

УДК 332.83

DOI: 10.18413/2411-3808-2018-45-2-289-297

**АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В КРУПНОМ ГОРОДЕ****ANALYSIS AND EVALUATION OF SOURCES FINANCING  
OF SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION IN A LARGE CITY****Л.Г. Селютина<sup>1</sup>, К.О. Булгакова<sup>2</sup>**  
**L.G. Selyutina, K.O. Bulgakova**

<sup>1</sup> Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I,  
Россия, 190031, Санкт-Петербург, Московский пр., 9

<sup>2</sup> Санкт-Петербургский государственный экономический университет  
Россия, 191023, Санкт-Петербург, ул. Садовая, 21

<sup>1</sup> Petersburg State Transport University Emperor Alexander I,  
9 Moskovsky pr., St. Petersburg, 190031, Russia

<sup>2</sup> St. Petersburg State University of Economics,  
21 Sadovaya str., 191023, Saint-Petersburg, Russia

E-mail: pierott\_89@mail.ru

**Аннотация**

Проблема недостатка социального жилья является актуальной для России, в т. ч. и для Санкт-Петербурга. Реализуемые на сегодняшний день методы поддержки граждан, нацеленные на бюджетные средства и покупку жилья в собственность, не стали системным решением проблемы, более 170 тысяч семей остаются нуждающимися в жилых помещениях. В статье рассматриваются альтернативные источники финансирования социального жилищного строительства, проводится сравнение жилищной политики Российской Федерации, Франции и Германии. Также проводится оценка практики создания первых наемных домов в Санкт-Петербурге, построенных за счет бюджетных средств. Проанализированы альтернативные источники финансирования социального жилищного строительства, обоснована целесообразность их строительства за счет аккумуляции инвестиционных ресурсов с помощью создания некоммерческих партнерств, участниками которых могут быть частные и некоммерческие организации. Авторами предлагаются эффективные рычаги стимулирования частных инвесторов для строительства наемных домов социального типа региональными органами власти.

**Abstract**

The problem of lack of social housing is important for Russia, including St. Petersburg. Implemented to date, methods of support of citizens, focused on the budget and the purchase of housing property, does not become a system solution, more than 170 thousand families remain in need of accommodation. The article considers alternative sources of funding for social housing, a comparison of housing policy of the Russian Federation, France and Germany. Also, a review of the practice of creation of the first hired houses in Saint Petersburg, built at the expense of budgetary funds. The alternative sources of financing of social housing construction are determined; the expediency of their construction is substantiated by accumulating investment resources through the creation of non-commercial partnerships, to which private and non-profit organizations can participate. The authors suggest effective levers for encouraging private investors to build social-type hired houses by regional authorities.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, социальное жилье, наемный дом, инвестиции, арендное жилье.

**Keywords:** housing construction, social housing, hired house, investment, rental housing.



## Введение

Одной из важнейших социально-экономических задач общества и государства, независимо от характера действующей в нем экономической системы, является обеспечение всего населения жильем, отвечающим современным требованиям. Сроки, масштабы и направленность мероприятий по решению жилищной проблемы, безусловно, зависят от ориентированности общества и выражающего его волю Правительства на ускоренное и социально справедливое ее решение, а также ресурсов, выделяемых на эти цели.

Удовлетворение потребности в жилье на протяжении всей истории человечества остается для большинства людей одной из самых острых и трудноразрешимых задач. Не составляют исключения в этом отношении и регионы России. В большинстве из них жилищная проблема является первой и наиболее значимой в числе других социально-экономических проблем, так как в ней переплетаются важные социально-экономические взаимосвязи. Особую актуальность эта проблема приобретает в крупных городах страны вследствие их высокой населенности.

