



DOI: <http://dx.doi.org/10.15688/jvolsu3.2014.4.2>

УДК 338(470+571):332.85

ББК 65.9(2Рос...)-18

### АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ОПТИМИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

**Пожилова Ирина Владимировна**

Старший преподаватель кафедры менеджмента,  
Волгоградский государственный университет  
[ipozhilova@yandex.ru](mailto:ipozhilova@yandex.ru), [econmanag@volsu.ru](mailto:econmanag@volsu.ru)  
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

**Аннотация.** В статье проанализированы современные аспекты оптимизации региональной жилищной политики. Определены и уточнены условия, тенденции и особенности реализации жилищной политики на федеральном и региональном уровнях. Представлены основные концептуальные подходы к согласованию стратегических целей региональной жилищной политики и мер по их достижению. Сфера государственного регулирования и развития рынка жилья, спроса, предложения и финансирования в жилищном строительстве рассматривается в единстве организационных, индустриальных, экономических и управленческих процессов. Анализируются проблемы административных барьеров в сфере жилищного строительства, изменения в административном регулировании и возможные перспективы развития строительной отрасли, жилищного строительства, финансирования, деятельности саморегулируемых организаций в строительной сфере и государственных институтов развития жилищной политики. Рассматриваются также возможности и характеристики рынка арендного жилья, практика некоммерческого найма на рынке жилья. Особое внимание уделяется новым возможностям взаимодействия федеральных и региональных органов исполнительной власти, институтов развития жилищной политики.

Теоретическая и методологическая взаимная детерминированность аспектов оптимизации и вопросов исследования позволяет обосновать наиболее важные направления и методы исследования жилищной политики на уровне региона. В частности, анализируется метод системной экономики, применение которого обусловлено существующим пониманием системных изменений экономической реальности. В статье также исследуются не только вопросы регулирования рынка жилья, но и диспропорции в распределении инвестиций в воспроизводство жилого фонда. Обоснована целесообразность предлагаемых направлений и мер по оптимизации региональной жилищной политики, определены направления и методы исследования региональной жилищной политики в целях ее совершенствования.

**Ключевые слова:** жилищная политика, социальная политика, государственное регулирование, рынок жилья, жилищное строительство, стратегия, региональное развитие.

Жилищная политика – часть социально-экономической политики, регулирующая рынок жилья, жилищные инвестиции, жилищное строительство, формы, методы и механизмы финансирования жилищного строительства и, главное, обеспечивающая реализацию конституционного права граждан на жилье. Жилищная политика определяется как система мер прямого государственного воздействия на жилищную сферу, направленного на ее сохранение и изменение, и косвенного влияния на нее иных политических и экономических решений [3, с. 55]. Система мер предполагает разработку стратегически ориентированной концепции, форм и методов государственного воздействия, однако подразумевается и возможная корректировка с учетом происходящих экономических и социально-политических изменений или их нового понимания.

Сочетание рыночного саморегулирования и бюджетного финансирования – общепринятый принцип разработки и реализации целей и задач социальной политики. Жилье как сложная категория, обладающая характеристиками частного и общественного товара, определяющая качество жизни граждан, объективно нуждается в государственном регулировании. Новая жилищная модель за счет синтеза государственных и рыночных методов и инструментов создает необходимые условия для стимулирования и развития жилищного строительства и развития экономики. В разные периоды развития страны были апробированы и государственные, и рыночные методы, однако общемировая практика доказала необходимость сочетания государственного и рыночного секторов для устойчивого развития жилищной модели [4]. При этом важно уточнить, что в рыночной экономике государственная жилищная политика развивается по двум основным направлениям – стимулирование предложения жилья и стимулирование спроса.

Следует отметить, что по степени остроты социально-экономических проблем в жилищной сфере Россия существенно отличается от других стран. Так, в настоящее время в России

наблюдаются очень низкие показатели обеспеченности комфортным жильем: на душу населения приходится 15 кв. м общей площади жилья, а во Франции, Великобритании и Германии – 40–45 кв. м. Почти половина российского жилья нуждается в капитальном ремонте, при этом большая часть жилья не удовлетворяет современным требованиям [1].

