

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСНОВЕ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОГО ПОДХОДА

И.Н. Корабейников¹, Л.А. Солдатова², А.В. Курлыкова³

Оренбургский государственный университет, Оренбург, Россия

¹e-mail: igor.korabeynikov@mail.ru

²e-mail: ladasold@mail.ru

³e-mail: anna-vp@mail.ru

Аннотация. Актуальность заявленной в статье проблемы обусловлена тем, что несмотря на наличие множества научных исследований по проблемам финансирования жилищного строительства, в настоящее время отсутствует решение обозначенной проблемы и существует явная необходимость в совершенствовании механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода. **Цель статьи** заключается в разработке рекомендаций по совершенствованию механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода. **Гипотеза исследования** заключается в возможности использования дифференцированных инструментов и методов в процессе совершенствования механизма финансирования жилищного строительства для обеспечения доступности жилья отдельным группам населения с низкими и средними доходами.

В статье применен следующий инструментарий научных исследований: сравнение, исчисления разниц, метод хронологического и нормативного анализа, логический метод, а также методы индукции и моделирования. Дифференцированный подход основывается на методах группировки и сегментирования групп населения по нескольким атрибутивным признакам.

В рамках данного подхода предложены рекомендации и способы формирования финансовой поддержки различных категорий населения. В статье представлена сегментация различных групп населения с целью улучшения их жилищных условий; определены основные элементы механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода; разработан алгоритм выбора способа финансирования жилищного строительства для различных групп населения в соответствии с мультиатрибутивными сегментами. Научная новизна исследования заключается в развитии теоретических и методических положений по совершенствованию механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода, предполагающего учет характеристики отдельных групп населения в целях обеспечения доступности жилья для граждан со средними и низкими доходами. Значимость результатов заключается в том, что разработанные рекомендации возможно применить на различных уровнях в том числе муниципальном, региональном и федеральном, что позволит эффективно использовать бюджетные средства и повысить качества жизни населения. Материалы статьи могут быть полезны как для специалистов, работающих в сфере жилищного строительства, так и для преподавателей и обучающихся на экономических направлениях.

Ключевые слова: жилищное строительство, дифференцированный подход, механизм финансирования, мультиатрибутивный сегмент.

Для цитирования: Корабейников И.Н., Солдатова Л.А., Курлыкова А.В. Совершенствование механизма жилищного строительства на основе дифференцированного подхода // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2019. – № 7. – С. 64-75. DOI: 10.25198/2077-7175-2019-7-64.

IMPROVING THE MECHANISM OF FINANCING HOUSING CONSTRUCTION BASED ON A DIFFERENTIATED APPROACH

I.N. Korabeynikov¹, L.A. Soldatova², A.V. Kurlykova³

Orenburg State University, Orenburg, Russia

¹e-mail: igor.korabeynikov@mail.ru

²e-mail: ladasold@mail.ru

³e-mail: anna-vp@mail.ru

Abstract. The urgency of the problem stated in the article is due to the fact that despite the presence of a lot of scientific research on housing finance problems, there is currently no solution to this problem and there is a clear

need to improve the housing finance mechanism based on a differentiated approach. The purpose of the article is to develop recommendations for improving the mechanism for financing housing construction based on a differentiated approach. Within the framework of this approach, recommendations and ways of forming financial support for various categories of the population are proposed. The hypothesis of the study is the possibility of using differentiated tools and methods in the process of improving the mechanism for financing housing construction to ensure affordable housing for certain low- and middle-income groups of the population.

The article applies the following research tools: comparison, calculus of differences, a method of chronological and normative analysis, a logical method, as well as methods of induction and modeling. The differentiated approach is based on the methods of grouping and segmentation of population groups according to several attribute attributes.

The article presents the segmentation of various population groups in order to improve their living conditions; identified the main elements of the housing finance mechanism based on a differentiated approach; an algorithm has been developed for choosing a method of financing housing construction for various groups of the population in accordance with multi-attribute segments. The scientific novelty of the study is to develop theoretical and methodological guidelines for improving the mechanism for financing housing construction based on a differentiated approach that involves taking into account the characteristics of certain groups of the population in order to ensure affordable housing for citizens with middle and low incomes. The significance of the results lies in the fact that the developed recommendations can be applied at various levels, including municipal, regional and federal, which will allow efficient use of budget funds and improve the quality of life of the population. The materials of the article can be useful both for professionals working in the field of housing construction, and for teachers and students in economic fields.

Keywords: housing construction, differentiated approach, financing mechanism, multiattributive segment.

Cite as: Korabeynikov, I.N., Soldatova, L.A., Kurlykova, A.V. (2019) [Improving the mechanism of financing housing construction based on differentiated approach]. *Intellekt. Innovatsi. Investitsii* [Intellect. Innovation. Investments]. Vol. 7, pp. 64-75. DOI: 10.25198/2077-7175-2019-7-64.

Введение

В связи с реформированием системы жилищного строительства в РФ, ориентированным на повышение доступности и качества строящегося жилья, все более значимо встают вопросы финансирования данного вида деятельности. Несмотря на наличие множества научных исследований по представленной теме, в настоящее время отсутствует однозначная позиция на решение обозначенной проблемы и существует явная необходимость в теоретико-методическом обосновании совершенствования механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода, что свидетельствует об актуальности проводимого исследования.

В ходе исследования была выделена следующая научная проблема – неразвитость научно-методического инструментария совершенствования механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода.

