

*На правах рукописи*

**САЕТОВА АЙГУЛЬ АНВАРОВНА**

**ЖИЛИЩНЫЙ СЕКТОР  
КАК ДЕТЕРМИНАНТ  
ЦИКЛИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ**

Специальность 08.00.01 – Экономическая теория

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Казань – 2010

Работа выполнена на кафедре экономической теории ГОУ ВПО «Уфимский государственный авиационный технический университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор  
**Дегтярева Ирина Викторовна**

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор  
**Махмутов Анас Хусаинович**

кандидат экономических наук, доцент  
**Сафина Роза Саимовна**

Ведущая организация: **ГОУ ВПО «Башкирский государственный аграрный университет», г. Уфа**

Защита состоится «12» апреля 2010 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.083.02 в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» по адресу: 420012, г. Казань, ул. Бутлерова, 4, ауд. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт».

С авторефератом можно ознакомиться на сайте <http://www.ksfei.ru/>

Автореферат разослан «12» марта 2010 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
д-р экон. наук, доцент

О.Н. Вишнякова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Наиболее часто экономика сталкивается с циклическими колебаниями. Цикличность присутствует во многих экономических явлениях, в том числе в жилищной сфере. Жилищный сектор играет при этом двоякую роль, во-первых, является каналом передачи импульсов на экономику в целом, во-вторых, обладает самостоятельной внутренней ритмичностью.

Динамичное развитие российской экономики в первом полугодии 2008 г. сменилось периодом стагнации. Мировой кризис в первую очередь оказал влияние на российские экспортоориентированные сырьевые отрасли: нефтегазовый сектор, металлургический комплекс. Сокращение объемов экспорта совместно со снижением внутреннего спроса привело к сокращению производства в отраслях, работающих на потребительский сегмент, в том числе в жилищном строительстве.

На примере российской экономики мы могли наблюдать рост жилищного строительства с 1999г. по 2008г. и спад строительного бума в настоящий момент. Введено жилья в млн. кв. м: 1999 - 32; 2000 - 30,3; 2001 - 31,7; 2002 - 33,8; 2003 - 36,4; 2004 - 41; 2005 - 43,6; 2006 - 50,6; 2007 - 60,4; 2008 - 63,8; 2009 - 50.

Проблеме строительных циклов уделяется значительное внимание в основном в научных разработках зарубежных авторов. Практически нет работ, в которых бы исследовались проблемы цикличности в жилищном секторе России. Вместе с тем, оценка и прогноз динамики развития жилищного сектора России способствовали бы разработке государственной антициклической политики. Из этого вытекает необходимость, как в теоретическом, так и в практическом плане, рассмотрения существующих зарубежных представлений о строительном цикле, о методах его выявления, регулирования и адаптации их к российским реалиям.

Об актуальности исследования позволяет говорить тот факт, что, во-первых, стоит проблема доступности и обеспеченности населения жильем, несмотря на ежегодное увеличение ввода жилья; во-вторых, необходимо своевременно направлять инвестиции на жилищное строительство, правильно выбирать инвестиционную политику и инвестора; в-третьих, необходимо учитывать роль государства в различных фазах как строительного цикла, так и цикла деловой активности. Таким образом, нерешенность указанных проблем обуславливает актуальность темы и необходимость дальнейших исследований.

**Степень разработанности проблемы.** Проблемы циклической динамики в целом находились в центре внимания многих ученых: Д. Белла, Дж.Бьюкенена, М. Вебера, Т. Веблена, Дж. Гэлбрейта, Н.Д. Кондратьева, Ф.Листа, К.Маркса, Д.Норта, В. Ойкена, А. Смита, П.А. Сорокина, А. Тойнби, О. Тоффлера, О. Уильямсона, О.Шпенглера, Ф. Энгельса и других.

Современная экономическая отечественная мысль представлена трудами, в которых изложены проблемы циклической динамики, институциональных изменений, преобразования социально-экономического строя России – Л.И. Абалкина, В.С. Автономова, О.П. Александрова, С.А. Андриюшина, С.П. Аукуционенка, С.Ю.Глазьева, Г.П. Журавлевой, В.Г. Клинова, Б.Н. Кузыка, В.В. Куликова, В.И. Маевского, С.М. Меньшикова, Б.Н. Миронова, В.И. Нантина, Л.В. Никифорова, Р.М. Нуреева, Ю.М. Осипова, В.Р. Огорокова, К.А. Пензева, В.Т. Рязанова, М.А. Сажинной, А.С. Селищева, В.М. Соколинского, Д.Е. Сорокина, А.И. Субетто, А.Г. Худокормова, Ю.В. Яковца и других авторов.

Исследованию строительных циклов посвящены труды преимущественно зарубежных авторов. Вопросы строительных циклов рассмотрены М. Абрамовицем, Р.Баррасом, С.Кузнецом, Р.Мэттьюзом, В. Ньюменом, Дж. Риггольменом, Э. Хансеном.

Значительный интерес для нашего исследования представляют труды Р. Барраса, в которых на основе анализа динамики строительного сектора Британии, выявляются циклы, а также труды отечественных и зарубежных ученых: Т.Ю. Овсянниковой, Л.С. Онуфриевой, Э. Хансена, где нашли отражение отдельные аспекты проблемы государственного регулирования циклами.

Не отрицая значимости исследований обозначенных проблем перечисленными выше авторами, тем не менее, необходимо отметить, что изучение строительного цикла происходило без использования эконометрического аппарата и строгих математических моделей. Применительно к российской экономике проблема цикличности в жилищном секторе практически не исследовалась.

Актуальность, практическая и теоретическая значимость, недостаточная изученность послужили основой для выбора темы диссертационного исследования, предопределили цель, задачи и структуру работы.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является определение влияния циклов в жилищном секторе на экономику в целом, и выработка рекомендаций по совершенствованию государственной политики на российском рынке жилья.