Реализация государственной жилищной политики в настоящее время сопровождается уточнением некоторых концептуальных основ в сфере взаимодействия федеральных и региональных уровней власти, изменения нормативно-правовой базы, применения форм, инструментов и механизмов финансирования жилищного строительства. Также происходит определение роли и задач дальнейшего функционирования государственных институтов развития жилищной политики и поиск эффективных методов оценки деятельности региональных органов исполнительной власти. Эти процессы вызваны необходимостью повышения результативности в достижении целей экономической политики. Некоторые изменения определили новые перспективы решения социально-экономических задач в сфере жилищной политики. В свою очередь, это обуславливает анализ и определение актуальных аспектов и направлений оптимизации региональной жилищной политики.

В настоящее время роль региональной власти в решении социальных проблем принципиальна, как и в разработке региональной стратегии и модели развития жилищного строительства, рынков жилья, в формах и методах взаимодействия с федеральными органами власти и государственными институтами развития, в повышении инвестиционной привлекательности ведения предпринимательской деятельности в регионе. Безусловно, на эффективность решения проблем в регионе оказывают влияние не только уровень стратегической обоснованности, но и ограничения бюджетного, финансового, экономического, социально-демографического, индустриального и инновационного характера. Объективные и субъективные факторы высокой региональ-

ной дифференциации усложняют применение и «тиражирование» успешной практики решения жилищных проблем отдельных регионов. Однако это актуализирует теоретическую и методологическую разработку и обоснование региональной жилищной политики, которая в действительности часто сводится к некоторой совокупности реализуемых программ.

Анализируя направления и аспекты оптимизации региональной жилищной политики, необходимо определить содержательные изменения, которые конкретизируют ближайшие и отдаленные перспективы развития жилищной политики в целом.

В 2011 г. Национальным объединением строителей и Институтом экономики города были проведены мониторинг и оценка уровня административных барьеров в жилищном строительстве [10]. Мониторинг проведен в 43 российских городах. Опрос экспертов (преимущественно застройщиков) по вопросам практики прохождения административных процедур при реализации проектов жилищного строительства показал, что в среднем необходимо пройти 100 административных процедур, потратив на это около трех лет и 25 млн руб., включая затраты на подключение к коммунальным сетям. При этом такие расходы составляют в среднем 10 % стоимости проекта, а в некоторых случаях – до 30 %. По состоянию на 01.07.2014, по оценкам Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, количество федеральных, региональных и муниципальных административных процедур в сфере строительства составило порядка 240. Также по результатам мониторинга эффективности деятельности руководителей федеральных органов власти и субъектов РФ по созданию благоприятных условий ведения предпринимательской деятельности в сфере строительства за 2013 г. выявлены существенные различия в средних значениях показателей по регионам. Количество административных процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, варьируется от 4 до 45, а срок прохождения – от 105 до 643 дней. Подобное завышение административных барьеров в жилищном строительстве и высокий уровень региональной дифференциации свидетельствуют о том, что регулирование не является оптималь-

ным. Высокие издержки, несовершенная конкуренция снижают не только доступность жилья для населения, но и инвестиционную активность регионов. Однако следует учитывать и положительный эффект регулирования строительного сектора в вопросах экологии, безопасности, земельного оборота и градостроительного регулирования.

Значительной мерой по снижению административных барьеров стало утверждение исчерпывающего перечня административных процедур в сфере жилищного строительства в апреле 2014 года. Количество процедур сократилось с 240 до 134, в проекте – ближайшее сокращение перечня еще на 40 процедур. При этом применение всех процедур перечня не является обязательным при реализации отдельного проекта жилищного строительства. С ноября 2014 г. также исключены региональные барьеры для застройщиков, что дает возможность уменьшения сроков строительства, стоимости квадратного метра, позволяет в дальнейшем унифицировать порядок взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства. Решены некоторые принципиальные технические проблемы проектирования, строительства и экспертизы проектной документации. Планируется параллельное применение актуализированных стандартов сводов и правил проектирования (далее – СНиПы) и европейских стандартов в области строительства (еврокодов). По сути, это является компромиссным решением, так как «перевод» проектно-сметной документации на еврокоды ограничивает отечественных проектировщиков, а использование СНиПов ограничивает иностранных инвесторов.