Гипотеза исследования заключается в возможности использования дифференцированных инструментов и методов в процессе совершенствования механизма финансирования жилищного строительства для обеспечения доступности жилья отдельным группам населения с низкими и средними доходами.

Цель исследования заключается в разработке рекомендаций по совершенствованию механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода.

Задачи исследования:

- предложить сегментацию различных групп населения с целью улучшения их жилищных условий;

- определить основные элементы механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода;

- разработать алгоритм выбора способа финансирования жилищного строительства.

Практическая значимость исследования заключается в том, что разработанные рекомендации возможно применить на различных уровнях территориального деления на базе дифференцированного подхода, в том числе муниципальном, региональном и федеральном, что позволит эффективно использовать бюджетные средства и повысить качество жизни населения.

Обзор и анализ литературы

Анализируя степень разработанности темы исследования, необходимо отметить, что в современной экономической литературе существуют различные научные публикации, материал которых представляет особый интерес для данного исследования. Теоретическим аспектам исследования финансовых отношений и проявления их особенностей при формировании механизмов обеспечения и развития рынка жилья, жилищного строительства, жилищной политики и жилищного хозяйства посвящены научные труды С.В. Барулина, В.С. Кусмарцевой, И.Б. Кушнир, А.Д. Мурзина, Т.И. Морозовой, И.С. Павлова и др. [1, 8, 11-13].

Отдельные вопросы исследования финансовых инструментов обеспечения жильем определенных категорий граждан и реализации целевых программ развития жилищного строительства и хозяйства рассматривали в своих трудах И.Ф. Гареев, Е.А. Ермакова, Е.И. Евсеевой, Э.Д. Капелюшный, С.С. Кириллова, В.С. Кусмарцева, О.А. Ковалёва и др. [3-6, 9]. Проблемы развития жилищного строительства на региональном уровне изучены в работах Е.Г. Чмышенко, И.Н. Корабейникова, Р.Г. Тваури, Л.А. Солдатовой [15, 17].

Анализ различных точек зрения учёных, исследовавших финансовые отношения и проявления их особенностей при формировании механизмов обеспечения и развития рынка жилья и жилищного строительства позволяет выделить следующее. Несмотря на множество точек зрения по данному вопросу, наиболее применимым является системный подход к сущности финансовых отношений при формировании механизмов обеспечения и развития жилищного строительства. По мнению С.В. Барулина, В.С. Кусмарцевой, финансы жилищного строительства представляют собой совокупность финансов заказчика (инвестора) и финансов подрядчика, а также средства, предназначенные для финансирования затрат во вновь создаваемые, обновляемые и модернизируемые основные фонды [1]. С.С. Кириллова, И.Ф. Гареев отмечают, что при формировании механизма финансирования развития жилищного строительства целесообразно выделять внешние источники финансовых ресурсов [2, 9].

На основе проведённого исследования по проблемам формирования механизмов обеспечения и развития рынка жилья и жилищного строительства нормативно-правовых актов, а также трудов таких авторов, как И.Б. Кушнир, А.Д. Мурзина, И.С. Павлова, А.С. Старовойтова, А.В. Курлыкова, Д.Ю. Воронова было обобщено следующее [8-10, 12-14].

Во-первых, основным источником финансовых ресурсов является собственный капитал строительных компаний, но в российской практике данный источник крайне ограничен и его недостаточно для осуществления непрерывного строительного процесса.

Во-вторых, среди трех базовых видов привлеченных и заемных ресурсов наиболее распространенными являются средства долевого участия (физических и юридических лиц).

В-третьих, значительным источником является ипотечное жилищное кредитование населения. Следует отметить, что каждый из источников имеет свои преимущества и недостатки и оказывает непосредственное влияние на строительный процесс в стране.

Интересны точки зрения зарубежных ученых на вопросы финансирования жилищного строительства. Так Timothy Blackwell и Sebastian Kohl в своем исследовании национальных систем финанси-

рования жилья сравнивают изменения в режимах ипотечного финансирования в историческом аспекте [19]. Philip Ashton и Brett Christophers проводят оценку финансирования жилищного строительства в США после кризиса. Ученые пришли к выводу, что ипотечный рынок формирует новый набор противоречий и конфликтов между ликвидностью рынка и принятием риска, с одной стороны, и первоначальными проблемами финансовой безопасности и устойчивости, с другой [20]. Keith Jacobs и Tony Manzi рассматривают концепцию «финансовости» к управлению, организационному поведению и социальному взаимодействию в жилищном секторе. В своём исследовании авторы выдвинули предложения по практической реализации концепции финансирования жилищного строительства в трех масштабах: структурный, институциональный и индивидуальный.

При всем разнообразии представленных результатов исследований, стоит отметить, что в них не в достаточной степени проработаны вопросы использования дифференцированного подхода к совершенствованию механизма финансирования жилищного строительства. Следует отметить, что результаты исследования, представленные в данной статье, являются актуальными и своевременными, так как для повышения качества жизни населения и повышения эффективности использования бюджетных средств необходим четкий и понятный механизм по определению мер поддержки различных групп населения с учетом доходов.

Методический инструментарий исследования

Для решения поставленных задач был применен следующий инструментарий научных исследований: сравнение, исчисления разниц, метод хронологического и нормативного анализа, логический метод, а также методы индукции и моделирования. Дифференцированный подход основывается на методах группировки и сегментирования групп населения по нескольким атрибутивным признакам.

Информационную основу исследования составляют материалы Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, а также данные Министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области, специальная литература, собственные аналитические разработки.

