

УДК 332.82

UDC 332.82

08.00.00 Экономические науки

Economics

**ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ
РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА
ЖИЛЬЯ****THE CHARACTERISTICS AND THE TRENDS
OF DEVELOPMENT OF THE REGIONAL
HOUSING MARKET**

Смирнов Виталий Валерьевич
магистрант экономического факультета
SPIN-код: 3766-4213,
e-mail: vit.smirnov@mail.ru

Smirnov Vitaliy Valeryevich
graduate student of economic faculty
SPIN-ID: 3766-4213,
e-mail: vit.smirnov@mail.ru

Толмачев Алексей Васильевич
д.э.н., профессор кафедры управления и
маркетинга
SPIN-код: 7612-0308,
*Кубанский государственный аграрный
университет, Краснодар, Россия*

Tolmachev Aleksey Vasilyevich
Dr. Sci. Econ., professor of the Management and
Marketing Department, SPIN-ID: 7612-0308
e-mail: tolmachalex@mail.ru
Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

Рынок жилья предлагается дифференцировать по различным квалификационным признакам, в том числе по способам проведения сделок на: первичном и вторичном рынках, организованном и неорганизованном, биржевом и внебиржевом рынках. Систематизируются признаки функционального назначения рынка жилья, детализируется состав участников рынка. Дается статистическая информация по числу основных участников регионального жилищного рынка, выделены основные инвесторы этого рынка с указанием сферы интересов. В качестве инвесторов локального рынка жилья рассматриваются органы управления госимуществом, муниципальной недвижимостью, гражданские лица, юридические лица, организации, физические и юридические иностранные лица и другие участники жилищных проектов. Отмечается, что на практике наибольшее распространение получили следующие формы участия в строительстве: долевое, выпуск ценных бумаг для привлечения инвесторов, банковское и ипотечное кредитование, приводится анализ этой практики, систематизируются преимущества каждой из этих систем. Приводится система оценочных показателей регионального жилищного рынка, состоящая из трех групп: объёмам вводимого жилья, стоимости и доступности жилья. Третью группу предлагается дополнить индексом доступности жилья, приведена методика его расчета. Простота рекомендуемого подхода позволяет проводить оперативные расчёты в практике строительства по определению доступности жилья для отдельных категорий населения с учетом их доходов на всех региональных рынках жилья. Экономическая суть данного показателя характеризует соотношение рыночных цен на жилье и уровень доходов населения. Показываются ретроспективные и перспективные тенденции развития региональной жилищной политики

It is proposed to differentiate the housing by the various qualifying characteristics, including ways of conducting transactions on the primary and secondary markets, organized and unorganized; in and out of the exchange markets. The signs of the functional purpose of the housing market are systematized, the composition of market participants are detailed. The author provides the statistical information on the key participants in the regional housing market, and the main investors in this market, indicating areas of interest. As investors, in the local housing market are considered: the organs of management of state property, municipal property, civil persons, legal entity, organizations, physical and legal foreign persons, and other participants in housing projects. It is noted that in practice, the greatest distribution was achieved by the following forms of participation in the construction: equity, the issuance of securities to attract investors, banking and mortgage lending. Then, this practices are analyzed, and the advantages of each of these systems are systematized. There is also a system of performance indicators of the regional housing market, consisting of three groups: volumes of housing construction, the cost and availability of housing. For the third group, it is proposed to add the housing affordability index for which the method of its calculation is shown. The simplicity of the recommended approach allows to carry out operative calculations in the practice of construction with determination of affordability of housing for certain categories of population based on its income, at all regional housing markets. The economic essence of this indicator characterizes the ratio of the market price of housing and the income level of the population. The retrospective and prospective trends of development of regional housing policy are shown

Keywords: HOUSING MARKET, STRUCTURE,

Ключевые слова: РЫНОК ЖИЛЬЯ, СТРУКТУРА, КЛАССИФИКАЦИЯ, ПРИЗНАКИ, УЧАСТНИКИ, ИНВЕСТОРЫ, ПОКАЗАТЕЛИ, ТЕНДЕНЦИИ, ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