Вопрос, который важен для реализации жилищной политики и на федеральном, и на региональном уровнях, – деятельность саморегулируемых организаций в отрасли строительства, проектирования и изыскания. В связи с ужесточением законодательства повышается контроль и появляются рычаги воздействия на деятельность саморегулируемых организаций. Фактическое отсутствие контроля «саморегулируемой» деятельности привело экспертное и профессиональное сообщество к вопросу о целесообразности этого института. Анализируются также функции и дальнейшие перспективы деятельности госу-

дарственных институтов развития жилищной политики – Фонда ЖКХ, Фонда РЖС и АИЖК. Прогнозируется слияние ФРЖС и АИЖК, поскольку функции этих двух фондов пересекаются. Анализ деятельности государственных фондов развития в последние месяцы связан прежде всего с запуском программы «Жилье для российской семьи», для реализации которой должно быть построено 25 млн кв. м жилья экономического класса до конца 2017 года. Программа имеет важное значение для регионов и рассматривается как эффективный механизм взаимодействия федеральной и региональной властей, поддержки инвесторов в строительстве инженерной инфраструктуры. Для участия подали заявки 65 регионов, и в настоящее время смягчены требования к застройщикам и снижен минимальный объем проекта. Причем инициатива по оптимизации взаимодействия регионов и федеральной власти поддерживается и по многим другим направлениям.

Отдельного внимания заслуживает Стратегия развития ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2020 г., утвержденная в ноябре 2014 года. Важно отметить, что реализация государственной стратегии зависит от макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от региональных и местных социально-экономических условий и особенностей. Повышение доступности различных форм жилищного финансирования является основной целью уточненной стратегии. Основные меры – дифференциация рынка жилья, ускоренное формирование сегмента жилья экономического класса и арендного жилищного фонда, снижение себестоимости жилищного строительства экономического класса за счет исключения из себестоимости затрат на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, развитие механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций, новые формы жилищного финансирования, кредитование индивидуального жилищного строительства и жилищных некоммерческих объединений граждан. Особенно стоит отметить строительство (приобретение) наемных домов, лизинг жилья. Кроме того, АИЖК как институт развития

жилищной политики разрабатывает инструменты, которые позволят снизить нагрузку на региональные бюджеты.

Анализ разграничения роли федеральных, региональных и местных органов власти позволяет сделать следующие выводы. Так, органы государственной власти субъектов РФ осуществляют (в том числе и через региональные институты развития): стимулирование конкуренции и благоприятных условий для развития рынка жилья, повышение инвестиционной привлекательности региона, реализацию региональных программ и участие в реализации федеральных программ по обеспечению отдельных категорий граждан жильем и предоставлению жилищных кредитов на льготных условиях для строительства жилья экономкласса и наемных домов, поддержку формирования рынка наемного жилья, в том числе за счет особого режима налогообложения.

Безусловно, комплексное стимулирование предложения и спроса на рынке жилья связано не только с многообразием форм жилищного финансирования и активности региональной власти, но и с отраслевыми возможностями и проблемами производственно-инновационного характера. Применение и развитие инновационных технологий в строительстве – проблема, на решение которой воздействует широкий спектр ограничений экономического, организационного, правового, научно-образовательного характера. Но именно внедрение инновационных инструментов в развитие строительной отрасли позволит решать задачи повышения энергоэффективности, улучшения среды обитания, роста производительности труда. На протяжении нескольких последних лет в строительной отрасли определяется тренд увеличения объемов жилья, но при этом снижается объем строительных работ. Низкие темпы реализации инновационных процессов при сокращении государственных расходов на капитальные вложения обусловлены отсутствием экономических стимулов к внедрению капиталоемких инновационных технологий, недостаточной согласованностью действий основных участников инновационного цикла (от государства, бизнеса, саморегулируемых организаций до научных и образовательных центров). Тем не менее применение

инновационных технологий во многих аспектах регулируется государственной политикой, что должно быть отражено в разрабатываемой стратегии инновационного развития строительной отрасли на федеральном и региональном уровнях.