В ходе исследования был проведен анализ основных нормативно-правовых актов, регламентирующих процесс финансирования жилищного строительства в РФ и выявлены отдельные категории граждан и способы их финансовой поддержки. Обобщенные результаты исследования представлены в таблице 1.

Таблица 1. Классификация отдельных групп населения в целях обеспечения доступности жилья для граждан со средними и низкими доходами

Нормативные документы	Категория граждан	Способ поддержки
Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»	Семьи с детьми	Материнский капитал
Постановление Правительства РФ от 15 июля 2013 г. № 598 «О федеральной целевой программе «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014–2017 годы и на период до 2020 года»	Сельское население	Предоставление за счет средств федерального бюджета социальных выплат для приобретения жилья посредством выдачи государственных жилищных сертификатов
Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015–2020 годы»	Молодые семьи и отдельные категории граждан	Предоставление субсидий
Федеральный закон, регламентирующий программу «Земский доктор»: статья 12 ФЗ №326 «Об обязательном медицинском страховании в РФ».	Сельские медицинские работники	Единовременные выплаты в размере 1 миллиона рублей
Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»	Военнослужащие	Предоставление целевого жилищного займа и инвестирования для жилищного обеспечения
Федеральный закон от 21.12.1996 № 159-ФЗ (ред. от 07.03.2018) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».	Дети-сироты	Предоставление жилого помещения.
Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об образовании в Российской Федерации». Статья 47. Правовой статус педагогических работников. Права и свободы педагогических работников, гарантии их реализации.	Сельские учителя	Предоставление жилых помещений по договорам социального найма, предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда
Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». Статья 17. Обеспечение инвалидов жильем.	Инвалиды	Предоставление жилого помещения по договору социального найма.
Проект Приказа Федерального агентства научных организаций «О некоторых вопросах предоставления молодым ученым организаций, подведомственных Федеральному агентству научных организаций, социальных выплат на приобретение жилых помещений в рамках реализации мероприятий по обеспечению жильем молодых ученых основного мероприятия «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской»	Молодые учёные	Предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений. Государственные жилищные сертификаты.

Для проведения сегментации различных групп населения по выбору последующей государственной поддержки нами предлагается использовать карты потребительских групп, нуждающихся

в поддержке, и кластеризацию.

Предлагаемая нами методика выбора мультиатрибутивных сегментов групп населения включает следующие этапы.

Таблица 2. Характеристика отдельных групп населения в целях обеспечения доступности жилья для граждан со средними и низкими доходами

Категория	Характеристика
Семьи с детьми	Граждане РФ, являющиеся родителями или законными представителями, занимающиеся воспитанием несовершеннолетних детей (родных, приемных, усыновленных, опекаемых)
Сельское население	Граждане РФ, проживающее в сельских населённых пунктах, преимущественно занимающиеся сельским хозяйством

Категория	Характеристика
Молодая семья	Граждане РФ, находящиеся в браке не менее 3 лет, либо имеющие детей, при этом ни один из супругов, не достиг 30-летнего возраста
Сельские медицинские работники	Граждане РФ, проживающие в сельских населённых пунктах, осуществляющие профессиональную деятельность, направленную на лечение, диагностику и профилактику заболеваний
Военнослужащие	Граждане РФ исполняющие должностные обязанности, связанные с прохождением военной службы
Сельские учителя	Граждане РФ, проживающие в сельских населённых пунктах, осуществляющие профессиональную деятельность, направленную на воспитание и обучение учащихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях
Молодые учёные	Граждане РФ, имеющие научную степень кандидата наук в возрасте до 35 лет или научную степень доктора наук в возрасте до 40 лет
Дети-сироты	Граждане РФ, оставшиеся без попечения родителей
Инвалиды	Граждане РФ, с ограниченными возможностями здоровья, вызывающими необходимость его социальной защиты); необходимость его социальной защиты
Отдельные категории граждан	Граждане РФ, нуждающиеся в мерах дополнительной социальной защиты
Работники бюджетной сферы	Граждане РФ, осуществляющие профессиональную деятельность в государственных и муниципальных учреждениях образования, здравоохранения, культуры, социальной помощи и т. п.

Этап 1. Определение критериев сегментации групп потребителей нуждающихся в финансовой поддержке и имеющие соответствующие права на ее получение, согласно нормативно-законодательных актов, регламентирующих процесс развития финансирования жилищного строительства в РФ. Согласно проведённому исследованию в таблице 2 приведены основные группы населения, нуждающиеся в мерах поддержки жилищного строительства.

Этап 2. Определение потребностей каждой выбранной категории населения в государственной поддержке финансирования жилищного строительства.

Этап 3. Выбор мультиатрибутивных сегментов групп населения, выявленных по нескольким признакам и имеющим право на комплексные программы поддержки.

Апробация предложенного инструментария привела к следующим результатам.

Результаты исследования

На основе анализа нормативно-законодательной базы, регулирующей процесс финансирования жилищного строительства выявлено, что основная группа проблем связана с недостатком финансового обеспечения и функционирования финансового

механизма реализации жилищной политики в РФ, а также с определением направлений и путей их устранения. Наличие данных проблем привело к значительному уменьшению количества и доли построенных трехкомнатных и четырехкомнатных квартир с 23% (2010 г.) до 16% (2017 г.), и с 11% (2010 г.) до 9% (2017 г.) соответственно (таблица 3). Средний размер построенных квартир уменьшился с 81,5 м² (2010 г.) до 69,6 м² (2017 г.). Население в большей степени ориентируется на строительство и приобретение более доступных однокомнатных квартир, их доля в построенных квартирах за 2010–2017 гг. возросла с 34% до 46%.