CLASSIFICATION, CHARACTERISTICS, PARTICIPANTS, INVESTORS, INDICATORS, TRENDS, VECTORS OF DEVELOPMENT

Известно, что региональный жилищный рынок на практике представляется совокупностью первичного и вторичного жилищного фонда. Функциональное назначение рынка жилья можно представить систематизированной информацией, представленной на рисунке 1. Структура такого жилищного рынка представлена финансово-кредитными институтами в лице финансовой и банковской системы, а так же различными микрофинансовыми организациями; строительной индустрией в составе архитектурно-проектных организаций, строительных, девелоперских компаний; обслуживающей сферы состоящей из нотариальных контор, страховых, риэлтерских, оценочных, юридических и других организаций. В данную структуру также входят различные информационные организации и центры с возможностями наружной, телевизионной и радио-медийной рекламы, печатными издательствами, а также различные регулирующие органы госвласти и местного самоуправления, рыночная инфраструктура, инвесторы в лице физических участников, юридических лиц, органов местной, региональной и федеральной власти [12].

Рынок жилья можно дифференцировать по различным квалификационным признакам. На практике такую классификацию чаще всего осуществляют по способам проведения сделок на рынках:

- первичном и вторичном;
- организованном и неорганизованном;
- биржевой и внебиржевом.

Организованный рынок представлен недвижимым фондом, рынком на котором оборот жилого фонда и переход права собственности осуществляется по действующему законодательству и при участии профессиональных посредников, имеющих лицензии на проведение таких операций. Другую часть рынка представляет сегмент неорганизованного рынка жилой недвижимости, где операции по передаче объектов недвижимости осуществляются без участия профессиональных посредников.



Рисунок 1 – Функциональное назначение рынка жилья

Биржевой рынок представлен операциями по купле-продаже объектов жилья на биржах, при проведении конкурсов, аукционов, которые проводят различные имущественные фонды, земельные органы, комитеты муниципального жилья или другие специально уполномоченные для этого организации. Внебиржевой рынок предполагает проведение различных сделок с жилой недвижимостью вне бирж и аукционов. Последний рынок может быть организованным или неорганизованным.

В таблице 1 нами детально рассмотрены участники рынка жилья в лице предприятий, регулирующих градостроительное развитие, землеустроителей и землепользователей; федеральных и территориальных земельных органов; федеральных и территориальных органов архитектуры и градостроительства; органов, которые ведают операциями по инвентаризации и учёту различных строений; органов технической инспекции, осуществляющей надзор за всеми этапами строительства и эксплуатации жилищного фонда, а также пожарной инспекции.

Следует отметить, что все представленные в таблице участники рынка жилья имеются в Ставропольском крае. Сегодня в регионе работают порядка 260 риэлтерских агентств, самым известным является ООО «Династия», агентств по оценке собственности насчитывается более 30. Также в крае имеется более 90 финансово-банковских организаций при числе застройщиков более 70, в том числе СК «Дружба», ООО «Домостроитель», ООО «ЮгСтройИнвест», ООО «Александрия и другие. Более 70 компаний в крае предоставляют страховые услуги, наиболее известные из них: ООО «Ингосстрах», ООО «МАКС», ОАО «Росгосстрах», они выпускают известный в крае бесплатный специализированный журнал «Квадратный мЭтр» и поддерживают городской сайт жилья и недвижимости [8, 10]. Развитие регионального рынка жилья обычно осуществляется за счет следующих инвесторов:

Таблица 1 – Участники регионального рынка жилья по видам деятельности

Участники регионального рынка	Виды деятельности
Риэлтерские конторы	Операции на рынке недвижимости
Девелоперы, застройщики	Разработка идеи, проектирование, заход на строительную площадку, строительство, сдача объекта, эксплуатация инженерной инфраструктуры, управление, жилищно-коммунальный сервис и другое
Архитекторы	Разработка идеи
Финансовые аналитики	Проведение финансового анализа строительных проектов
Архитекторы, проектировщики, строители	Разработка, проектирование и осуществление строительства
Страховщики	Обеспечение операций хеджирования
Управление объектами недвижимости	Управление объектами недвижимости в сфере жилищно-коммунального сервиса
Оценщики, риэлторы	Оценка объектов недвижимости
Кредитные организации, финансисты, аналитики	Оценка бизнес-планов, финансирование, кредитование операций на рынке недвижимости
Маркетологи, исследователи рынка недвижимости	Маркетинговые исследования, определение емкости рынка жилья, анализ данных, краткосрочное, среднесрочное и долгосрочное прогнозирование развития жилищного рынка
Участники фондовых операций на рынке жилья	Участие в операциях на рынке ценных бумаг, первичное размещение акций, брокерская и другая деятельность
Маркетинг, специалисты по продвижению услуг, ценообразование, реклама	Маркетинговые и рекламные операции, рыночное продвижение жилья
Специалисты в области информационных технологий	Аналитика, информационный сервис
Юристы	Обеспечение юридических операций
Кадровая работа	Повышение квалификации участников рынка жилья

– институциональных инвесторов, банков, пенсионных фондов, страховых компаний;

– физических лиц, планирующих приобрести жилье для собственных (потребительского использования) и инвестиционных целей (сохранения своих сбережений от инфляции и других способов диверсификации собственного капитала);

– юридических лиц, которые функционируют в самых различных сферах хозяйствования и услуг.

Особенностью нашего государства до распада Советского Союза было подавляющее нахождение многоквартирного жилья в собственности государства, госбюджет осуществлял финансирование собственной программы развития жилищного рынка за счёт собственных средств. В сегодняшних рыночных условиях на рынке жилья преобладают внебюджетные источники финансирования, поэтому значительно изменилась вся структура регионального рынка жилья.

Сегодня инвесторами локального рынка жилья следует рассматривать:

- органы, которые уполномочены осуществлять управление госимуществом, муниципальной недвижимостью, обладая имущественным правом;
- гражданские лица;
- юридические лица, организации;
- иностранцы в лице физических и юридических лиц, а также зарубежные государства, их международные представительства;
- зарубежные страны, которые за свой счет осуществляют свои национальные проекты.

Учитывая особенности развития рыночных отношений в экономике нашей страны, по нашему мнению, не все виды инвестирования, формы вовлечения финансовых источников в жилищный сектор приемлемы для их реализации в региональных и российских условиях по причине низких доходов подавляющей части населения, особенно сельского, что не позволяет данному потребителю и инвесторному быть платежеспособным заёмщиком. По нашему мнению, наиболее приемлемыми формы участия в строительстве, создании жилищной недвижимости следует рассматривать:

- долевое участие в строительстве в соответствии с 215-м Законом РФ;

- участие в выпуске ценных бумаг с целью привлечения инвесторов со стороны;
- возможности банковского кредитования;
- возможности ипотечного кредитования [7].

Проведем анализ всех выше перечисленных форм вовлечения финансовых ресурсов. По Закону об инвестициях в РФ в наша страна законодательно гарантирует негосударственным инвесторам частную собственность на приобретаемое или возводимое ими жильё, на все варианты строительства которое они осуществляют за счет собственных и привлеченных финансовых возможностей [1, 4].

Долевое участие в строительстве по 215 Закону РФ представляется особой формой предварительного приобретения жилья, с возможностью более низкой цены при поэтапной оплате, но с более высокими рисками, по сравнению с обычными классическими схемами вхождения в собственность. Данная форма использования совместных финансовых средств фирм-застройщиков и физических лиц через долевое участие сегодня довольно широко используется на региональных рынках жилья. Повторим, что рассмотренная схема инвестирования дает возможность покупать жилые объекты на стадии «котлована» или более поздних стадиях строительства жилых объектов со значительным дисконтом, меньшим уровнем цены по сравнению с временем после ввода и сдачи жилья.

В Ставропольском крае средства по данным схемам с долевым участием сегодня активно используют ООО «Эвелин», ООО «Домостроитель», ООО «СтройИнвест», ЗАО «ЭлитСтрой», СК «Алеф», ООО «ВАРИАНТ», СК «Дружба», они представляют главным образом долевое участие при 100% предварительной разовой оплат [8, 11].