Потребность в жилье относится к числу самых настоятельных, имеет всеобщий характер, распространяется на широкие слои населения. Это практически не замещаемая потребность. Наличие разных типов жилища создает лишь разнообразие видов жилья, но ни в коей мере не свидетельствует о возможности его замены другими благами. Более того, это стабильная, постоянно растущая потребность. При этом важная роль отводится жилищному сектору в решении задач существования и дальнейшего развития человеческого общества. Жилищные проблемы – это явления многосторонние, динамично развивающиеся. Одни из них назревают, обостряются, другие уходят на задний план, исчезают, возникают новые. В этих условиях целью современной жилищной политики является создание различных форм и способов обеспечения большинства категорий населения жильем на уровне, соответствующем платежеспособному спросу и достижимом для конкретных экономических и социальных условий в конкретном временном промежутке.

Для Российской Федерации, как для социально-ориентированного государства, в первую очередь, имеют важнейшее значение вопросы развития одного из ключевых секторов муниципальной экономики – фонда социального жилья для малообеспеченных и социально не защищенных граждан.

По нашему мнению, социальное жилье предполагает значительное участие государства и местных органов власти в его создании и управлении. Однако чем раньше предприниматели России осознают свою ответственность за решение социальных задач и чем раньше общество сформирует свое отношение к жилью как к объективно платному благу, тем скорее и эффективнее будет решена в стране проблема нехватки социального жилья. Вмешательство государства и его участие в обеспечении части граждан жильем оправдано тем, что рынок не может обеспечить потребности низкодоходных групп населения, так как он производит недостаточное количество жилья, а в обществе всегда будут присутствовать группы населения, нуждающиеся в поддержке государства при решении своих жилищных проблем.

Эти вопросы остаются наиболее проблемными во всех регионах страны, но особенно актуальными они являются для крупных городов, например, Санкт-Петербурга. Проблемы актуальны и с точки зрения выработки адекватных мер муниципальной административной и экономической поддержки, а также поиска источников финансирования строительства социального жилья.

## Основные результаты исследования

Ориентация на ипотечные программы, закрепленная в Национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», за много лет не принесла желаемых результатов в решении жилищного вопроса россиян. Более 170 тысяч семей в Санкт-Петербурге имеют низкокачественное жилье и в недостаточном количестве и, более того, не имеют возможности улучшить свои жилищные условия (табл. 1).



Таблица 1  
Table 1

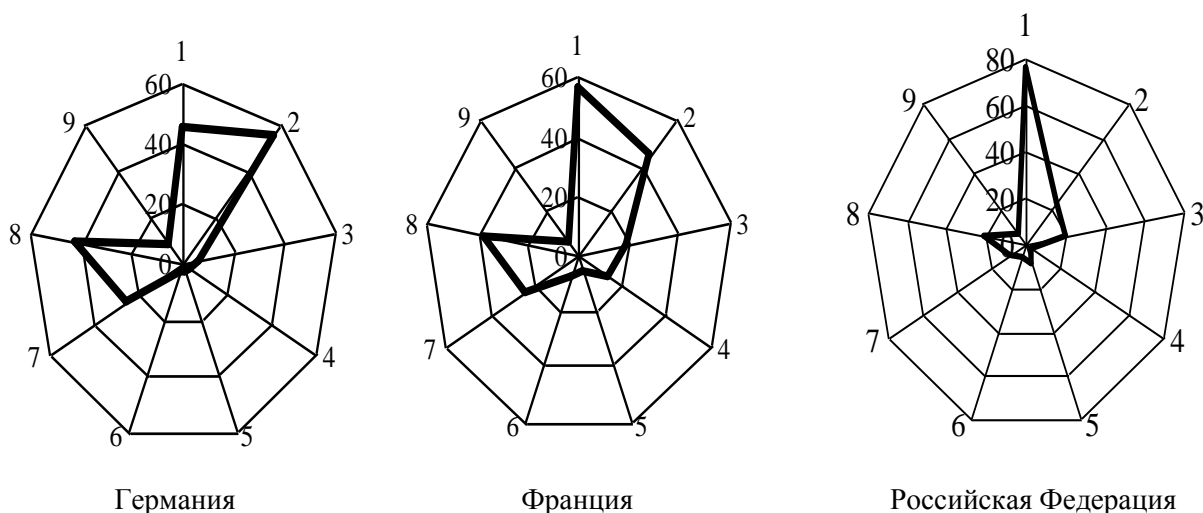
Распределение домохозяйств по намерению и источникам денежных средств для улучшения своих жилищных условий  
Distribution of households according to the intention and sources of funds to improve their living conditions