Стоит отметить, что в рамках государственной жилищной политики уже предложены возможные виды, финансовые методы и инструменты государственно (муниципально)-частного партнёрства в финансировании жилищного строительства и стимулировании роста платёжеспособного спроса населения на жильё (софинансирование федеральных, региональных и муниципальных целевых программ, долевое участие в муниципальных образованиях и частных строительных компаний, создание в составе региональных бюджетов фондов развития жилищного строительства с участием частного бизнеса) [14, 15].

Таблица 3. Основные характеристики построенных в РФ квартир в 2000–2017 гг.

Наименование параметра	2000 г.	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Число построенных квартир, тыс. ед.	373	717	1195	1167	1139
Средний размер построенных квартир, м ² общей площади	81,1	81,5	71,4	68,7	69,6
Распределение построенных квартир по видам квартир, в % от общего ввода:					
однокомнатные, %	20	34	43	46	46

Наименование параметра	2000 г.	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
двухкомнатные, %	29	32	30	29	29
трёхкомнатные, %	34	23	18	17	16
четырёхкомнатные и более, %	17	11	9	8	9

Источник: Российский статистический ежегодник. 2018: Стат. сб./Росстат. – М., 2018. – 694 с.

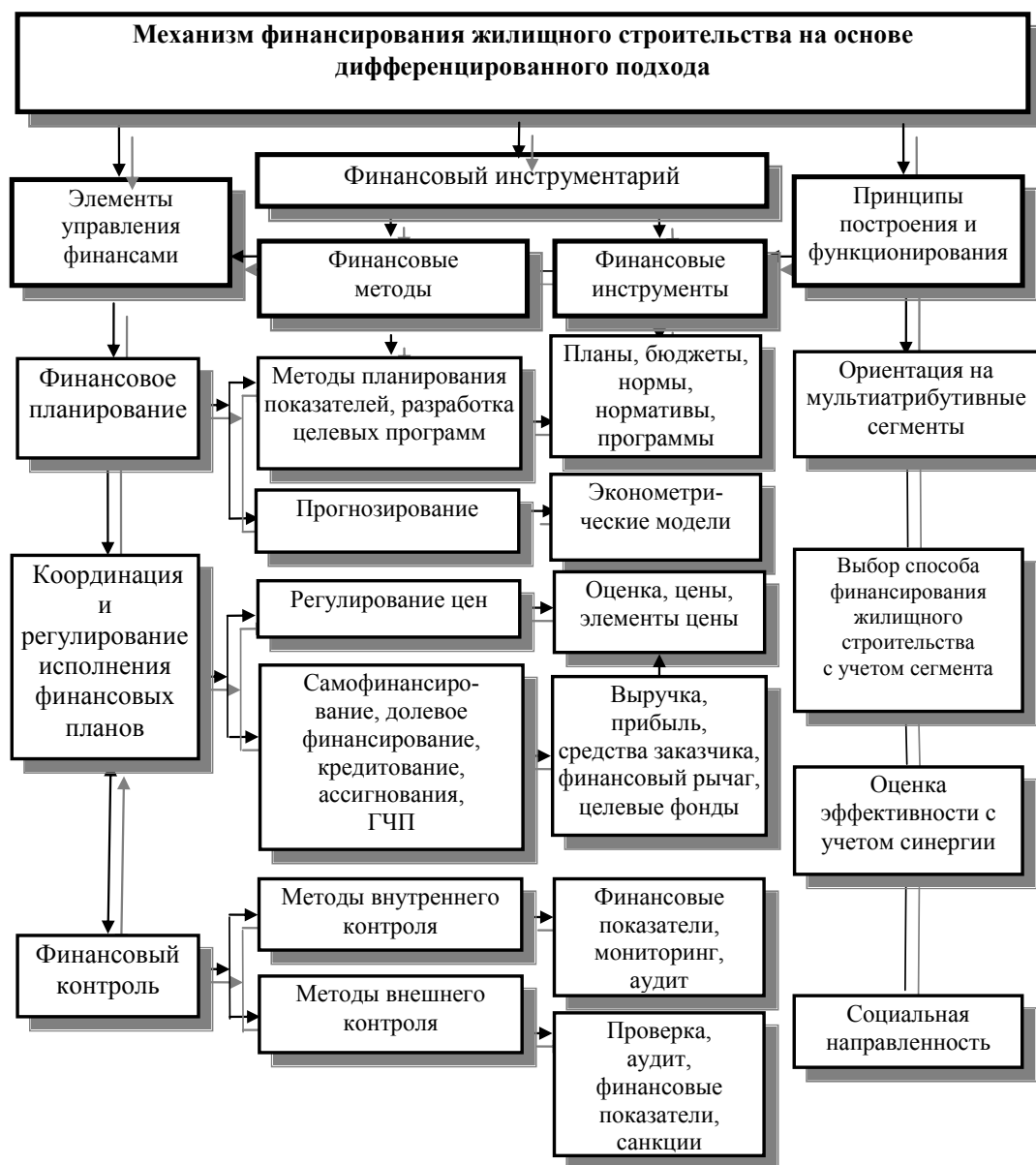


Рисунок 1. Предлагаемый механизм финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода

Поэтому нами предлагается совершенствование механизма жилищного строительства с учетом мультиатрибутивных сегментов и на основе дифференцированного подхода. Предлагаемый механизм развития жилищного строительства (рисунок 1) представляет собой совокупность элементов управления финансами, методов и инструментов финансового обеспечения развития жилищного строительства, основываясь на принципах дифференцированного

подхода для разработки комплексной программы поддержки различных групп населения. В отличие от существующего механизма он предполагает применение дифференцированного инструментария финансирования жилищного строительства, согласованного с использованием различных элементов управления финансами на основе принципов:

- ориентация на мультиатрибутивные сегменты;

- выбор способа финансирования жилищного строительства с учетом сегмента;
- социальная направленность и т. д.