Российский рынок некоммерческого найма только формируется. По состоянию на сентябрь 2014 г. построено 624 тыс. кв. м доступного арендного жилья. «Пилотные» проекты по возведению наемных домов реализуются с участием АИЖК в Новосибирской, Пензенской, Нижегородской областях и на Алтае. В ближайшее время строительство начнется еще в 17 регионах [5]. Предусмотрены как многоэтажные дома, так и малоэтажные объекты, предоставляемые в аренду по договорам некоммерческого и коммерческого найма. Цены в 2-3 раза ниже уровня рыночных цен, максимальный размер платы и приоритетные категории граждан устанавливаются региональными властями. Ожидается, что подобное жилье будет востребовано представителями среднего класса, а сочетание форм найма повысит доступность жилья в регионах и станет мерой по снижению цен на рынке жилья. Однако анализ модели строительства жилья для некоммерческого найма позволяет сделать следующие выводы. Традиция «доходных» домов, существовавшая в дореволюционной России, выполняла свои определенные, но иные экономические функции. Модель строительства жилья по коммерческому и некоммерческому найму предполагает не продажу, а передачу управляющей компании для сдачи в аренду. В качестве управляющей компании может выступать застройщик или муниципалитет. Рынок арендного жилья формирует довольно специфический спрос, а последующие затраты на эксплуатацию недвижимости могут увеличивать срок окупаемости. Некоторые исследователи полагают, что использование такой модели может быть целесообразным только на стабильных и развитых рынках жилья [8]. Очевидно, что развитие рынка аренды жилья в регионах должно быть методологически обосновано и оптимизировано за счет взаимодействия региональных органов власти и региональных институтов развития жилищной политики.

Интересным представляется опыт социальной (льготной) ипотеки для категорий работников бюджетной сферы, программы которой в регионах потенциально востребованы, но реализуются по-разному. Например, в Татарстане уже девять лет действует уникальная для России система социальной ипотеки. Ипотечный кредит выдается под 7 %, покупка квартир в новостройках экономкласса – по себестоимости: 26–28 тыс. руб. за кв. м [12]. Механизм финансирования основан на накоплениях внебюджетного Государственного жилищного фонда, в который крупные предприятия региона перечисляли 1 % прибыли. В настоящее время в программе участвуют почти 200 предприятий, эти средства объединяются с бюджетными, кредитными и инвестиционными средствами, что позволяет строить жилье и продавать на льготных условиях с определенной системой вычетов. Здесь также успешно реализуются проекты по строительству арендного жилья.

Аспекты оптимизации и вопросы исследования жилищной политики теоретически и методологически взаимообусловлены. Вместе с тем необходимо отметить, что проблемы разработки и оптимизации региональной жилищной политики недостаточно широко представлены в научных дискуссиях. В соответствии с проведенным анализом актуальных аспектов оптимизации региональной жилищной политики целесообразно обозначить основные направления исследования. И теоретически, и методологически при исследовании жилищной политики необходимо учитывать основные аспекты ее формирования и реализации – макроэкономический, микроэкономический, институциональный, социальный. Вопросы жилищной политики рассматриваются экономикой общественного сектора, институциональной экономикой, экономикой города. В настоящее время ряд исследователей утверждают, что «концептуальную платформу экономической теории необходимо реформировать» [6]. Обосновывается, что предлагаемые возможные направления применения системной экономики формируют концептуальные основы решения актуальных проблем современной экономической теории и практики. Анализ государственного регулирования с теоретико-методологических позиций системной

экономики не только конфигурирует новые задачи, но и позволяет обосновать решение исследуемых проблем внутренней организации и эффективного взаимодействия экономических систем. Так, к числу экономических систем относятся предприятия, организации, рынки, регионы, социально-экономические процессы, программы. На макроуровне рассматриваются традиционно три системы: государство, общество, экономика или государство, общество, бизнес. Однако отождествление бизнеса с экономикой или понимание бизнеса как части экономики с позиций системной экономики не отражает распределения функций. Экономика и бизнес – системы разного типа, и в социально-экономическом пространстве они реализуют разные функции. Вектор целей экономики – «обеспечение», «преодоление разрывов между спросом и предложением», а вектор целей бизнеса – «обогащение» и концентрация ресурсов [6, с. 11]. Поэтому подсистемы «государство – социум – экономика – бизнес» и взаимоотношения этих участников «тетрады» дают возможность разделения функций и уточнения стратегических целевых установок и принципов, а также возможность анализировать типы взаимосвязей управленческих и экономических процессов в системной экономике. Так, государство представляет организующее начало, социум – воспроизводственное, экономика – хозяйственное, бизнес – активизирующее [7]. Системные концепции и причинно-следственные связи необходимо учитывать при формировании и обосновании экономической политики и управлении системами различных уровней [6, с. 25].