Реализация поставленной цели предполагает постановку и решение следующих задач:

- дать характеристику цикличности как формы экономической динамики, классифицировать основные теории циклов по школам цикличности;
- раскрыть сущность и факторы строительного цикла, обобщить опыт методологии исследования строительного цикла в развитых странах и рассмотреть возможности его использования применительно к российским условиям;
- выявить цикличность в жилищном строительстве России на основе выбранной методики и специфические факторы, оказывающие влияние на состояние жилищного строительства в России;
- соотнести строительные циклы в жилищном секторе и экономический цикл, обозначив роль жилищного сектора, оказывающего влияние на экономику;
- изучить и изложить в работе опыт государственного регулирования в жилищном секторе развитых стран, с учетом которого выявить возможности повышения эффективности государственной политики на рынках жилья в зависимости от фазы цикла в России;
- выделить этапы формирования государственной жилищной политики России с 1917 г. по настоящее время;
- спрогнозировать движение цикла на ближайший период времени до 2012 года и выработать ряд рекомендаций по его регулированию.

**Область исследования.** Диссертация выполнена в рамках раздела «Общая экономическая теория» Паспорта специальности ВАК 08.00.01 – «Экономическая теория: п. 1.1. «Политическая экономия: формирование экономической политики (стратегии) государства», п. 1.3. «Макроэкономическая теория: теория деловых циклов и кризисов».

**Объектом исследования** является жилищный сектор России и развитых стран.

**Предметом исследования** являются циклические процессы в жилищном строительстве, которые выступают значимым механизмом в цепи изменений и развития экономической системы в целом.

**Теоретико-методологической основой** исследования послужили фундаментальные макроэкономические концепции и гипотезы по проблемам циклического развития, теория конъюнктуры и теория циклической динамики, представленные в трудах классиков политэкономии, экономической теории и в совре-

менных исследованиях отечественных и зарубежных ученых. В качестве методологической базы исследования использованы системный метод, принципы и методы статистического анализа, нормативный и конкретно-исторический анализ, графический инструментарий. На различных этапах работы, в зависимости от характера решаемых задач, применялись методы сравнительного экономического и спектрального анализа, статистической группировки, графических изображений, анализ статистической отчетности, методы регрессионного анализа.

Для обработки исходных данных использовались пакеты прикладных программ «Statistica», «Microsoft Excel».

Информационно-эмпирической основой исследования послужили аналитические данные, содержащиеся в научных трудах отечественных и зарубежных ученых по проблемам макроэкономики, цикличности экономического развития, работах специалистов в области экономики недвижимости, ипотечного жилищного финансирования, официальные статистические данные, нормативные документы отраслевых Министерств и ведомств РФ, материалы научных симпозиумов и конференций, данные Интернет-изданий и др. источники.

**Научная новизна.** К числу наиболее существенных научных результатов, полученных автором и обладающих элементами научной новизны, относятся следующие:

– систематизированы основные теории циклов по школам цикличности с учетом различий в методологических подходах и принципах. Установлено, что теория циклов (конъюнктуры) сформировалась одновременно в виде трех основных научных школ: американской, российской и германской, которые продолжают эволюционировать отдельными конгломератами;

– дано модифицированное определение понятия строительного цикла применительно к жилищному сектору экономики и классифицированы на внутренние и внешние факторы, оказывающие влияние на динамику строительного цикла;

– выявлен цикл в жилищном строительстве России с использованием спектрального анализа и разработана многофакторная регрессионная модель, которая описывает зависимость ввода жилья от инвестиций в основной капитал, цен на энергетические ресурсы и средних цен на первичном рынке жилья. Полученная модель отражает наибольшую степень влияния цен на энергоносители на динамику жилищного сектора, что подтверждает сырьевую зависимость российской экономики;

– обосновано, что в российских условиях строительный цикл в жилищном секторе синхронизирован с общей экономической конъюнктурой и не является «впередсмотрящим», определяющим характер будущей ситуации. В данном контексте аргументировано, что жилищный сектор может выступить точкой экономического роста, генератором «цепной реакции», подъема экономики страны в целом, поскольку имеет широкий секторный охват, то есть способствует решению проблем во многих других сферах экономики;

– разработана периодизация развития государственной жилищной политики СССР и России. Государственное регулирование жилищной сферы в период с 1917 г. по настоящее время включает несколько этапов, а именно: первый этап (1917-1930 гг.), второй этап (1930-1940 гг.), третий этап (военный и послевоенный период), четвертый этап (1950-1960 гг.), пятый этап (1960-1990 гг.), шестой этап (1990-1999 гг.) и седьмой этап (с 2000г. по настоящее время). Конкретизирована связь каждого этапа с влиянием институциональных и экономических факторов на политические подходы к решению жилищной проблемы в России;

– предложена система мер по совершенствованию российской государственной экономической и социальной политики в области регулирования жилищного сектора в зависимости от фаз строительного цикла, основывающаяся на изучении и использовании положительного зарубежного и отечественного опыта государственного регулирования жилищного сектора и учитывающая влияние мирового финансового кризиса и необходимость решения назревших насущных проблем российской экономики;

– спрогнозирована динамика строительного цикла в жилищном секторе в России до 2012 года на основе имеющейся статистической базы с применением современного научного подхода к прогнозированию. Был сделан вывод о том, что потребность в государственном регулировании экономической динамикой, опирающемся на соответствующие системы прогнозов, как обозначил мировой кризис и кризис в России, будет в дальнейшем усиливаться.

**Практическая значимость исследования** состоит в том, что сформулированные в диссертации научные выводы, отдельные теоретические положения и практические рекомендации могут быть использованы при выработке и реализации перспективной стратегии развития строительной отрасли России, сценарных прогнозов социально-экономического развития, стратегических программ экономической политики. Результаты исследовательской работы могут быть ис-

пользованы в учебном процессе в высших учебных заведениях при преподавании экономической теории, экономики и истории экономических учений.

**Апробация результатов исследования.** Основные результаты диссертационного исследования докладывались и были одобрены на научно-методологических семинарах кафедры «Экономическая теория» УГАТУ и научных конференциях: на Всероссийской конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Энергия молодых – экономике России» (г.Томск, 2005); на Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные вопросы экономической теории: развитие и применение в практике российских преобразований» (г.Уфа, 2006); на Международной молодежной научной конференции «Севергеоэкотех-2006» (г.Ухта, 2006); на Всероссийской научно-практической конференции «Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе» (г.Пенза, 2007); на региональной зимней школе–семинаре аспирантов и молодых ученых «Актуальные проблемы в науке и технике» (г.Уфа, 2007, 2009); на Международной научно-практической конференции «Проблемы современной экономической теории» (г.Уфа, 2007); на Республиканской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых преподавателей «Современная экономика: теоретические и практические подходы» (г.Уфа, 2008); на Всероссийской молодежной научной конференции «Мавлютовские чтения», (г.Уфа, 2008).