Показатели	Доля нуждающихся домохозяйств
1	2
Домохозяйства, которые планируют улучшить свои жилищные условия, из них:	11,8%
Планируют вселиться в жилое помещение, участвуя в долевом строительстве	24,4%
Намерены подать документы для постановки на очередь (ожидают прохождения очереди)	10,8%
Рассчитывают на получение нового жилья в связи со сносом дома	3,6%
Желают купить (построить) другое жилье	47,7%
Хотят снимать жилье	4,1%
Рассматривают другие варианты улучшения жилищных условий	9,7%
Домохозяйства, не планирующие улучшать свои жилищные условия	88,2%

Источник: Федеральная служба государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

По итогам мониторинга условий жизни населения, проведенного управлением Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, более 33% домохозяйств региона испытывают стесненность в жилищных условиях, но при этом всего 11,8% граждан собираются их улучшать [Кочеткова, 2016]. Современные схемы реализации финансовой поддержки обеспечения граждан жильем в основном отражают использование бюджетных средств как социальных выплат и субсидий на погашение жилищных кредитов [Романюк, 2014; Девяткин, Миннуллин, 2016; Чолбаева, Джаилова, 2016]. Отбираемые по конкурсу для участия в жилищных целевых программах коммерческие кредитные учреждения, риелторы, компании по оказанию оценочных и страховых услуг выступают исключительно в роли посредников, не являясь активными участниками рынка.

В развитых странах с рыночной экономикой преобладает паритетное соотношение частного и арендного фондов жилья (рис. 1). В Германии на сегодняшний день в жилищной политике взят курс на ослабление функции государства в регулировании социальных процессов в жилищной сфере [Schneider, Wagner, 2015; Moberg, 2017]. Во Франции, наоборот, увеличивается доля государственных расходов на преодоление жилищных проблем с помощью санации городских жилых районов и их реструктуризации [Whitehead et al., 2014]. Современная жилищная политика развитых стран ставит своей целью расширение предложения жилья с точки зрения цены и качества. При этом большое внимание уделяется соблюдению технических норм, энергосбережению, а также социально-экономическому развитию муниципальных образований [Figari et al., 2017].



1 – индивидуальный сектор; 2 – арендный сектор; 3 – социальное жилье (доля во всем жилищном фонде); 4 – социальное жилье (доля в новостройках); 5 – государственные расходы на жилищную сферу; 6 – ежегодный ввод жилья, (количество жилых помещений на 1000 человек); 7 – доля расходов на жилье в расходах домохозяйства; 8 – обеспеченность граждан жильем, кв. м / чел.; 9 – пустующее жилье

Рис. 1. Основные параметры моделей рынка жилья за рубежом и в России  
Fig. 1. The main parameters of the models of the housing market abroad and Russia

В крупных городах развитых стран в основном распространена аренда жилья. Им не свойственно строительство многоэтажных жилых домов массового спроса с последующей их поквартирной реализацией ввиду специфики платежеспособной потребности покупателей, интересов граждан, высокой доли трудовой миграции [Treanor, 2015]. Реализация жилищной политики в зарубежных странах зачастую носит противоречивый характер: многие явления появляются на жилищном рынке вопреки усилиям органов власти. В развитых странах существует множество объединений арендаторов, собственников, ассоциаций жилищно-строительных предприятий, кооперативов, исследовательских институтов, кредитных и других организаций, которые по многим вопросам высказывают противоположные мнения о регулировании развития жилищного рынка.