Отдельно необходимо отметить то, что согласно Плану мероприятий («дорожная карта») по содействию развитию конкуренции в Оренбургской области на 2016–2018 годы обеспечены условия для развития конкуренции на рынке строительства. Строительная отрасль Оренбургской области объединяет около 3 тысяч подрядных строительных, монтажных, ремонтно-строительных организаций и предприятий строительной индустрии, на которых трудятся более 70 тыс. человек – около 7,0 процента всех занятых в экономике Оренбургской области. Реализация предлагаемого механизма финансирования жилищного строительства будет способствовать развитию конкуренции на данных рынках и достичь пороконкурентного социального и экономического эффекта [16].

В рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» за счет средств федерального и областного бюджетов предприятиям строительной индустрии Оренбургской области оказана государственная поддержка по возмещению части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на реализацию инвестиционных проектов:

- создание в городе Оренбурге современного производства стеновых элементов крупнопанельного домостроения (ООО «Орен-Орс»);
- строительство дробильно-сортировочного завода переработки гранита в пос. Новоорск Оренбургской области (закрытое акционерное общество «ОлТрейд»).

В Беляевском районе на базе гипсового рудника «Дубенское» реализован инвестиционный проект по строительству завода ООО «Волма-Оренбург» по производству строительных материалов на основе гипсового вяжущего – пазогребневых плит мощностью 480 тыс. кв. метров в год и сухих строительных смесей мощностью 120 тыс. тонн в год.

На основе статистических данных доля прибыльных строительных организаций по области составила 72,0 процента, что выше аналогичных показателей по России и ПФО (68% и 69% соответственно).

Кроме того, доля прибыльных организаций Оренбургской области в сфере строительства существенно превышает этот показатель по экономике области в целом (65%). Достижению этих показателей способствовала реализация рассмотренных ранее мероприятий государственной поддержки, предусмотренных в областных целевых и государственных программах, направленных на стимулирование жилищного строительства.

В рамках усовершенствованного механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода нами предлагается

следующий алгоритм выбора способа финансовой поддержки жилищного строительства для различных групп населения в соответствии с мультиатрибутивными сегментами, что позволит повысить эффективность распределения бюджетных средств в сфере жилищного строительства. Алгоритм включает несколько шагов: выявление потребности в финансовой поддержке, определение сегмента групп населения, нуждающегося в такой поддержке, а также учет источника финансирования. На рисунке 2 представлен разработанный алгоритм.

Представленный алгоритм позволяет решить следующие частные задачи: сформулировать методическую основу для выбора способа финансирования жилищного строительства, определить методику определения приоритета финансирования жилищного строительства для различных мультиатрибутивных сегментов населения, выделить источники финансирования для различных мультиатрибутивных сегментов населения и т. п.

Заключение

По результатам проведенного исследования было выявлено следующее:

- реализуемый в настоящее время механизм финансирования жилищного строительства в РФ основан на использовании системного подхода и предполагает значительное участие граждан в инвестиционном процессе, что приводит к негативным результатам: в последние годы наблюдается снижение объемов построенного жилья, а также среднего размера построенных квартир; порядка 50% построенных квартир – однокомнатные квартиры, при этом наблюдается значительное снижение доли трехкомнатных и четырехкомнатных построенных квартир;

- в сфере жилищного строительства можно выделить мультиатрибуционные сегменты участников: семьи с детьми, сельское население, молодые семьи, сельские медицинские работники и т. д.;

- предложены направления совершенствования механизма жилищного строительства с учетом мультиатрибутивных сегментов на основе дифференцированного подхода, предполагающие применение инструментария финансирования жилищного строительства, согласованного с использованием различных элементов управления финансами на основе принципов: ориентация на мультиатрибутивные сегменты, выбор способа финансирования жилищного строительства с учетом сегмента, социальная направленность и т. д.;

- разработан алгоритм выбора способа финансовой поддержки жилищного строительства для различных групп населения в соответствии с мультиатрибутивными сегментами, что позволит повысить эффективность распределения бюджетных средств в сфере жилищного строительства.