При анализе преимуществ схемы долевого участия в строительстве и прямой покупки жилья можно отметить определенные преимущества первой схемы, это:

- возможность поэтапной оплаты;
- индексирование лишь остаточной стоимости долевого строительства согласно договора;
- практика показывает, что расходы инвестора на приобретение жилья по долевой схеме обычно ниже от 10 до 20 % [9].

Долевое участие по схеме платежей со 100% разовой (единовременной) оплаты заключается в условии, что по договору за дольщиком закрепляется обозначенное жилье (квартира), стоимость которого на момент заключения договора фиксируется не зависимо от продолжительности строительства. Даже в случаях с высокой инфляцией стоимость жилья по такому варианту не перерасчитывается, не подлежит индексации, чаще всего сразу после полного взаиморасчета квартира (жилье) оформляется в собственность дольщика.

В варианте с долевым участием и поэтапной схемой оплаты, как и в 1 случае, за дольщиком, также закрепляется заранее определенная квартира, но в отличие от 1-го случая в договоре оговариваются поэтапные даты внесения платежей. В этом случае бремя инфляции ложится на плечи плательщика. Размер первоначального взноса при этом, чаще всего, бывает в размере от 20% и выше. Оставшуюся часть плательщик оплачивает в соответствии с договором по графику и с учетом индексации.

Отметим, что в настоящее время в качестве основных показателей степени развития рынка жилья являются объёмы годового ввода возведенного и сданного в эксплуатацию жилья и второй, реже используемый показатель - доступность жилья.

По нашему мнению правильнее использовать рейтинговую оценку или классификацию, которая учитывает обеспеченность жильём, с

включением дополнительных показателей или оценочных критериев, по которым органам госвласти целесообразно ориентироваться при разработке регулирующих управленческих решений, направленных на развитие жилищной сферы.

Руководствуясь выше отмеченным мы предлагаем такие показатели разделить на три группы. В первую группу лучше включить показатели изменения объёма вводимого жилья, во вторую – показатели изменения стоимости жилья и в третью группу показатели доступности жилья.

В группе показателей изменения объёма вводимого жилья следует относить ввод в эксплуатацию жилой площади, количества квартир, домов и другое; структуру жилого фонда: городского, загородного, индивидуального, многоквартирного; показатель обеспеченности жильём по объёму жилья в расчете на одного человека.

Во вторую группу можно отнести индексы стоимости жилья, среднего уровня цен на жилую недвижимость; индексы ценовых ожиданий с темпами изменения цен, индексы доходности жилья с показателями экономической целесообразности инвестиций в жилую недвижимость. Данная система показателей является основной при анализе динамики ценовых изменений. Эту группу показателей можно увеличить за счет большего числа абсолютных и относительных показателей.

Для характеристики третьей группы можно предложить дополнительный показатель доступности жилья на региональном жилом рынке, назвав его индексом (коэффициентом) доступности жилья. Для его расчета можно использовать довольно простую и удобную формулу, разработанную специалистами ООН. Известно что Организация наций ведет активную деятельность по инфраструктурному развитию периферийных и других населенных пунктов. Центром внимания этой самой известной международной организации в области жилищного строительства являются приоритетные направления по широкому

обеспечению доступного удобного жилья и инфраструктурное развитие городских территорий. Отметим, что данный подход используется целевой программой «Жилище» [1].

$$D = \frac{(C_m * S)}{(D_{cd} * n * m)}, \quad (1)$$

где D – индекс доступности жилья;

C_m - стоимость жилья, руб./м²;

S - общая площадь жилья, м²;

D_{cd} - месячный доход, руб./чел.;

n - численность членов домохозяйства, чел.;

m - число месяцев.

Значение данного показателя соответствует периоду (лет), в течение которого среднестатистическая семья способна накопить необходимые средства для приобретения квартиры, при условии, что все семейные доходы будут аккумулироваться только на цели приобретения квартиры. Экономическая суть данного показателя характеризует соотношение рыночных цен на жилье и уровень региональных доходов населения.