Отличительными особенностями российской модели жилищного рынка являются: наличие рыночного дисбаланса в структуре жилищного предложения; низкий уровень и темпы развития сектора арендного жилья; дефицит качественного арендного жилья для значительной части граждан; слабое развитие финансово-стимулирующих инструментов формирования предложения арендного жилья в рамках реконструкции и реновации жилой застройки городов [Пешина, 2015; Рохманова, 2015]. Гражданский оборот жилой недвижимости в России, пополнившийся значительной частью жилищного фонда в результате приватизации, основан на процессе купли-продажи и связан со сложной системой регистрации права собственника на жилье. В крупных городах растет число так называемых «профессиональных рантье», и доля спроса в этом сегменте рынка, например, в Санкт-Петербурге, превышает предложение. Сегодня по-прежнему на рынке арендного негосударственного жилья предложение в основном формируют отдельные категории арендодателей – домохозяйства, преследующие в качестве цели извлечение дополнительного дохода от сдачи в аренду временно пустующей жилплощади.

При сохранении существующих тенденций легализация рынка появления частных институциональных арендодателей в ближайшие годы будет замедлено. Цены арендного жилья в крупных городах Российской Федерации сравнимы с европейским уровнем и в 5–6 раз превышают расходы на жилищно-коммунальные услуги.

Практика развитых стран показывает, что наилучшие перспективы рынок арендного жилья имеет именно в мегаполисах. Крупные города, в первую очередь, привлекательны для мигрантов, лояльны к инновациям. Кроме того, именно в крупных городах зафиксированы самые высокие цены на жилье, в них уже работают все виды бизнеса, родственного арендному фонду жилья [Wieser, Mundt, 2014]. При сохраняющейся структуре жилого фонда, учитывая, что большая часть арендного сектора находится в собственности граждан, по расчетам авторов, потенциальный спрос на арендное жилье в Санкт-Петербурге может составлять до 800 000 жителей. Формирование рынка доступного арендного жилья и социального жилья станет одним из важных факторов социально-экономического развития города, который может использоваться органами местного самоуправления.

С момента обновления жилищного кодекса в 2014 году в Санкт-Петербурге сданы в эксплуатацию два наемных дома – на улице Еремеева и Охотничьем переулке. Жилые помещения в наемном доме предоставляются гражданам, имеющим право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования [Подготовка методологической базы для реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах, 2018]. Чтобы встать на учет в Администрации районов Санкт-Петербурга, гражданин должен отвечать следующим требованиям:

- проживать в регионе минимум 5 лет;
- доход семьи должен быть не менее двух и не более пяти прожиточных минимумов на каждого члена семьи;
- стоимость налогооблагаемого имущества, находящегося в собственности, не должна превышать рыночной стоимости жилого помещения площадью 33 м<sup>2</sup> для одиноко проживающих граждан и 18 м<sup>2</sup> – для каждого члена семьи, состоящей из двух и более человек.

Размер платы за аренду жилья в наемных домах на сегодняшний день ниже рыночной стоимости аренды на 60%. Практически все квартиры в домах заселены, спрос на наемное жилье остается высоким, однако у города нет средств на продолжение строительства наемного фонда. Помимо недостатка социального жилья в Санкт-Петербурге остро стоит проблема необходимости замены устаревшего оборудования, внедрения новой техники, технологий, обновления инженерных сетей, предоставления жилья нуждающимся гражданам в собственность, что в ближайшие годы отвлечет бюджетные средства [Жилищный кодекс Российской Федерации, 2018]. Очевидна необходимость поиска альтернативных источников финансирования социального жилищного строительства, которыми могут стать частные инвестиции, средства некоммерческих организаций, ипотечные средства, инвестиции паевых инвестиционных фондов и аккумулированные инвестиционные ресурсы. Рассмотрим каждый возможный источник в отдельности.