Результаты исследования применяются при проведении занятий по дисциплинам «Экономическая теория», «Экономика», «История экономических учений».

**Публикации.** По теме исследования опубликовано тринадцать печатных работ общим объемом 4,03 печатных листа, в том числе две статьи в журналах, рекомендованных ВАК РФ.

**Структура и объем работы.** Работа изложена на 165 страницах и состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка (162 наименования), 5 приложений и содержит 28 рисунков и 12 таблиц. Логика исследования представлена на рис.1.





Рис. 1. Блок-схема диссертационного исследования

## ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

**Теоретические основы цикличности экономики. Систематизация основных теорий циклов по школам цикличности.**

Рыночной экономике имманентно присущи циклические колебания конъюнктуры. Теория цикла (теория конъюнктуры) призвана объяснить причины колебаний экономической активности общества во времени. Движение экономики через последовательность спадов и подъемов, отражаемых изменением показателей экономической активности, называется экономическим циклом.

В области исследования цикличности накоплен богатый опыт и знания. В связи с чем, возникает потребность в анализе и классификации существующих теорий циклов и конъюнктуры. Целесообразно было выделить научные школы, занимающиеся вопросами циклов и отличающиеся методологическими подходами и принципами. Исходя из данного подхода, выделяются германская, российская и американская школы цикличности (рис. 2).



Рис. 2. Основные научные школы цикличности

Ретроспективный анализ развития школ цикличности позволяет сделать вывод о том, что не существует единой теории циклов и теории конъюнктуры. Школы продолжают эволюционировать отдельными конгломератами.

Отличительной особенностью германской школы является ее теоретическая направленность на изучение основ цикличности, уделяется значительное внимание финансовому сектору экономики, в связи с чем, уменьшается значимость других сфер деятельности. Отсутствие математических исследований исключает возможность использования расчетов и применения их на практике.

Американская школа характеризуется наибольшей проработанностью экономической базы для исследований, которая основана на постоянном отслежи-

вании показателей конъюнктуры, на строгом математическом методе измерения и определения поворотных точек циклов.

Российская школа цикличности была богата на фундаментальные исследования в начале 20 века, и связана с такими именами, как В.М. Игнатъев, Н.Д. Кондратьев, С.А.Первушин, Е.Слущкий, А.В.Чаянов, Н.С.Четвериков. В советский период развитие экономики носило плановый характер, возможность кризисов при социализме большинством экономистов отрицалось. Видимо в связи с этим изучению циклического характера конъюнктуры не уделялось должного внимания.

В постсоветском периоде России переход к рыночной экономике дал толчок исследованиям в области как структурных, так и циклических изменений. Современная российская школа цикличности представлена трудами С.Ю.Глазьева, В.Р.Окорочкова, М.А.Сажинной, Ю.В.Яковца и др. авторов. В работах указанных авторов изучались проблемы циклического воспроизводства капиталистической экономики на основе учения К.Маркса с учетом исторических процессов, конкретной экономической и политической обстановки (М.А.Сажина), институциональные и структурные изменения, проблемы становления и развития технологических укладов (С.Ю.Глазьев), был сформулирован подход к историческим циклам (Ю.В.Яковец).

Наследие российской школы цикличности позволяет говорить о том, что в теоретическом плане исследования обладают научной значимостью, внутренней проработанностью, богатым анализом историко-логических процессов. Однако отсутствуют работы, обладающие практической значимостью для отдельных отраслей промышленности. Практически нет работ, в которых бы исследовались проблемы цикличности в жилищном секторе экономики.

**Сущностная характеристика строительного цикла в жилищном секторе и факторы его определяющие. Методология исследования строительных циклов в жилищном секторе.**

Строительный цикл, как частный случай цикличности, исследован нами в жилищном секторе. Анализируя причины, вызывающие подъемы и спады в жилищном секторе автор связывает их с наличием факторов, определенным образом воздействующих на жилищное строительство.

Проведенное исследование сущности цикличности в жилищном строительстве позволило сформулировать определение строительного цикла с экономической точки зрения. В отличие от имеющихся, оно позволяет выделить его

во взаимосвязи специфических факторов, действующих в экономике. Таким образом, в строительном цикле автор выделяет периодическое повторение кризисов и подъемов в жилищном секторе, связанных с системным действием факторов.

В процессе изучения трудов зарубежных авторов по проблематике строительных циклов были выделены факторы, которые называются ими как основные причины кризисов (табл. 1).

Факторы цикличности в жилищном секторе, которые играют разную роль применительно к американской и европейской экономике, были классифицированы на внутренние и внешние. Каждый из факторов, по нашему мнению, существенен и сказывается на поведении строительного цикла.

При исследовании зарубежных научных представлений о сущности строительного цикла было установлено отсутствие единой точки зрения не только по поводу факторов, оказывающих непосредственное воздействие на цикл, но и по поводу применяемой методологии выявления цикличности.

Если С.Кузнецом и Э.Хансеном проведены лишь эмпирические наблюдения, то Р.Баррасом для идентификации строительных циклов Великобритании применена методология спектрального анализа, базирующаяся на методах гармонического анализа и периодограмм-анализа.

В основе гармонического анализа и периодограмм-анализа лежит теорема Фурье, согласно которой всякая периодическая функция, данная произвольно в некотором промежутке, может быть разложена на ряд простых гармонических колебаний и, в конечном счете, представлена тригонометрическим рядом вида:

$$Y=f(t) = A_0 + A_1 \sin(kt + l_1) + A_2 \sin(2kt + l_2) + \dots , \quad (1)$$

где  $A$  – полуамплитуда;

$l_i$  – фаза колебания, т.е. характеризует точку, в которой ордината соответствующей синусоиды имеет нулевое значение;

$k$  – связано с периодом колебания.