Действительно, по мнению исследователей, новая экономическая политика требует новой концептуальной основы экономической теории, что детерминировано такими системными изменениями экономической реальности, как новый состав экономических акторов, мотивов, целей, новым пониманием эффективности и оптимальности экономических и управленческих процессов и отношений. Несмотря на то что фундаментальные основы системной экономики представлены в наиболее общем виде, это позволяет обосновать актуальные аспекты исследования региональной жилищной политики. Подобный подход важен еще и с точки зрения «нестратегичности» существующе-

го социально-экономического мышления и невнимания к стратегическому планированию и стратегическому управлению в части социально-экономических решений [7].

Еще один важный аспект исследования жилищной политики – это жилищные инвестиции. В настоящее время нет однозначного понимания их наиболее эффективных форм и направлений в жилищной политике. Стимулирование спроса и предложения, увеличение объемов строительства жилья – приоритетные задачи. Однако подобный экономический «императив» требует осмысления и обоснования. Жилищные инвестиции являются объектом жилищной политики наряду с рынком жилья, жилищным строительством, жилищной экономикой в целом. Государственное регулирование процессов инвестирования в социальной сфере объективно необходимо. В рамках теории общественного сектора регулирование жилищных инвестиций является формой государственных экстерналий на рынке жилья, которые могут быть представлены как вся совокупность качественных характеристик функционирования государства. К этим характеристикам относятся качество и объем предоставляемых благ, политическая стабильность, правовые и институциональные условия, уровень информационной асимметрии и социальная поляризация [2]. Виды государственных экстерналий – экономические, административно-правовые, явные. Реализация этих внешних эффектов, как положительных, так и отрицательных, воздействует на инвестиционные процессы, на инвестиционную привлекательность регионов. Это обуславливает важность исследования современных подходов к инвестиционному потенциалу в жилищной сфере, к эффективному использованию существующего жилого фонда и его воспроизводству.

Строительство нового жилья – капиталоемкий процесс, и в силу определенных особенностей не вполне реализующий инвестиционный потенциал. Региональные и муниципальные органы власти в воспроизводстве существующего жилого фонда могут участвовать за счет прямого финансирования и нефинансовых форм. Это не только сохраняет и воспроизводит жилой фонд, но и привлекает дополнительные средства в жилищную сферу. При этом оценка экономической обоснован-

ности инвестиций в воспроизводство жилого фонда требует новых подходов в учете социальной значимости жилья, ресурсоемкости и технико-экономических особенностей процессов и форм воспроизводства [9].

Эффективное государственное регулирование жилищных инвестиций должно быть сбалансированным. Восстановление и механизм возмещения износа жилого фонда – проблема комплексного характера, приобретающая все большие масштабы. Обеспеченность граждан жильем как цель социальной политики имеет свои количественные и качественные характеристики. За последние десятилетия наблюдается следующая тенденция: при общем увеличении жилищного фонда и объема строительства жилья не происходит качественного и необходимого возмещения износа фонда жилья. Новое строительство создает дополнительный жилищный фонд, а дефицит восстановительных инвестиций увеличивается. Так, по данным проведенных исследований, в 2000 г. накопленный дефицит инвестиций в восстановление жилищного фонда в 19 раз превышал текущую (годовую) потребность, а в 2012 г. – в 23 раза, то есть за 13 лет накопленный дефицит увеличился на 21 % [11, с. 41]. Увеличение жилищного фонда и его потребление не компенсируются оптимальным ростом объемов восстановления, что привело к росту потребности в восстановительных инвестициях.

