закон Челябинской области от 25 мая 2006 г. N 22-30 «Устав (Основной Закон) Челябинской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

9. Абанкина, И.А. Анализ региональных различий формирования жилищного рынка / И.А. Абанкина // Вопросы экономики. – 2012. – №5. – С. 23–25.

10. Баррос, П., Страйк Р. Сравнение реформирования жилищного сектора в России и странах Восточной Европы / П. Баррос, Р. Страйк // Вопросы экономики. – 2012. – №2. – С. 33–37.

11. Белкина, Т.Д. Финансово-экономические проблемы развития жилищного сектора / Т.Д. Белкина // Вопросы экономики. – 2012. – №7. – С. 23–25.

12. Глущенко, К.П. Программа «Жилище»: критический взгляд / К.П. Глущенко, Е.Б. Кибалов // Профессионал. – 2014. – №6. – С. 32–44.

13. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2013. – 157 с.

14. Жилина, В.И. Территориальные рынки жилья: теория и практика регулирования / В.И. Жилина. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, – 2015. – 32 с.

15. Заварина, Е.С. Основы региональной статистики: учебник / Е.С. Заварина, К.Г. Чобану. - М.: Финансы и статистика, 2012.

16. Зельднер, А.Г. Жилищное строительство и ипотека в России / А.Г. Зельднер, В.К. Южелевский // ЭКО. – 2013. - №8. – С. 36-43.

17. Квачадзе, Р.Г. Доходный дом экономическое обоснование эксперимента в Москве / Р.Г. Квачадзе / Недвижимость, экономика, управление. – 2013. – № 5.

18. Кошман, Н.П. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации: учебник / Н.П. Кошман, В.Н. Пономарев. – М.: Граница, 2014.

19. Левашов, В.И. Государственная жилищная политика: учебник / В.И. Левашов. – М.: Издательство РАГС, 2016.

20. Мустафина, Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты / Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1. – С. 185-188.
21. Пикулькин, А.В. Система государственного управления: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Государственное и муниципальное управление» / А.В. Пикулькин. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.
22. Прокофьев, К.Ю. Эволюция законодательства в области формирования и реализации государственной жилищной политики / К.Ю. Прокофьев // Жилищные стратегии. – 2015. – №1. – С. 29-52.
23. Рахман, И.А. Развитие рынка недвижимости в России: учебник / И.А. Рахман. – М.: Экономика, 2014.
24. Титов, А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник / А.А. Титов. – М.: Юрайт, 2016. – 452 с.
25. Шешко, Г.Ф. Справочник по жилищным вопросам / Г.Ф. Шешко, А. В. Вишнякова. – М.: ИНФРА-М, 2015.
26. Толкачёв, О.М. Арендное жилье как необходимое условие модернизации России / О.М. Толкачёв // ЭКО. – 2013. – №4. – С. 12-21.
27. Романов, В.Н. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие / В.Н. Романов, В.В. Кузнецов. – М.: Ульяновск: УлГТУ, 2014. – 153 с.
28. Фомин, Г.А. О путях решения жилищной проблемы / Г.А. Фомин // Жилищное строительство. - 2013, - № 1. - С. 44-59.
29. Цылина, Г.А. Ипотека: жилье в кредит / А.Г. Цылина / Экономика. – 2013. – №4. – С. 13-21.
30. Щербакова, Н.А. Жилищная проблема в современной России / Н.А. Щербакова // Коммерсантъ. - 2014. – №4. – С. 24-36.
31. Сайт правительства Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravmin74.ru>.

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования**  
**«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»**  
**Высшая школа экономики и управления**  
**Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»**

**Жилищная политика региона (на примере Челябинской области)**

**АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ**  
**К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ**  
**ЮУрГУ – 38.04.04.2019.979.АИ ВКР**

**Количество листов 10**

**Руководитель, к.э.н., доцент каф. ЭТГМУ**  
\_\_\_\_\_/ Т.М. Каретникова /  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Автор**  
студент группы ЗЭУ – 352  
\_\_\_\_\_/ Т.А. Панова /  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Нормоконтролер, к.э.н., доцент каф. ЭТГМУ**  
\_\_\_\_\_/ Е.М. Колмакова /  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Челябинск 2019**