Применение в работе методологии, предложенной Р. Баррасом, позволило отследить динамику жилищного строительства в России и выявить периодичность строительного цикла. Метод спектрального анализа, как наиболее достоверный в объективизации гармонического ряда способствовал не только выявлению, но и прогнозированию строительного цикла в России.

## Исследования строительного цикла в работах зарубежных авторов

Автор	Понятие строительного цикла	Выявленные факторы
С.Кузнец «Национальный доход и его структура в 1919–1938» («National income and its composition: 1919–1938», 1941)	«Строительный цикл Кузнецца» - это двадцатилетний период колебаний экономического роста, связанный с периодическим массовым обновлением жилых и производственных помещений.	Основной причиной колебаний называет демографические процессы, связанные со сменой поколений, ростом населения, внешней и внутренней миграциями
Э.Хансен «Экономические циклы и национальный доход» (1951)	Строительный цикл – инвестиционный цикл в строительстве зданий (жилые и нежилые). Продолжается в среднем от 17 до 18 лет с амплитудой колебаний от 16 до 20 лет.	Ссылается на механизм «отставания и опережения». По Хансену колебания квартирной платы, колебания издержек на строительство, наличие инвестиционных фондов, изменения национального дохода, изменения размера прироста городского населения и общая пессимистическая или оптимистическая оценка долговременных факторов являются причиной колебаний в области жилищного строительства.
Р.Баррас «Building cycles and urban development», 2007.	Строительный цикл состоит из трех особых видов циклов разной продолжительности. «Короткие» циклы (от 4 до 5 лет) – отражают зависимость экономических циклов от колебания в спросе на жилье. «Большие» циклы (9лет) происходят в результате отставания предложения в производстве. «Длинные колебания» или «градостроительные» циклы развития (от 20 до 30 лет) - соответствуют последовательным волнам урбанизации, происходящим в результате развития циклов в экономике в целом.	Строительные циклы связывает с «длинными волнами» или «циклами роста», которые воздействуют на развитие экономики в целом посредством научно-технического прогресса. Преобладающая технология влияет на физический уровень и характер строительства и средства транспорта. Поэтому технология является решающим показателем урбанизационного процесса, локализации строительной деятельности на каждой стадии экономического развития.

**Механизм формирования строительного цикла и факторы, оказывающие влияние на цикличность в жилищном секторе России.**

Анализируя имеющиеся в зарубежной и отечественной литературе мнения и выработывая собственную позицию по поводу цикличности в жилищном

строительстве, автор исходил, прежде всего, из необходимости учета временных рамок развития жилищного сектора, который формировался в условиях советской плановой, переходной и рыночной экономики России. Для анализа жилищного сектора был выбран период с 1965 по 2009 гг. (рис.3).

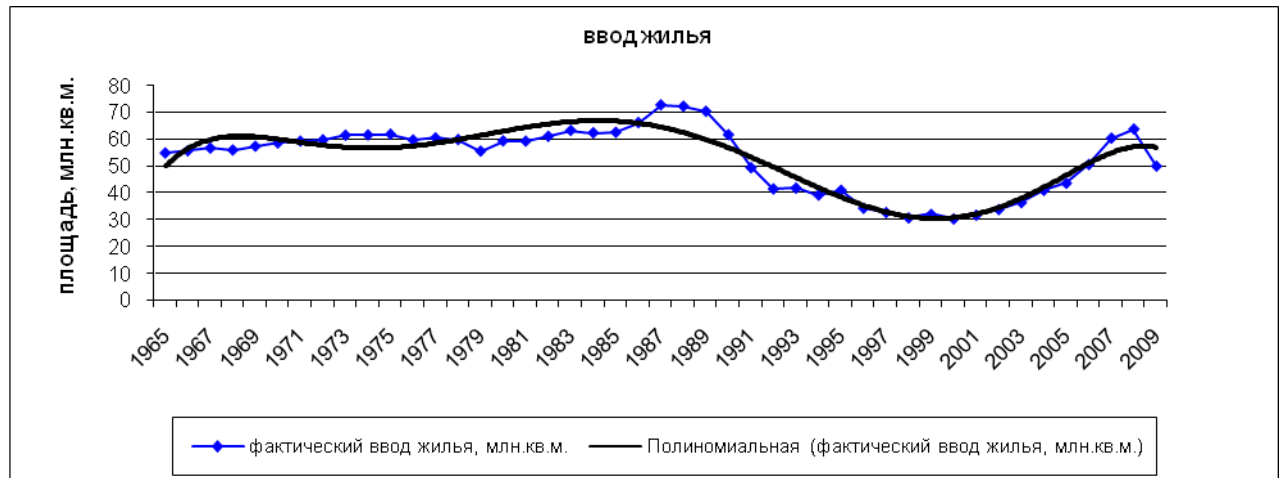


Рис. 3. Ввод жилья в России с 1965-2009 гг., млн. кв. м

Следует особо отметить советский период развития жилищного строительства. По вопросу о цикличности экономики высказывались противоположные мнения. Сторонники бескризисного развития рассуждали, что в СССР развитие идет по пятилетним перспективным планам, капитальные вложения направляются равномерно, производство обеспечивается ресурсами в необходимом количестве. Представители противоположной точки зрения полагали, что советская экономика развивалась независимо от решений государственных органов, поскольку народное хозяйство было громоздким и не могло мгновенно реагировать.

В эволюции экономики советского периода, как показывают исследования, также обнаруживаются внутренние, естественные закономерности развития. Одной из таких закономерностей является циклический характер колебаний темпов экономического роста и интенсивности сдвигов в структуре народного хозяйства. Проблема обеспечения экономического роста стояла перед руководством страны постоянно и побуждала осуществлять инвестиционную экспансию. Для этого нужно было регулярно принимать меры для распрямления криволинейных траекторий экономических циклов и возобновления прямолинейной траектории экономического роста. В конечном счете, расширение капитального строительства оборачивалось долгостроем и усугубляло кризисные явления.

После 1991 года наступает переломный этап в жилищном строительстве. Либерализация строительной отрасли, отказ государства от прежней роли инве-

стора, отсутствие крупных частных заказчиков и несовершенство законодательства в рыночных условиях приводят к снижению объемов возводимого жилья. Спустя десятилетие начался подъем, который потом перешел в стремительный рост рынка жилья, о чем свидетельствуют данные статистики.