**Строительство за счет частных инвестиций.** Первый наемный дом был сдан в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 2008 г. – был построен многоквартирный дом № 15 на Коломяжском проспекте. В данный вид недвижимости инвестировал средства финский фонд *ICESCAPITAL Housing fund*, выкупив 276 квартир на 2–15 этажах. Выбор подобного рода вложений стал для фонда надежным средством сохранения денег, помещения на цокольном и втором этажах «Строительный трест» оставил для продажи. Согласно расчетам риелторов, доходный дом на Коломяжском проспекте должен был окупиться за 10–12 лет. Арендная ставка однокомнатной квартиры составляет 25 тысяч рублей в месяц, на квартиры наблюдается повышенный спрос. При этом стоимость платы за наем однокомнатной квартиры в наемном доме на начало 2018 года составляет 6 693, 02 руб. в месяц. Средняя стоимость коммунальных услуг равна 3 478, 42 руб. в месяц в отопительный период и 1 989, 47 руб. в месяц – в межотопительный период. При таких ценах за аренду срок окупаемости проекта, согласно нашим расчетам, составит 25,1 год. Чтобы чистый дисконтированный доход стал положительным, необходимо принять ставку дисконтирования равную 3,4%, что невозможно при существующих темпах реальной инфляции [Подготовка методологической базы для реализации проектов по строительству наемных домов в



российских городах, 2018; Предоставление жилых помещений в наемных домах, 2018]. С другой стороны, для государственных органов власти и некоммерческих организаций такое значение показателя является приемлемым, ввиду того что в первую очередь решается социальная задача обеспечения нуждающихся граждан квартирами. Высокая стоимость земельных участков, а также сложность устройства инженерных сетей, объектов социальной инфраструктуры также в несколько раз увеличивают стоимость строительства и значительно усложняет строительный процесс.

**Строительство за счет некоммерческих инвестиций.** На сегодняшний день некоммерческие организации не обладают достаточным объемом свободных средств на строительство социального жилья [Харченко, 2014]. Кроме того, отсутствие четких схем государственного содействия подобных организаций при строительстве наемного жилья, структурированных инвестиционных программ в сфере строительства социального жилья, прозрачных организационно-экономических механизмов их реализации, которые и позволят комплексно развивать социальное жилье таким образом.

**Строительство за счет ипотечных средств.** Агентством по ипотечному жилищному кредитованию был разработан кредитный продукт «Арендное жилье», который может использоваться во всех российских регионах для строительства наемного жилья. Продукт отличается такими весомыми преимуществами как:

- Долгосрочный ипотечный кредит. Кредит выдается суммой от 5 до 500 млн рублей, максимальным сроком 20 лет.
- Возможность получения значительной части кредитных средств. Кредитные средства предоставляются не более чем на 70% строительства.
- Низкая процентная ставка. В зависимости от размера кредита, стоимости залога и срока кредитования ставка по кредиту варьируется от 8,8 до 12,7% годовых.
- Гибкие возможности погашения кредита. Наймодатель сможет выплачивать кредит за счет арендных платежей.
- Многовариантность объектов приобретения и залога. В качестве объекта может выступать не только дом целиком, но и секция дома или несколько соседних домов при малоэтажной застройке, что значительно снижает риски проекта.

Арендные дома в рамках продукта «Арендное жилье» в первую очередь решают социальную задачу обеспечения населения доступным жильем. Сегодня в рамках проекта реализуется более двадцати проектов строительства арендного жилья в регионах. Например, в Нижегородской области был построен трехэтажный дом на 45 квартир, из которых 12 были возведены в рамках программы «Арендное жилье». Клиенты-наниматели квартир – сотрудники Арзамасского приборостроительного завода, который компенсирует работникам половину арендной платы. Инженерные коммуникации были профинансированы муниципальным бюджетом города Арзамас. Два малоэтажных многоквартирных дома для работников технопарка Академгородка и молодых ученых Сибирского отделения РАН были созданы Центром жилищного найма Новосибирской области. Претендовать на арендное жилье имеют право жители области в возрасте до 35 лет, занятые в научной сфере, а также резиденты технопарков, работники оборонно-промышленного комплекса [Шагизданов, 2015]. Областной бюджет выделяет жителям субсидию на аренду в размере 25%, остальная четверть стоимости субсидируется работодателем.