Инвестиции в существующий или дополнительный жилищный фонд оказывают разное воздействие на эффективность, структуру и потребление жилого фонда. Экономические диспропорции снижают и ограничивают инвестиционные возможности жилищной политики. Структура источников и динамика финансирования расходов выявляет эти диспропорции. Так, инвестиционные расходы граждан на строительство жилья за период с 2000 по 2013 г. увеличились с 58 % до 72 % в жилищной сфере, причем 97 % этих расходов – инвестиции в строительство нового жилья, 3 % – на восстановительные инвестиции в форме капитального ремонта и строительства вместо снесенного жилья. Государственное участие в финансировании текущих расходов за рассматриваемый период сократилось с 34 % до 22 % [там же, с. 50]. Важно также разделять текущий и накопленный дефицит инвестиций

в жилищный фонд. Это разграничение, как и возможные источники и формы привлечения инвестиций, – вопросы и задачи оптимизации жилищной политики, которые не нашли всестороннего отражения и обоснования. Поэтому задачи и меры по увеличению объемов жилищного строительства в регионе необходимо дополнить исследованиями структуры жилого фонда, степени его износа, прогнозом дефицита восстановительных инвестиций и эффективной обеспеченности граждан жильем. Подобный подход также согласуется с пространственным характером развития региональной экономики, повышением качества городской среды. Важно также отметить, что модернизация, реконструкция и восстановительные инвестиции в жилищный фонд могут стать в ряде случаев экономически обоснованной альтернативой проектам комплексной застройки и освоения территорий.

Таким образом, предложенные меры по решению социально-экономических проблем позволяют рассматривать региональную жилищную политику не только как комплекс мер, направленный на удовлетворение социальных потребностей и выполнение обязательств, но как фактор инвестиционной привлекательности региона и стратегический ориентир эффективности региональных управленческих процессов.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аганбегян, А. Г. О применении научных методов при подготовке решений социально-экономических проблем / А. Г. Аганбегян // Вопросы экономики. – 2013. – № 7. – С. 124–137.
2. Белокрылова, О. С. Институциональные механизмы модернизации рынка жилья и его макроэкономическая динамика в посткризисной экономике / О. С. Белокрылова, Е. В. Привалова, В. И. Яхимович. – Ростов н/Д : Изд-во РГУ, 2003. – 208 с.
3. Бессонова, О. Э. Жилье: рынок и раздача / О. Э. Бессонова. – Новосибирск : Наука, 1993. – 159 с.
4. Бессонова, О. Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера / О. Э. Бессонова // Регион: экономика и социология. – 2010. – № 2. – С. 203–222.
5. Домчева, Е. Сдается недорого / Е. Домчева // Российская газета. – 2014. – № 6474 (202). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2014/09/05/jilye.html> (дата обращения: 21.09.2014). – Загл.с экрана.

6. Клейнер, Г. Б. Системная экономика как платформа развития современной экономической теории / Г. Б. Клейнер // Вопросы экономики. – 2013. – № 6. – С. 4–28.

7. Клейнер, Г. Б. Какая экономика нужна России и для чего? / Г. Б. Клейнер // Вопросы экономики. – 2013. – № 10. – С. 4–25.

8. Косарева, Н. Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н. Б. Косарева. – М. : Дело, 2010. – 256 с.

9. Ларин, С. Н. Экономическое обоснование эффективности программ воспроизводства жилищного фонда / С. Н. Ларин // Региональная экономика: теория и практика. – 2012. – № 29 (260). – С. 41–52.

10. Отчет о проведении мониторинга административных барьеров в строительстве // Сайт Национального объединения строителей. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://archiv-nostroy.ru/> (дата обращения: 07.05.2014). – Загл. с экрана.

11. Полиди, Т. Д. Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы / Т. Д. Полиди // Вопросы экономики. – 2014. – № 4. – С. 37–55.

12. Щукин, А. Эффект Универсиады / А. Щукин // Эксперт. – 2013. – № 38 (868). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://expert.ru/expert/2013/38/effekt-universiady/> (дата обращения: 12.11.2014). – Загл. с экрана.

## REFERENCES

1. Aganbegyan A.G. O primeneniі nauchnykh metodov pri podgotovke resheniy sotsialno-ekonomicheskikh problem [On Applying Scientific Methods While Solving Socio-Economic Problems]. *Voprosy ekonomiki*, 2013, no. 7, pp. 124-137.