Простота данной формулы позволяет производить на практике оперативные расчёты по доступности жилья для отдельных категорий населения с учетом разных уровней дохода на любых локальных рынках жилья. Таким образом, в целях уточнения научного представления о перспективе регулирования развития региональной социально-экономической системы мы обосновали объективную необходимость исследования процесса формирования местных рынков жилья, которые выступают показателем уровня качества жизни в регионе, создают условия по воспроизводству населения, достижению баланса развития общенациональной и территориальной экономик.

По ходу исследования мы сделали вывод, что региональный строительный рынок можно отождествлять как сегмент региональной

разновидности сферы обращения, где идет притирка интересов жителей региона и производителей жилья. Региональный рынок жилья можно рассматривать как часть вертикально ориентированной системы строительного рынка. Эффективное развитие жилищного рынка во-многом зависит от текущей жилищной политики региональных и федеральных властей, от того как эта политика реализуется в современных социально-экономических условиях.

Рассматривая тенденции развития региональной жилищной политики отметим очевидную цель жилищной политики, которая заключается в том, что осуществляемые государственной властью и местным самоуправлением усилия направлены на удовлетворение населения в жилье.

Потребности в осуществлении жилищной политики появились и возникли в 19 веке и связаны они были с идущей тогда промышленной революцией. Большую роль тогда имела высокая урбанизация из-за притока жителей из сельской местности, их приход город вызвал огромный спрос на жилье. В крупных городах образовался большой разрыв между спросом и предложением, жилищная проблема зачастую превращалась в человеческие трагедии и настоящие социальные бедствия [5].

Жилищную политику следует рассматривать в качестве важного элемента обеспечения социального развития из-за ее связей с экономикой и идеологической социально-экономической направленностью развития страны и ее регионов. От жилищной идеологии, вектора направленности развития сектора строительной экономики зависит выполнение поставленных целей в жилищной политике.

Главным обязательством нашей прежней страны было обеспечить каждую семью отдельным жильем. Однако, на практике возникала большая проблема с гарантированным предоставлением жилья была связана с большим продолжительным сроком ожидания этого

предоставления при довольно низком качестве предоставляемого жилья. Сначала рыночных реформ государство отказалась от обязательств предоставить жилья гражданам, мотивируя свою позицию возможностью приобретения жилплощади на рыночных условиях. Проблема данной модели развития жилищной политики состоит в отсутствии нужных для ее проведения доходов населения, большая часть населения имеет низкий уровень доходов, не позволяющий удовлетворить данную жилищную потребности на условиях рынка.

Сегодняшнее состояние рынка жилья в нашей стране представляет собой итог реформирования этой сферы экономики после начала 90-х годов и продолжающийся до сегодняшнего времени. Можно отметить, что система мер, предпринимаемая государством до 1990 года, носила своеобразный подготовительный к переходному этапу характер и не затрагивала спектр сегодняшних проблем сферы строительства нового жилья, ни сферу управления жилищным фондом.

Настоящее реформирование жилой отрасли началось в начале 90-х годов с принятием в декабре 1992 года ФЗ РФ об основах проведения федеральной жилищной политики. На основе этого закона, в июне 1993 года, была разработана и принята государственная целевая программа (ГЦП) «Жилище» [1, 2], определившая основной вектор реформирования строительной отрасли, с включением следующих целей по:

- созданию нового, качественного жилищного рынка с использованием частного капитала, финансовых средств и возможностей населения с привлечением частного и государственного кредитования;
- созданию нового класса собственников жилья за счет приватизации;
- развитию конкуренции в сфере эксплуатации жилья средствами демонополизации системы жилищно-коммунального сервиса;

– полной оплате жилищных и коммунальных услуг, текущему и капитальному ремонту жилья самими собственниками и пользователями жилья.

Таким образом предполагалось освободить государство от функции бюджетного финансирования развития сферы жилья, перевести данную сферу экономики на принципы самофинансирования и самоокупаемости и в связи с этой парадигмой развивать в дальнейшем региональные социальные и экономические системы с учетом новых рыночных реалий.

Сегодня государство в основном лишь осуществляет прямо или косвенно координацию жилищной политики на региональном, локальном, местном уровнях. Большую роль в процессе инвестирования играет уровень процентной банковской ставки, которая оказывает влияние на возможности использования инструментов ипотеки жилья, влияет на формирование спроса жилья, следовательно на объёмы строительства, возведения жилья, удовлетворения всех социальных потребностей жителей региона.