Строительства данного типа жилья уже сейчас отличает несколько весомых преимуществ для всех участников инвестиционного процесса:

- Долгосрочное кредитование предприятий. Не требуется краткосрочного дорогостоящего кредитования, и, следовательно, отвлечения оборотного капитала.
- Гарантия спроса на арендное жилье как среди жителей регионов, так и среди трудовых мигрантов, что значительно снижает риски инвестиционных проектов.
- Ускорение темпов жилищного строительства в регионах.
- Рост инвестиционной привлекательности региона путем обеспечения трудовой миграции, необходимой для его устойчивого развития.

Тем не менее, несмотря на поддержку и заинтересованность муниципальных органов власти, огромный спрос и выгодные условия кредитования, строительство арендных домов в регионах направлено на данном этапе исключительно в коммерческое русло ввиду ряда таких особенностей строительства арендного жилья, как:

– Ставка рефинансирования превышает доходность дома, поэтому арендодатели вынуждены сдавать жилые помещения по высоким ценам.

– Низкая рентабельность и длительный срок окупаемости арендного жилья – для того чтобы заинтересовать потенциальных инвесторов в строительстве доходных домов, необходимо создать условия для того, чтобы срок окупаемости дома не превышал 10–12 лет, а пока окупаются только квартиры коммерческой аренды.

### ***Строительство с помощью паевых инвестиционных фондов недвижимости.***

Ввиду заведомо низких процентных ставок по кредитам невозможно привлечь средства частных инвесторов на рыночных условиях. С учетом того, что срок окупаемости коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге составляет 5–10 лет, закрытым паевым инвестиционным фондам не выгодно строить доступное наемное жилье. Хотя инвестирование в наемный жилой дом социального типа отличается минимальными рисками, частным инвесторам не будет интересно строительство арендного жилья без дополнительных государственных преференций. Не стоит забывать и о высоких рисках работы паевых инвестиционных фондов, что также делает невозможным строительство социального жилья с их помощью.

В целом практика развития сектора наемного жилья показывает, что жилищный фонд подобного рода может способствовать решению проблемы социального жилья, в частности, в Санкт-Петербурге. Однако катастрофически недостаточное бюджетное финансирование сдерживает развитие фонда социального наемного жилья. Арендный продукт Агентства ипотечного жилищного кредитования предлагает выгодные условия финансирования строительства арендного жилья, вместе с тем, учитывая текущее состояние и инвестиционные особенности данного сектора недвижимости, будет формироваться исключительно фонд наемного жилья на коммерческой основе. Поэтому на данный момент системное решение жилищной проблемы предлагается путем создания арендных домов. Уже сегодня с учетом всех преимуществ доходных домов многие крупные строительные компании могут позволить себе строительство арендного жилья. Создание доходных домов может помочь очередникам нижнего и среднего социального класса решить жилищный вопрос, поэтому государство в первую очередь заинтересовано в их создании. Однако для того, чтобы арендное жилье стало не только источником дохода, но и решало социальную задачу некоммерческого арендного жилья, необходимо участие в их строительстве государственных органов. Рентабельность доходных домов должна быть больше или хотя бы сопоставима с доходностью банковских вкладов, и тогда может рассматриваться потенциальными инвесторами как альтернатива для вложения средств.

***Аккумуляция инвестиционных ресурсов.*** На наш взгляд, наиболее подходящим для создания фонда наемных домов социального типа в Санкт-Петербурге является механизм реализации инвестиционных проектов и программ путем аккумуляции инвестиционных ресурсов государственных, некоммерческих организаций и частных инвесторов. Подобный способ соединения средств возможен через некоммерческие партнерства, в которые могут входить некоммерческие организации, юридические и физические лица с высокой степенью социальной ответственности и другие заинтересованные лица. Подобный механизм активно используется в Канаде и США [Wrenn, Irwin, 2015]. Для строительства наемных домов некоммерческому партнерству должна быть предоставлена значительная государственная поддержка:

Во-первых, предоставление неотчуждаемых ресурсов. В бесплатное пользование партнерства должны предоставляться земельные участки. Также в компетенциях региональных органов власти необходимо оставить устройство социальной инфраструктуры, подключение объекта к коммуникациям.