Для сравнения был проведен спектральный анализ по годам и по пятилеткам. В результате анализ по годам позволил определить продолжительность цикла в 22 года. Аналогично, анализ по пятилеткам, выявил продолжительность примерно 23 года.

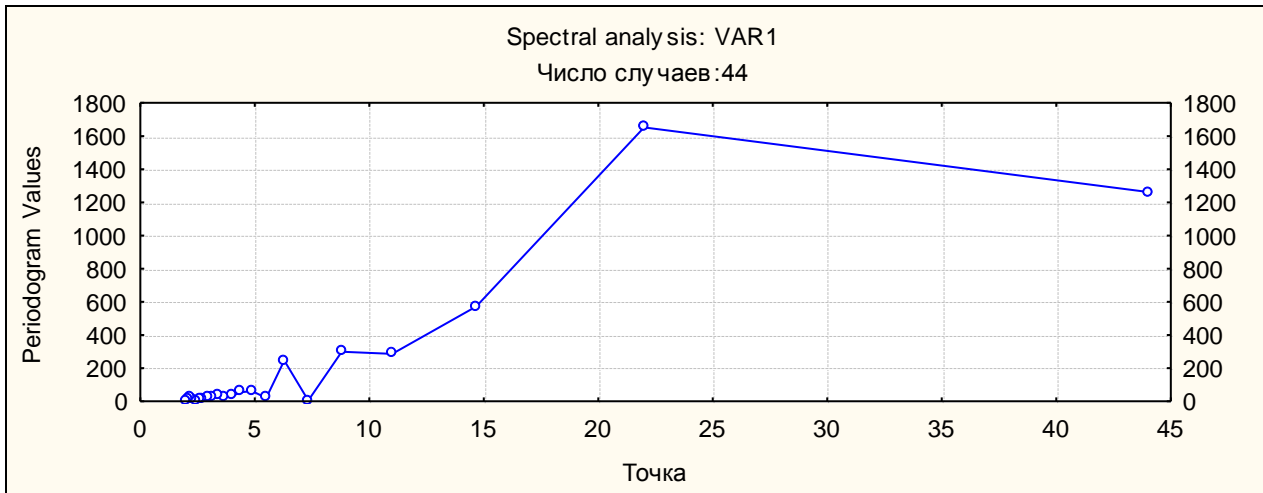


Рис. 4. Выявление периодичности строительного цикла России

Как видно из рисунка 4, периодограмма показала пик, соответствующий примерно 22-летнему циклу. Этот период соответствует известным в капиталистической экономике, так называемым строительным циклам, или циклам Кузнецца.

В ходе анализа были выявлены специфические факторы, оказывающие влияние на состояние жилищного строительства в России. При этом многие из факторов, оказывающих влияние на цикличность в жилищном секторе развитых стран, оказались несущественными для российской экономики.

Например, анализ зависимости между вводом жилья и значениями процентной ставки рефинансирования показывает, что между этими показателями отсутствует сколько-нибудь значимая связь: коэффициент детерминации составляет всего лишь 0,23. Другими словами, рынок жилищного строительства и финансовый рынок в российской экономике практически не взаимодействуют друг с другом. Вероятной причиной слабого взаимодействия в российской экономике рынка жилья и финансового рынка может являться неразвитость механизма перетока финансовых средств с рынка капиталов на рынок строительства жилья при недостаточности законодательной базы.

Существенным для экономики России явился такой фактор как административные барьеры, выступающие серьезным препятствием для увеличения жилищного строительства. Затраты по их преодолению оцениваются на уровне 12–22% от общей стоимости строительства. При их снижении объем вводимого жилья может быть увеличен в среднем на 30%.

Отсутствие подготовленных земельных участков для жилищного строительства, обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой, также является существенным ограничителем роста объемов жилищного строительства.

На основе данных\* за 1992 – 2009 гг. рассчитана многофакторная регрессионная модель, описывающая зависимость ввода жилья от инвестиций в основной капитал, цен на энергоресурсы (цены на нефть) и средних цен на первичном рынке жилья:

$$Y = 26,71 - 0,011 X_1 + 0,181 X_2 + 0,012 X_3, \quad (2)$$

где  $Y$  - ввод жилья, млн. кв. м.;

$X_1$  – инвестиции в основной капитал, млрд. долл.;

$X_2$  – цена нефти, долл./баррель;

$X_3$  – средние цены на первичном рынке жилья, долл./кв.м.

Полученная модель отражает наибольшую степень влияния цен на энергоносители на динамику жилищного сектора, что подтверждает сырьевую зависимость российской экономики.

### **Анализ соотношения строительного цикла и общего экономического цикла.**

Некоторые ключевые аспекты роли жилищного сектора в экономическом цикле стран с развитой экономикой получили широкое признание. Исследования ученых-экономистов в этой области показывают, что:

- изменения реальных цен на жилье находятся в тесной корреляции с экономическим циклом. Изменения реальных цен на жилье отстает от верхних и нижних точек цикла на один два квартала (США), но в некоторых случаях несколько больше (Германия, Италия);

- в ряде стран существует явная связь между совокупной экономической

---

\* В ходе анализа на основе статистических данных за 1992-2009 гг. из девяти показателей (инвестиции в основной капитал, ставка рефинансирования, цены на нефть, средние цены на первичном рынке жилья, среднемесячная заработная плата, ВВП, инвестиции в жилище, фактическая стоимость строительства, численность населения) были отобраны три наиболее значимых.



активностью и инвестициями в жилье, которые опережали цикл деловой активности. Кроме того, в некоторых странах инвестиции в жилье усугубляли снижение экономической активности в периоды, предшествующие рецессии. Жилищные инвестиции составляют настолько большую часть валовых инвестиций в экономике, что их падение приводит к важным последствиям для экономики в целом, а с учетом эффекта мультипликатора происходит многократное снижение ВВП. В среднем в различных странах 10 процентов снижения темпов роста ВВП за год до рецессии были обусловлены динамикой инвестиций в жилье.

Таким образом, жилищный сектор является каналом передачи шоков на остальную экономику и экономическую активность в целом.