В настоящее время реализуются следующие направления реализации жилищной политики:

- строительства жилья за счет субсидирования государства;
- региональное административно-экономическое регулирование;
- политика налоговых преференций в сфере выделения земельных ресурсов и возведения жилой недвижимости;
- финансирование ипотечной политики государства [3].

Региональное регулирование инструментами административного регулирования направлено на процесс регулирования жилищного рынка обычно с увязкой проблем предоставления городских и сельских земель под застройку. Однако это порождает и негативные процессы, связанные с жёстким контролем чиновников со стороны государства, что порождает

теневые отношения, увеличивает общие расходы на строительство, повышает ценовые уровни на рынке жилой недвижимости [5].

Однако, даже правильная налоговая политика способна стимулировать развитие рынка жилья. Этому способствует система при которой платежи по кредитным процентным ставкам не учитываются при расчёте НДФЛ (налог на доходы физических лиц). Для инвесторов строительства может устанавливаться высокая норма амортизации, благодаря чему снижается налогооблагаемая база и повышается уровень чистого дохода [6].

Сегодня большое внимание уделяется сравнительно новому для нашей страны направлению в государственной жилищной политике системе формирования жилищного ипотечного кредитования. Для реализации этого вектора развития разработана и реализуется в нашей стране новая концепция ипотечного кредитования жилья по постановлению правительства Российской Федерации №753 от 27 июня 1999 г., получившая развитие в рамках федеральной целевой программы (ФЦП) «Свой дом» [2].

Согласно этой концепции современная жилищная политика теперь имеет ориентацию и на позиции удовлетворения жилищных потребностей части населения, которая социально не защищена в условиях рынка. Однако, основной акцент в этой политике делается на граждан, имеющих средние уровни дохода, включая уже имеющих жильё в собственности по результатам безвозмездной приватизации. Для последней группы населения основным инструментом, способом решения жилищной проблемы, теперь стало среднесрочное и долгосрочное ипотечное кредитование.

В данной концепции основными блоками жилищного финансирования рассматриваются инструменты долгосрочного жилищного ипотечного кредитования населения, кредитования

жилищного строительства и система государственной бюджетной поддержки покупки жилья населением по схеме целевого адресного субсидирования.

Следует учитывать и фактор жилья как товара дорогого и длительного пользования и достаточно, поэтому механизм предоставления ипотечного жилищного кредитования рассчитывается на долгосрочную перспективу. Ипотечное кредитование жилищного строительства осуществляется только при наличие земельного участка.

Стратегической целью жилищной политики нашей страны является формирование и развитие рынка доступного и комфортного жилья, которое удовлетворяет потребности основной части населения, обеспечивает социально-экономическое развитие региона. Однако, проводимая в настоящее время жилищная политика в нашей стране, регионе формирует перманентный дисбаланс спроса и предложения, обуславливает динамику снижения доступности жилья для большей части населения, ведет к увеличению социальной нагрузки в общественной среде.

В заключение отметим, что рассмотрение выше отмеченных основных теоретических положений по формированию регионального рынка жилой недвижимости в региональной социально-экономической системе является необходимым условием экономического роста экономики нашего региона. Проведенную нами систематизацию пространственных характеристик, формирование целей и постановку задач развития жилищного рынка при учёте особенностей субфедеральной экономической среды, дает возможность для формирования более оптимальной структуры функционирования данного рынка с возможностью использования саморегулируемого механизмы.