Во-вторых, освобождение от налогов. Важным аспектом снижения себестоимости строительства наемных домов социального типа является освобождение партнерств от налоговой нагрузки.

В-третьих, санкционирование коммерческой деятельности. Как и любая другая некоммерческая организация, некоммерческое партнерство вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, доходы от которой должны быть направлены на цели партнерства.

В-четвертых, стимулирование инвесторов. Частным инвесторам должны быть предоставлены льготы для будущих объектов и проектов. Таким образом, правительство сможет стимулировать социальное жилищное строительство с меньшими вложениями из бюджета, в том числе переложив на банки контроль выполнения обязательств застройщиками. Способ является эффективным механизмом, активизирующим социальное жилищное строительство в зарубежных странах. Об этом свидетельствует опыт США, где механизм налоговых освобождений является главным катализатором процесса участия частных инвесторов в строительстве социально значимых объектов [Sandlie, Gulbrendsen, 2017].

### Список литературы References

1. Девяткин В.А., Миннуллин Р.Н., 2016. Поиск путей повышения социальной эффективности развития рынка жилищного строительства регионов со сложными климатическими условиями. В кн.: Геология и нефтегазоносность Западно-Сибирского мегабассейна (опыт, инновации). Материалы X международной научно-технической конференции. (Тюмень, 24 ноября 2016 г.). Тюмень, Изд-во ТИУ: 149–154.

Devyatkin V.A., Minnullin R.N., 2016. The search for ways to improve the social efficiency of the development of the housing construction market in regions with difficult climatic conditions. In: *Geologiya i neftegazonosnost' Zapadno-Sibirskogo megabasseyna (opyt, innovatsii)*. Materialy X mezhdunarodnoy nauchno-tekhnicheskoy konferentsii. [Geology and oil and gas content of the West Siberian megabasin (experience, innovations). Materials of the X international scientific and technical conference] (Tyumen, November 24, 2016). Tyumen, Tyumen Industrial University Publishing House: 149–154. (in Russian)

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (редакция от 28.12.2016) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 30.01.2018).

Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (redaktsiya ot 28.12.2016) (s izmeneniyami i dopolneniyami, vstupivshimi v silu s 30.01.2018)

3. Кочеткова А.А. 2016. Развитие рынка арендного жилья в России: проблемы и перспективы. Гуманитарные научные исследования, 1: 238–241.

Kochetkova A.A. 2016. Development of the rental market in Russia: problems and prospects. *Humanitarian research*, 1: 238–241. (in Russian)

4. Пешина Л.М. 2015. Проблема улучшения жилищных условий отдельных категорий граждан в Российской Федерации. Приволжский научный вестник, 6–2 (46): 24–27.

Peshina L.M. 2015. The problem of improving the housing conditions of certain categories of citizens in the Russian Federation. *Privolzhsky Scientific Bulletin*, 6–2 (46): 24–27. (in Russian)

5. Подготовка методологической базы для реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах. URL: [http:// www.urbaneeconomics.ru](http://www.urbaneeconomics.ru) (дата обращения 03.02.2018).

Podgotovka metodologicheskoy bazy dlya realizatsii proektov po stroitel'stvu naemnykh domov v rossiyskikh gorodakh. Available at: [http:// www.urbaneeconomics.ru](http://www.urbaneeconomics.ru) (accessed 3 February 2018). (in Russian)

6. Предоставление жилых помещений в наемных домах. URL: <http://www.obmencity.ru/state/795/> (дата обращения: 03.02.2018).