Анализ изменений в строительной отрасли развитых стран за последние 30 лет позволяет говорить о новом характере связи между жилищным сектором и экономической активностью, обусловленном двумя факторами. Во-первых, циклы рынка жилья были необычны в ряде отношений, включая их продолжительность и амплитуду. В среднем повышение цен на жилье в последнее время продолжалось в два раза дольше, и было в три раза большим, чем ранее. Во-вторых, несмотря на высокую степень синхронизации циклов рынка жилья между странами, изменения в жилищном секторе существенно различаются по странам в связи с влиянием местных факторов, определяющих спрос и предложение жилья.

Выделение строительного цикла в жилищном секторе России и определение влияющих на цикличность факторов позволило обнаружить синхронность в динамике значимых факторов с общим экономическим циклом (рис. 5).

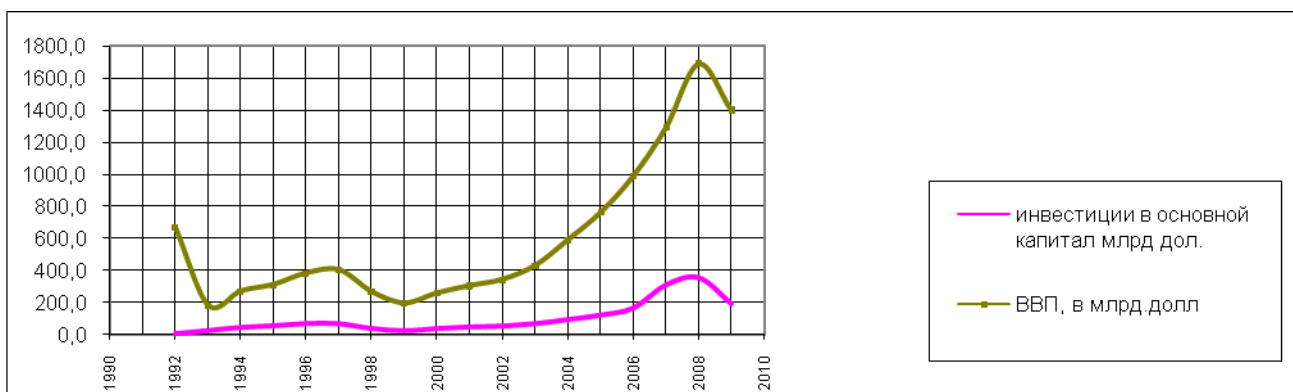


Рис. 5. Соотношение общего экономического цикла и одного из факторов строительного цикла.

Помимо этого была выявлена синхронность в поведении общего экономического цикла и строительного цикла.

Таким образом, можно говорить о том, что строительный цикл в России весьма специфичен по сравнению с циклами в развитых странах. Как было отмечено, в странах с рыночной экономикой движение жилищного сектора является опережающим индикатором состояния экономики в целом, то есть предвестником надвигающегося кризиса или подъема. В российских условиях строительный цикл в жилищном секторе синхронизирован с общей экономической конъюнктурой и не является «впередсмотрящим», определяющим характер будущей ситуации.

### **Формирование государственной политики в жилищном секторе в зависимости от фазы цикла в российских условиях. Прогнозирование строительного цикла до 2012 г.**

Как показывает опыт развитых стран, программы жилищного строительства практически всегда являлись важнейшей составной частью общегосударственных программ выхода из экономических кризисов в различные периоды времени (например, выход из глубокого кризиса во времена Великой депрессии в США и послевоенное восстановление и развитие ФРГ).

В российской экономике в связи с чрезвычайной социальной значимостью программ жилищного строительства роль государства всегда была определяющей, однако характеризовалась разной интенсивностью воздействия на различных этапах экономического развития России.

В ходе проведенного анализа, нами предложена периодизация основных этапов формирования и развития российской жилищной политики (табл. 2).

Таблица 2.

#### Государственная жилищная политика в России (СССР)

Этапы	Краткая характеристика
1 этап (1917-1930 гг.)	Образован Комитет государственных сооружений. В этот период почти полностью отсутствовали строительные машины и механизированный инструмент, подавляющее большинство работ выполнялось вручную. В 20-е годы строились в основном промышленные предприятия, жилищное строительство было на втором плане.
2 этап (1930-1940 гг.)	Принято постановление СНК СССР «Об улучшении жилищного строительства» (строительство в городах и рабочих поселках капитальных домов в 4-5 этажей и выше, с водопроводом и канализацией). В 1936 г. было утверждено постановление Совета труда и обороны «Об удешевлении производства строительных материалов и строительных деталей». Результатом стали качественные изменения в жилищном строительстве. Число каменных домов увеличилось с 17,9% до 64,3%.
3 этап (1940-	Возвращение к жизни разрушенных городов осуществлялось по комплексным перспективным планам. Были увеличены ассигнования, материальные

1950гг.)	ресурсы на капитальный ремонт жилищ.
4 этап (1950-1960 гг.)	В 1954 году ЦК КПСС и Совет Министров СССР приняли постановление «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства». 31 июля 1957 года было принято правительственное постановление, в котором ставилась задача снизить в стране дефицит жилья за счет массового строительства экономичных квартир.
5 этап (1960-1990 гг.)	С 1959 года развивается крупнопанельное домостроение. При этом 30 млн. кв. метров (17 процентов всего жилищного фонда России) оказалось размещенным в ветхих и аварийных строениях, более 14 процентов государственного и муниципального жилищного фонда России нуждалось в неотложном ремонте.
6 этап (1990-1999 гг.)	Реализуется государственная целевая Программа «Жилище» 1993 года.
7 этап (2000-2010 гг.)	Формирование и реализация государственной политики, направленной на решение жилищной проблемы, в настоящее время определяется федеральной целевой программой «Жилище» 2002-2010 гг.

Сопоставление циклической динамики в жилищном строительстве с мерами принимаемыми государством позволяет заключить, что жилищная проблема решалась в установленном порядке без учета циклического характера жилищной сферы. Государственное регулирование советского периода заключалось в постоянном наращивании объемов жилищного строительства, целью которого было переселение семей в отдельные квартиры. Не предусматривалась объективность обновления жилищ. Не уделялось внимания взаимосвязи и взаимозависимости строительной отрасли и общей экономической ситуации в стране.