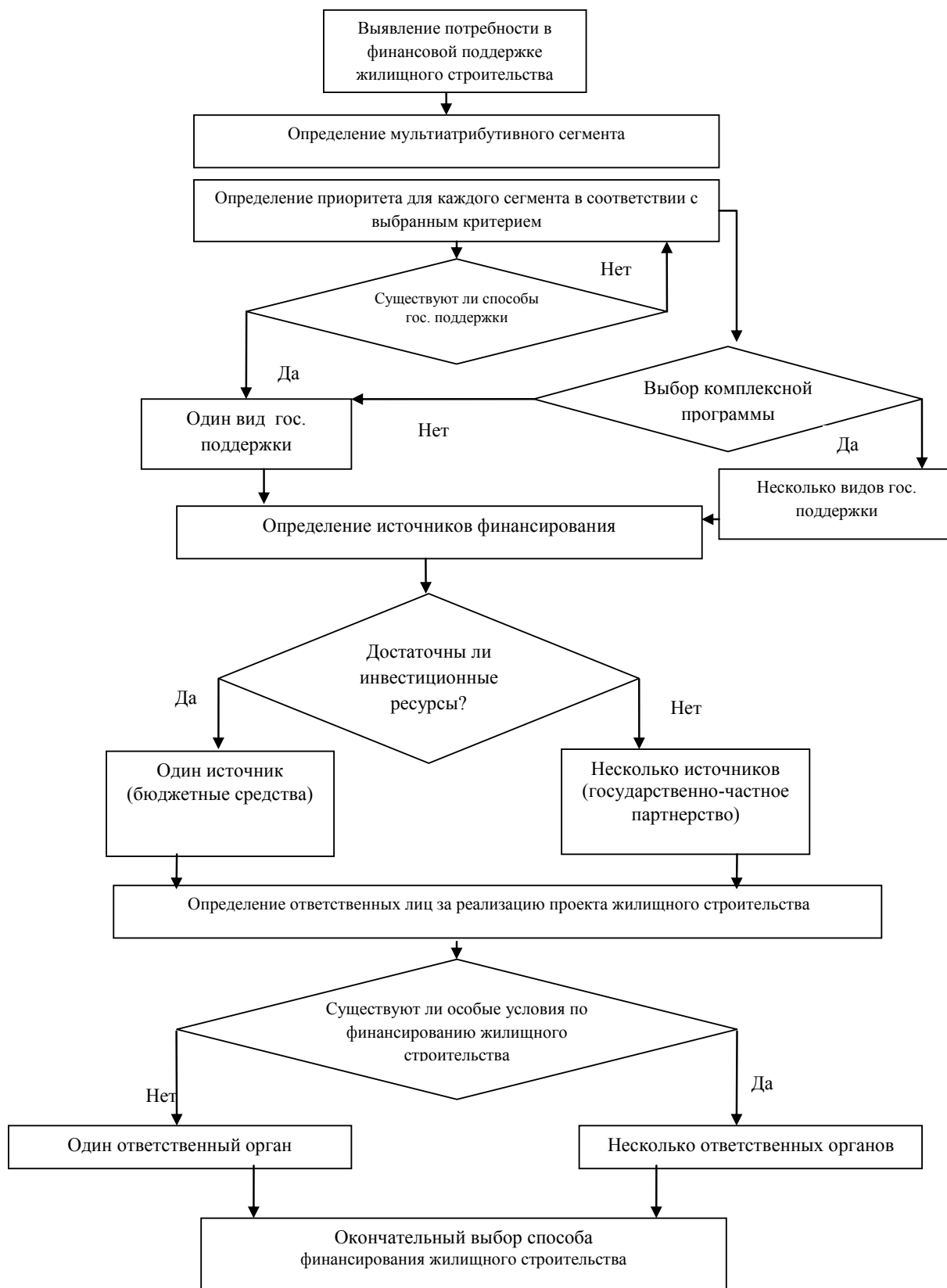


Рисунок 2. Алгоритм выбора способа финансирования жилищного строительства

Таким образом, предложенные теоретические и методические положения по совершенствованию механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода и раз-

работанные рекомендации возможно применить на различных уровнях государственного управления и местного самоуправления. Они позволят эффективно использовать бюджетные средства и повысить качество жизни населения. Авторский алгоритм выбора способа финансирования жилищного строительства для различных групп населения в соответствии с мультиатрибутивными сегментами позволит повысить эффективность распределения бюджетных средств в сфере жилищного строительства.

Материалы данной статьи могут быть полезны как для специалистов, работающих в сфере жи-

лищного строительства, так и для преподавателей и обучающихся на экономических направлениях. Предложенные авторами практические рекомендации по совершенствованию механизма финансирования жилищного строительства на основе дифференцированного подхода могут использоваться для дальнейших исследований в части разработки институциональных и организационных основ реализации дифференцированного подхода, а также при формировании стратегии развития жилищного строительства с учетом социально-экономических условий развития территорий.