2. Belokrylova O.S., Privalova E.V., Yakhimovich V.I. *Institutsionalnye mekhanizmy modernizatsii rynka zhilya i ego makroekonomicheskaya dinamika v postkrizisnoy ekonomike* [Institutional Mechanisms of Modernization of Housing Market and Its

Macroeconomic Dynamics in the Post-Crisis Economy]. Rostov-on-Don, RGUPubl., 2003. 208 p.

3. Bessonova O.E. *Zhilye: rynek i razdacha* [Housing: Market and Distribution]. Novosibirsk, Nauka Publ., 1993. 159 p.

4. Bessonova O.E. Novaya zhilishchnaya model kak antikrizisnaya mera [New Housing Model as a Crisis-Proof Measure]. *Region: ekonomika i sotsiologiya*, 2010, no. 2, pp. 203-222.

5. Domcheva E. Sdaetsya nedorogo [Cheap Rent]. *Rossiyskaya gazeta*, 2014, no. 6474 (202). Available at: <http://www.rg.ru/2014/09/05/jilye.html>.

6. Kleyner G.B. Sistemnaya ekonomika kak platforma razvitiya sovremennoy ekonomicheskoy teorii [System Economics as a Platform for Development of Modern Economic Theory]. *Voprosy ekonomiki*, 2013, no. 6, pp. 4-28.

7. Kleyner G.B. Kakaya ekonomika nuzhna Rossii i dlya chogo? [What Economics Does Russia Need and For What?]. *Voprosy ekonomiki*, 2013, no. 10, pp. 4-25.

8. Kosareva N.B. *Razvitie ipotechnogo kreditovaniya v Rossiyskoy Federatsii* [Mortgage Lending Development in the Russian Federation.]. Moscow, Delo Publ., 2010. 256 p.

9. Larin S.N. Ekonomicheskoe obosnovanie effektivnosti programm vosproizvodstva zhilishchnogo fonda [Economic Research of Efficiency of Housing Assets Renovation]. *Regionalnaya ekonomika: teoriya i praktika*, 2012, no. 29 (260), pp. 41-52.

10. Otchet o provedenii monitoringa administrativnykh baryerov v stroitelstve [Report of the Monitoring of Administrative Barriers in the Housing Building]. *Sayt Natsionalnogo obyedineniya stroiteley* [Website of National Constructors Union]. Available at: <http://archiv-nostroy.ru/>.

11. Polidi T.D. Nakoplenyy defitsit investitsiy v zhilishchnoy sfere Rossii: ugrozy i perspektivy [Accumulated Deficiency of Housing Investments in Russia: Threats and Prospects]. *Voprosy ekonomiki*, 2014, no. 4, pp. 37-55.

12. Shchukin A. Effekt Universiady [Universiada's Effect]. *Ekspert*, 2013, no. 38 (868). Available at: <http://expert.ru/expert/2013/38/effekt-universiady/>.

**CONTEMPORARY ASPECTS OF THE OPTIMIZATION  
OF REGIONAL HOUSING POLICY**

**Pozhilova Irina Vladimirovna**

Assistant Professor, Department of Management,  
Volograd State University  
ipozhilova@yandex.ru, econmanag@volsu.ru  
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

**Abstract.** In this article the contemporary aspects of the optimization and research of regional housing are discussed. The main trends and peculiarities of the strategy of housing policy's implementation are defined. The problem of the harmonization in the goals of the state housing policy and regional housing policy is discussed, providing analysis of the main directions and measures for its solution. The sphere of the state regulation of the housing market, the mechanisms of demand, supply and financing in the housing construction and housing sector are analyzed as a system of organizational, economic, industrial and management processes. The issue of administrative barriers in the housing construction is considered, as well as the latest changes in the administrative regulation and prospects of housing sector, housing construction, financing, public organizations and the state institutes of the housing policy. The trends of the rental housing market are also explained. The special attention is paid to the new opportunities in the interaction among state and regional authorities.

Due to reciprocal influence in theoretical and methodological aspects, the most relevant research directions are analyzed in the article. The approaches include the concept of economic system, the analysis of the economic distortions in the investment regulation in the housing sector. The results allow suggesting ways and directions for optimizing housing policy, which would help to achieve the strategic goals of the regional economy.

**Key words:** housing policy, social policy, state regulation, housing market, housing construction, strategy, regional development.