Экономика в условиях спада, кризиса и в процессе трансформации при любом уровне развития рыночных отношений не имеет автоматического регулятора воспроизводственной активности и концентрации необходимых ресурсов для его преодоления. Все это предопределяет необходимость вмешательства государства в данный процесс на всех его стадиях, фазах и этапах.

В контексте циклического развития экономики государственное регулирование направляется на смягчение циклических колебаний и носит антициклический характер. Необходимо принимать государственные решения и в отношении жилищного сектора в зависимости от фазы длинной волны, фазы делового цикла и фазы строительного цикла.

При этом механизм государственного регулирования строительных циклов должен включать в себя: государственное нормативно-правовое регулирование строительной активности; экономические методы государственного регули-

рования строительного цикла; организационные формы регулирования; государственный контроль и мониторинг строительно-инвестиционных процессов.

В ходе исследования автором был сделан прогноз развития жилищного строительства до 2012 года на основе регрессионной модели с учетом текущих кризисных явлений.

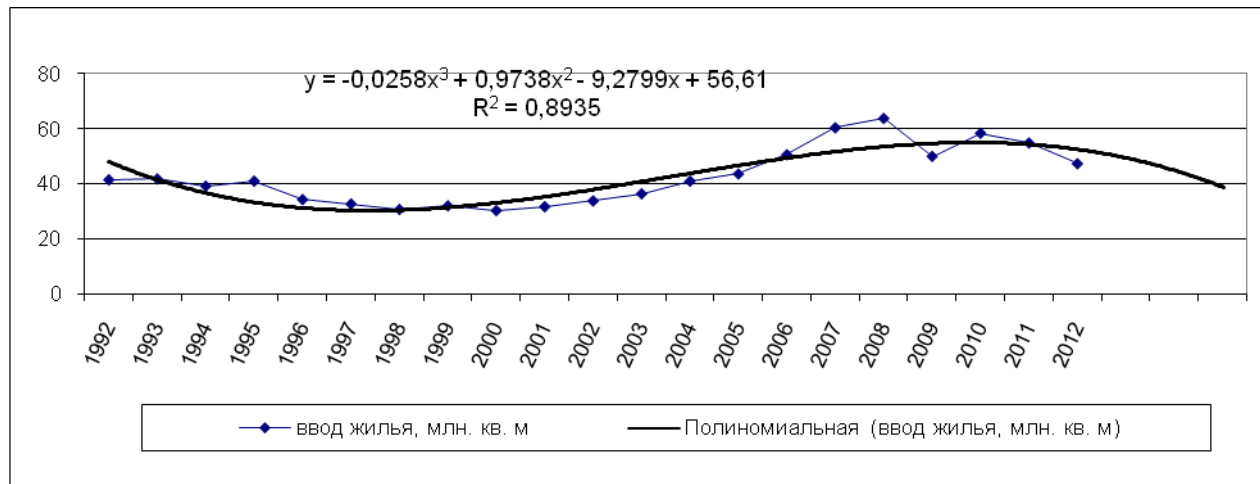


Рис. 6. Прогноз жилищного строительства в России

Полагаем, что начавшаяся рецессия продолжится до 2012 г. вследствие сокращения имеющихся производственных мощностей строительной индустрии, острой ограниченности земельных участков с инженерными коммуникациями, недостатка финансирования банковским сектором, высоких темпов инфляции. Принятые Правительством РФ меры, конечно, дадут свои ощутимые результаты, в 2010 г. начнется восстановление экономики. Однако восстановительный процесс будет идти медленно, а прирост производства в последующие годы (2010-12 гг.), по-видимому, не превысит объемы нынешнего сокращения производства.

Нами разработан ряд рекомендаций по совершенствованию государственной политики на рынке жилья с учетом его цикличности (табл.3).

Таблица 3.

Рекомендации по совершенствованию государственной жилищной политики

п/п	Рекомендация
1	Усовершенствовать государственную статистику в жилищном строительстве и ипотечном кредитовании – методическую основу для анализа и мониторинга текущей ситуации, прогнозирования движения цикла в строительном и ипотечном секторах.
2	Принять Концепцию государственного регулирования жилищного строительства в зависимости от фазы циклов в экономике, обеспечивающую повышение эффективности функционирования жилищного сектора в фазах оживления и роста, а также преодоление спада в фазах депрессии и кризиса с целью трансформации предкризисного состояния жилищно-строительных процессов в состояние оживления.
3	Создать Рабочую группу с участием представителей заинтересованных федеральных и региональных органов власти и государственных корпораций, фондов, организаций, объединяющих строительный комплекс, а также ученых- экономистов с

	целью проведения анализа состояния жилищно-строительного и ипотечного рынка, подготовки адекватных превентивных мер, исходя из диагностирования фазы цикла и принятия решений, касающихся распределения бюджетных средств.
4	Независимо от цикличности в жилищно-строительном секторе, обеспечить финансирование государством на всех уровнях процесса создания инженерной и транспортной инфраструктуры участков, предназначенных для жилищного строительства, в целях снижения себестоимости жилья и повышения его доступности.
5	Используя налоговую и кредитно-денежную политику, регулировать спрос и предложение на рынке жилья в зависимости от фазы цикла. Поскольку строительство в настоящее время подвержено негативным тенденциям спада производства, необходимо предоставить налоговые льготы девелоперам, пересмотреть ставки НДС, упростить получение налоговых кредитов предприятиями, а для стимулирования активности населения, в плане повышения его платежеспособного спроса, необходимо субсидирование процентных ставок тем банкам, которые кредитуют строительство жилья, софинансирование которого осуществляется с участием физических лиц.
6	Для выхода строительно-жилищного сектора экономики из кризисного состояния необходимо предусмотреть возможность бесплатного или дифференцированного предоставления земельных участков для жилищного строительства в рамках социальных программ.
7	Принять Концепцию государственной социальной жилищной политики и строительства социального жилья в Российской Федерации, обеспечивающую повышение доступности жилья для определенных категорий граждан, предусматривающую принятие минимальных федеральных жилищных стандартов, максимальное развитие фондов арендного жилья и жилья социального использования, механизмов социальной ипотеки, стройсберкасс и жилищно-накопительных кооперативов, а также регулирование цен в сегментах жилья, потребителями которого являются граждане, нуждающиеся в социальной защите или поддержке.