Литература

1. Барулин С. В. Оценка результативности и эффективности реализации долгосрочных целевых программ / С. В. Барулин, В. С. Кусмарцева // *Финансы*. – 2015. – № 5. – С. 22-27.
2. Гареев И. Ф. Институты развития инвестиционно-строительного комплекса: анализ ситуации и дальнейшие перспективы / И. Ф. Гареев // *Российское предпринимательство*. – 2016. – Т. 17. – № 21. – С. 2837-2848.
3. Гареев И. Ф. Международные журналы по жилищным исследованиям: анализ публикаций и наукометрических показателей (часть 3) / И. Ф. Гареев // *Жилищные стратегии*. – 2016. – Т. 3. – № 3. – С. 223-242.
4. Евсеева Е. И. Современные проблемы развития жилищного строительства в России / Е. И. Евсеева // *Приволжский научный вестник*. – 2015. – № 6-2(46) – С. 16-20.
5. Ермакова Е. А. Организационно – правовой механизм реализации принципа самостоятельности бюджетов на муниципальном уровне / Е. А. Ермакова // *Финансы и кредит*. – 2015. – № 17. – С. 47-50.
6. Ковалева О. А. Гражданско-правовые и финансовые аспекты реализации федеральных жилищных целевых программ в РФ : монография / О. А. Ковалева, Л. А. Солдатова, Т. В. Бегун; ред.: Л. А. Солдатова, Т. В. Бегун. М-во образования и науки Рос. Федерации, Негос. образоват. учреждение высш. проф. образования «Оренбург. ин-т экономики и культуры». – Оренбург : Оренбург. ин-т экономики и культуры. – 2015. – 190 с.
7. Капелюшный Э. Д. Инновационные механизмы привлечения инвестиционных ресурсов в сферу жилищного строительства как инструмент решения проблем социально-жилищной политики и занятости населения [Электронный ресурс] / Э. Д. Капелюшный // *Российский Экономический Интернет-журнал*. – Режим доступа: <http://www.e-rej.ru/Articles/2016/Kapelyushny.pdf> // (дата обращения: 27.01.2019).
8. Кушнир И. Б. Методологический подход к институциональному проектированию в сфере предоставления муниципального образованием социально значимых благ / И. Б. Кушнир // *Региональная экономика*. – 2015. – № 26. – С. 18-22.
9. Кириллова С. С. Совершенствование планирование бюджетов на муниципальном уровне / С. С. Кириллова // *Региональная экономика: теория и практика*. – 2016. – № 14. – С. 26-32.
10. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года // Официальный сайт Министерства экономического развития РФ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/press/news/doc1222938529037> (дата обращения: 27.01.2019).
11. Морозова Т. И. Исследование региональной структуры рынков жилья в Приволжском федеральном округе / Т. И. Морозова // *Региональная экономика: теория и практика*. – 2015. – № 2. – С. 56-60.
12. Мурзин А. Д. Комплексная оценка социо-эколого-экономических факторов состояния урбанизированных территорий / А. Д. Мурзин // *Региональная экономика*. – 2016. – № 8. – С. 44-50.
13. Павлов И. С. Система жилищного строительства в Российской Федерации: состояние и перспективы / И. С. Павлов // *Вестник Тихоокеанского государственного экономического университета*. – 2016. – № 3. – С. 46-52.
14. Солдатова Л. А. Выбор стратегии регулирования жилищного строительства / Л. А. Солдатова, А. В. Курлыкова, Д. Ю. Воронова // *Экономика и предпринимательство*. – 2017. – № 8-4 (85-4). – С. 1095-1098.
15. Солдатова Л. А. Жилищное строительство: антикризисное бизнес-регулирование, финансовое обеспечение, прогноз развития = Housing Construction: Anti-Crisis Business Regulation, Financial Support, and Development Forecast : монография / Л. А. Солдатова, И. Ф. Гареев. – Москва : Креативная экономика. – 2015. – 340 с.
16. Стратегия развития конкуренции и антимонопольного регулирования в Российской Федерации на период 2013–2024 гг. (утв. Президиумом ФАС России 03.07.2013) [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://legalacts.ru/doc/strategiya-razvitiya-konkurentsii-i-antimonopolnogo-regulirovaniya-v/> (дата обращения: 27.01.2019).

17. Чмышенко Е. В. Методика оценки качества управления в организациях жилищной сферы региона / Е. В. Чмышенко, И. Н. Коробейников, Р. Г. Тваури // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 8-2 (61). – С. 867-870.

18. Timothy Blackwell & Sebastian Kohl (2018) The origins of national housing finance systems: a comparative investigation into historical variations in mortgage finance regimes, *Review of International Political Economy*, 25:1. – С. 49-74.

19. Philip Ashton & Brett Christophers (2018) Remaking Mortgage Markets by Remaking Mortgages: U.S. Housing Finance after the Crisis, *Economic Geography*, 94:3. – С. 238-258.

20. Keith Jacobs & Tony Manzi (2019) Conceptualising «financialisation»: governance, organisational behaviour and social interaction in UK housing, *International Journal of Housing Policy*.

Reference

1. Barulin, S.V. (2015) [Evaluation of the effectiveness and efficiency of the implementation of long-term targeted programs]. *Finansy* [Finance]. Vol. 5, pp. 22-27. (In Russ., abstract in Eng.).

2. Gareev, I.F. (2016) [Development Institutes of the Investment and Construction Complex: Analysis of the Situation and Future Prospects]. *Rossiyskoye predprinimatel'stvo* [Russian Entrepreneurship]. Vol. 17, No. 21, pp. 2837-2848. (In Russ., abstract in Eng.).

3. Gareev, I.F. (2016) [International journals on housing research: analysis of publications and scientometric indicators]. *Zhilishchnyye strategii*. [Housing strategies]. Vol. 3, No. 3, pp. 223-242. (In Russ., abstract in Eng.)

4. Evseeva, E.I. (2015) [Modern problems of housing development in Russia]. *Privolzhskiy nauchnyy vestnik* [Volga Scientific Herald]. Vol. 6-2 (46), pp. 16-20. (In Russ., abstract in Eng.).

5. Ermakova, E.A. (2015) [Organizational - legal mechanism for the implementation of the principle of independence of budgets at the municipal level]. *Finansy i kredit*. [Finance and credit]. Vol. 17, pp. 47-50. (In Russ., abstract in Eng.).

6. Kovaleva, O.A. (2015) *Grazhdansko-pravovyye i finansovyye aspekty realizatsii federal'nykh zhilishchnykh tselevykh programm v RF* [Civil and Financial Aspects of the Implementation of Federal Housing Target Programs in the Russian Federation]. Orenburg: Orenburg. Institute of Economics and Culture, 190 p.

7. Kapelyushny, E.D. (2016) [Innovative mechanisms for attracting investment resources in the field of housing construction as a tool for solving problems of social housing policy and employment]. *Rossiyskiy Ekonomicheskiy Internet-zhurnal* [Russian Economic Internet Journal]. Available at: <http://www.e-rej.ru/Articles/2016/Kapelyushny.pdf> (accessed 01/27/2019) (In Russ., abstract in Eng.).