Predostavlenie zhilykh pomeshcheniy v naemnykh domakh. Available at: <http://www.obmencity.ru/state/795/> (accessed 3 February 2018). (in Russian)

7. Романюк Г.Д. 2014. Развитие рынка жилой недвижимости в регионах России (на примере Санкт-Петербурга). Современные технологии управления, 6 (42): 56–60.



Romanyuk G.D. 2014. Development of the residential real estate market in the regions of Russia (on the example of St. Petersburg). *Modern management technologies*, 6 (42): 56–60. (in Russian)

8. Рохманова Д.А. 2015. Особенности инвестирования строительства в современных условиях. *Международный научно-исследовательский журнал*, 3–3 (34): 86–87.

Rohmanova D.A. 2015. Features of investment construction in modern conditions. *International Research Journal*, 3–3 (34): 86–87. (in Russian)

9. Федеральная служба государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области. URL: Режим доступа: <http://www.petrostat.gks.ru> (дата обращения: 03.02.2018).

Federal'naya sluzhba gosudarstvennoy statistiki po g. Sankt-Peterburgu i Leningradskoy oblasti. Available at: <http://www.petrostat.gks.ru> (accessed 3 February 2018). (in Russian).

10. Харченко С.Г. 2014. Развитие строительства социального жилья на базе модернизации индустриального домостроения. В кн.: *Современные технологии управления – 2014. Материалы международной научной конференции (Москва, 14–15 мая 2014 г.)*. Киров, МЦНИИ: 1750–1759.

Kharchenko S.G. 2014. Development of social housing construction on the basis of modernization of industrial housing construction. In: *Sovremennye tekhnologii upravleniya – 2014. Materialy mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii*. [Modern Control Technologies – 2014. Proceedings of the international scientific conference] (Moscow, May 14–15, 2014). Kirov, MCNIP Publishing House: 1750–1759. (in Russian)

11. Чолбаева С.Д., Джаилова А.Д. 2016. Инвестиции в жилищное строительство, как фактор социально-экономического роста государства. *Научная дискуссия: вопросы экономики и управления*, 3 (47): 48–52.

Cholbaeva S.D., Dzhaилоva A.D. 2016. Investments in housing construction, as a factor in the socio-economic growth of the state. *Scientific discussion: issues of economics and management*, 3 (47): 48–52. (in Russian)

12. Шагизданов Ф.Н. 2015. Проблема доступности жилья для граждан России и пути ее решения. *Проблемы современной экономики (Новосибирск)*, 25: 57–62.

Shagizdanov F.N. 2015. The problem of accessibility of housing for Russian citizens and ways to solve it. *Problems of the modern economy (Novosibirsk)*, 25: 57–62. (in Russian)

13. Figari, F., K. Hollan, M. Matsaganis, and E. Zolyomi, 2017. Recent changes in housing policies and their distributional impacts across Europe. *Research note 10*.

14. Mobert, J., 2017. Outlook of the German Housing Market in 2017. *Deutsche Bank*.

15. Sandlie H. and L. Gulbrendsen, 2017. The Social Home Ownership Model – the Case of Norway. *Critical Housing Analysis*, 4(1): 52–60.

16. Schneider, M. and K. Wagner, 2015. Housing markets in Austria, Germany and Switzerland. *Monetary Policy and the Economy*, 1: 42–58.

17. Treanor, D., 2015. *Housing Policies in Europe*. London: M3 Housing Ltd in London, pp: 36.

18. Whitehead, C., K. Scanlon and F. Arrigoitia, 2014. *Social housing in Europe*. London: LSE London, London School of Economics and Political Science, pp: 91.

19. Wieser, R. and A. Mundt, 2014. Housing subsidies and taxation in six EU countries: Trends, structures and recent measures in the light of the global financial crisis. *Journal of European Real Estate Research*, 7(3): 248–269.

20. Wrenn, D. and E. Irwin, 2015. Time is money: an empirical examination of regulatory delay on residential subdivision development. *Regional Science and Urban Economics*, 51: 23–26.