Литература

1. О Федеральной целевой программе «Жилище»: Постан. РФ от 20.06. 1993 г. № 595: http://www.businesspravo.ru/Docum/Docum_Show_DocumID_64328.html (5.01.2014)
2. О Федеральной ЦП «Свой дом»: Постановление РФ от 27.06.1999 г. № 753 (ред. от 27.08.2004): <http://www.ohome.ru/modules.phpname=Pages&pa=showpage&pid=154> (15.01.2014)
3. О мерах по развитию системы ипотечного кредитования в РФ: Постан. от 11.01. 2005 г. № 28 (ред. от 08.05.2007): http://www.vse-obipoteke.ru/normativnaja_baza_po_ipoteke/postanovlenie_28/ (15.01.2014)
4. Абакаров, М.И. Аспекты стратегии социально-экономического развития / М.И. Абакаров // Регион. экон.: теория и практика. – 2011. - № 5. – С. 12-17.
5. Асаул, Н.А. Формирование системы инвестирования в строительный комплекс / Н.А. Асаул// Экономика строительства, 2012. - № 10. – с. 9-17.
6. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник/ В.А. Горемыкин. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2011. – 848 с.
7. Гутин, В.Б. Схемы ипотечного кредитования / В.Б. Гутин// Жилищное строительство. – 2007. - №1. – с. 2-4.
8. Жилищное строительство в Ставрополе: <http://news.1777.ru/economy/3293-zhilishhnoe-stroitelstvo-v-stavropole.html> (10.01.2015)
9. Калягина, Е.А. Реализация жилищной политики: регион.аспект/ Е.А. Калягина// Регионалогия. – 2013. - №3. – с. 204-209.
10. Регионы России. Соц.-эконом. показатели. 2015: Р32 Стат. сб. / Росстат. – М., 2015. – 996 с.
11. Сафонова, З.А. Госрегулирование социально-экономических систем / З.А. Сафонова // Ставрополь: СевКавГТУ, 2013. – 173 с.
12. Смирнов В.В. К вопросу развития системы регионального рынка жилья / В.В. Смирнов, А.В. Толмачев // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. – № 84.

References

1. O Federal'noj tselevoj programme «ZHilishhe»: Postan. RF ot 20.06. 1993 g. № 595: http://www.businesspravo.ru/Docum/Docum_Show_DocumID_64328.html (5.01.2014)
2. O Federal'noj TSP «Svoj dom»: Postanovlenie RF ot 27.06.1999 g. № 753 (red. ot 27.08.2004): <http://www.ohome.ru/modules.phpname=Pages&pa=showpage&pid=154> (15.01.2014)
3. O merakh po razvitiyu sistemy ipotechnogo kreditovaniya v RF: Postan. ot 11.01. 2005 g. № 28 (red. ot 08.05.2007): http://www.vse-obipoteke.ru/normativnaja_baza_po_ipoteke/postanovlenie_28/ (15.01.2014)
4. Abakarov, M.I. Aspekty strategii sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya / M.I. Abakarov // Region. ehkon.: teoriya i praktika. – 2011. - № 5. – S. 12-17.
5. Asaul, N.A. Formirovanie sistemy investirovaniya v stroitel'nyj kompleks / N.A. Asaul// EHkonomika stroitel'stva, 2012. - № 10. – s. 9-17.
6. Goremykin, V.A. EHkonomika nedvizhimosti: Uchebnik/ V.A. Goremykin. – М.: ТК Velbi, Izd-vo Prospekt, 2011. – 848 s.

7. Gutin, V.B. Skhemy ipotechnogo kreditovaniya / V.B. Gutin// ZHilishhnoe stroitel'stvo. – 2007. - №1. – s. 2-4.

8. ZHilishhnoe stroitel'stvo v Stavropole: <http://news.1777.ru/economy/3293-zhilishhnoe-stroitelstvo-v-stavropole.html> (10.01.2015)

9. Kalyagina, E.A. Realizatsiya zhilishhnoj politiki: region.aspekt/ E.A. Kalyagina// Regionalogiya. – 2013. - №3. – s. 204-209.

10. Regiony Rossii. Sots.-ehkonom. pokazateli. 2015: R32 Stat. sb. / Rosstat. – M., 2015. – 996 s.

11. Safonova, Z.A. Gosregulirovanie sotsial'no-ehkonomicheskikh sistem / Z.A. Safonova // Stavropol': SevKavGTU, 2013. – 173 s.

12. Smirnov V.V. K voprosu razvitiya sistemy regional'nogo rynka zhil'ya / V.V. Smirnov, A.V. Tolmachev // Politematicheskij setevoy ehlektronnyj nauchnyj zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2016. – № 84.