8. Kushnir, I.B. (2015) [Methodological approach to institutional design in the field of socially significant goods provided by the municipality]. *Regional'naya ekonomika* [Regional Economy]. Vol. 26, pp. 18-22. (In Russ., abstract in Eng.).

9. Kirillova, S.S. (2016) [Improving budget planning at the municipal level]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika* [Regional Economics: Theory and Practice]. Vol. 14, pp. 26-32. (In Russ., abstract in Eng.).

10. *Kontsepsiya dolgosrochnogo sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Rossiyskoy Federatsii do 2020 goda* [The concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation until 2020]. *Ofitsial'nyy sayt Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya RF* [Official website of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation]. Available at: <http://www.economy.gov.ru/minrec/press/news/doc1222938529037> (accessed 01/27/2019) (In Russ.).

11. Morozova, T.I. (2015) [Study of the regional structure of housing markets in the Volga Federal District]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*. [Regional Economics: Theory and Practice]. Vol. 2, pp. 56-60. (In Russ., abstract in Eng.).

12. Murzin, A.D. (2016) [Comprehensive assessment of socio-ecological-economic factors of the state of urbanized territories]. *Regional'naya ekonomika*. [Regional Economy]. Vol. 8, pp. 44-50. (In Russ., abstract in Eng.).

13. Pavlov, I.S. (2016) [The system of housing construction in the Russian Federation: state and prospects]. *Vestnik Tikhookeanskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*. [Bulletin of the Pacific State University of Economics]. Vol. 3, pp. 46-52. (In Russ., abstract in Eng.).

14. Soldatova, L.A., Kurlykova, A.V., Voronova, D.Yu. (2017) [Choosing a strategy for regulating housing construction]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economy and Entrepreneurship]. Vol. 8-4 (85-4), pp. 1095-1098. (In Russ., abstract in Eng.).

15. Soldatova, L.A., Gareev, I.F. (2015) *Zhilishchnoye stroitel'stvo: antikrizisnoye biznes-regulirovaniye, finansovoye obespecheniye, prognoz razvitiya* [Housing construction: anti-crisis business regulation, financial support, development forecast]. Moscow: Creative Economy, 340 p. (In Russ., in Eng.)

16. *Strategiya razvitiya konkurentsii i antimonopol'nogo regulirovaniya v Rossiyskoy Federatsii na period 2013 - 2024 gg. (utv. Prezidiumom FAS Rossii 03.07.2013)* [Strategy for the Development of Competition and Antimonopoly Regulation in the Russian Federation for the period 2013-2024. (approved by the Presidium of the Federal Antimonopoly Service of Russia 03.07.2013)]. Available at: <http://legalacts.ru/doc/strategiya-razvitiya-konkurentsii-i-antimonopolnogo-regulirovaniya-v/> (accessed: 01/27/2019) (In Russ.)

17. Chmyshenko, E.V. Korabeynikov I.N., Tauri R.G. (2015) [Methods of assessing the quality of management in organizations of the housing sector of the region]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economy and Entrepreneurship]. Vol.8-2 (61), pp. 867-870 (In Russ., abstract in Eng.)

18. Timothy Blackwell & Sebastian Kohl (2018) The origins of national housing finance systems: a comparative investigation into historical variations in mortgage finance regimes, *Review of International Political Economy*, 25:1, 49-74, DOI: 10.1080/09692290.2017.1403358 (In Eng.)

19. Philip Ashton & Brett Christophers (2018) Remaking Mortgage Markets by Remaking Mortgages: U.S. Housing Finance after the Crisis, *Economic Geography*, 94:3, 238-258, DOI: 10.1080/00130095.2016.1229125 (In Eng.)

20. Keith Jacobs & Tony Manzi (2019) Conceptualising «financialisation»: governance, organisational behavior and social interaction in UK housing, *International Journal of Housing Policy*, DOI: 10.1080/19491247.2018.1540737 (In Eng.)

Информация об авторах:

Игорь Николаевич Корабейников, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента, Оренбургский государственный университет, Оренбург, Россия

ORCID ID: 0000-0003-3294-3479, **Researcher ID:** U-5381-2017

e-mail: igor.korabeynikov@mail.ru

Лада Александровна Солдатова, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента, Оренбургский государственный университет, Оренбург, Россия

ORCID ID: 0000-0001-9165-9676

e-mail: ladasold@mail.ru

Анна Владимировна Курлыкова, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента, Оренбургский государственный университет, Оренбург, Россия

ORCID ID: 0000-0001-5301-9686, **Researcher ID:** Y-3508-2018

e-mail: anna-vp@mail.ru

Статья поступила в редакцию 14.03.2019; принята в печать 29.10.2019.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

Information about the authors:

Igor Nikolaevich Korabejnikov, Candidate of Economical Sciences, Associate Professor, Head of Department of Management, Orenburg State University, Orenburg, Russia

ORCID ID: 0000-0003-3294-3479, **Researcher ID:** U-5381-2017

e-mail: igor.korabeynikov@mail.ru

Lada Aleksandrovna Soldatova, Candidate of Economical Sciences, Associate Professor, Department of Management, Orenburg State University, Orenburg, Russia

ORCID ID: 0000-0001-9165-9676

e-mail: ladasold@mail.ru

Anna Vladimirovna Kurlykova, Candidate of Economical Sciences, Associate Professor, Department of Management, Orenburg State University, Orenburg, Russia

ORCID ID: 0000-0001-5301-9686, **Researcher ID:** Y-3508-2018

e-mail: anna-vp@mail.ru

The paper was submitted: 14.03.2019.

Accepted for publication: 29.10.2019.

The authors have read and approved the final manuscript.