Исходя из исследований, автором рекомендуется избрать в качестве одного из приоритетов экономического развития жилищное строительство. При этом учесть положительный зарубежный опыт. Вместе с тем необходимо помнить, что имевшая место недостаточность учета объективности циклических процессов в политике государственного регулирования привела к замедлению роста экономики и ипотечному кризису в США 2006-2008 гг.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе исследована циклическая форма развития экономики, как сложного макроэкономического процесса, применительно к жилищному сектору. Предпринята попытка обоснования теоретических положений и методологических подходов к регулированию данного сектора с учетом его цикличности, которые можно использовать в качестве ориентиров в области, как жилищной политики, так и социально-экономической политики в целом.

Обосновывается выбор государством жилищного сектора в качестве одного из приоритетов развития экономики, который смог бы взять на себя роль экономического локомотива, способного набрав необходимую мощь, вытягивать из кризиса другие сферы экономики. Жилищный сектор имеет широкий секторный охват, т. е. может способствовать решению проблем во многих других сферах.

Другим весомым аргументом в пользу выбора жилищного сектора в качестве одного из основных приоритетов экономического развития автор считает решение социальной проблемы: удовлетворение важнейшей потребности человека в обеспечении нормальными жилищными условиями.

Переход к рыночным отношениям сопровождался резким сокращением строительства жилья и старением имеющегося жилого фонда. Далее, спад в данной отрасли сменился бумом, что было следствием благоприятной конъюнктуры на мировых рынках продажи нефтепродуктов. Однако механизм жилищного строительства после перехода к рыночной экономике не обеспечил потребности широких масс экономически активного населения в получении жилья. Поэтому автором предложена система мер, которая могла бы быть применима в политике государства.

В результате выполненного исследования:

- обобщены теоретические представления о цикличности экономического развития, проведен обзор по школам цикличности с выделением методологии и достижений каждой из школ;
- исследованы зарубежные теоретические представления о строительном цикле, что позволило уточнить экономическое содержание понятия строительного цикла в жилищном секторе, выделить факторы циклического развития строительной отрасли;
- изучены и изложены в работе концептуальные положения о взаимосвязи жилищного сектора и циклического развития экономики и опыт государственного регулирования жилищного сектора в развитых странах;
- отслежена динамика жилищного строительства в России за период 1965-2009 гг., выявлена продолжительность строительного цикла, соотнесен общий экономический цикл со строительным, построена многофакторная модель, позволяющая прогнозировать объемы ввода жилья;

– сформулированы предложения по государственному регулированию, направленные на сглаживание цикличности в жилищном секторе в российской практике.

В ходе исследования сделаны следующие **выводы**:

1) Жилищный сектор, играющий роль детерминанта в экономике развитых стран, в России не является таковым.

2) Рыночный механизм не всегда удовлетворительно решает задачи привлечения долгосрочных инвестиций, которых требует для своего развития жилищный рынок.

3) Положительный опыт из практики развитых стран может быть применим в современной экономике России. Это означает необходимость приоритетности развития жилищного сектора.

4) Применение научных методов прогнозирования, выявления цикличности, диагностирования фазы цикла позволит эффективно распоряжаться финансовыми ресурсами государства и обеспечивать стабильное развитие экономики. Применительно к жилищной сфере необходимо делать значительные вливания, создавать поощряющие условия для развития строительной отрасли во время кризисов и сокращать инвестирование в периоды подъема, «перегрева» экономики.

## **СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ**

### *Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК*

1. Саева А.А. Строительные циклы в России и за рубежом // Экономические науки. – 2009. - № 10(59). – С. 104-109. – 0,82 п.л.

2. Саева А.А. Государственное регулирование жилищного сектора с учетом цикличности его развития / Дегтярева И.В., Саева А.А. // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. - № 5(62). – С. 56-64 -0,93 п.л.

### *Публикации в других изданиях*

3. Мусаллямова А.А. Формирование системы ипотечного кредитования на примере РБ [текст] // Энергия молодых – экономике России: Сб. ст. Всероссийской научно-практической конференции студентов и молодых ученых. – Томск: Изд-во ТПУ, 2005. – С.254-256. – 0,23 п.л.

4. Мусаллямова А.А. Совершенствование организационно-экономических основ жилищного строительства в регионе [текст]// Севергеоэко-2006: Сб. материалов Международной молодежной научной конференции. – Ухта: УГТУ, 2006. – С.306-310. – 0,21 п.л.

5. Мусаллямова А.А. Развитие ипотеки в России [текст] // Севергеоэко-тех-2006: Сб. материалов Международной молодежной научной конференции. – Ухта: УГТУ, 2006. – С.310-313. – 0,2 п.л.

6. Мусаллямова А.А. Проблемы формирования рынка доступного жилья в РБ [текст] // Актуальные вопросы экономической теории: развитие и применение в практике российских преобразований: Сб. материалов Всероссийской научно-практической конференции. – Уфа: Изд-во УГАТУ, 2006. – С.93-96. – 0,2 п.л.

7. Мусаллямова А.А. Взгляд на экономическую конъюнктуру [текст] // Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе (федеральный и региональные аспекты): Сб. ст. Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза: «Приволжский дом знаний», 2007. – С.5-7. – 0,14 п.л.

8. Мусаллямова А.А. Основы исследования циклов развития [текст] // Проблемы современной экономической теории: Сб. материалов Международной научно-практической конференции.–Уфа: РИЦ БашГУ,2007.–С.203-207.– 0,2 п.л.

9. Мусаллямова А.А. Опыт организации финансирования жилищного строительства в России [текст] // Актуальные проблемы в науке и технике: Сб. статей региональной зимней школы–семинара аспирантов и молодых ученых. – Уфа: Изд-во «Технология», 2007. – С.283-287. – 0,25 п.л.

10.Мусаллямова А.А. Экономическая конъюнктура [текст] // Актуальные проблемы в науке и технике: Сб. ст. региональной школы–семинара аспирантов и молодых ученых. – Уфа: Изд-во «Технология», 2007. – С.276-282. – 0,15 п.л.

11.Мусаллямова А.А. Цикличность в жилищном строительстве (на примере строительной отрасли РБ) [текст] // Мавлютовские чтения: Сб. материалов Всероссийской молодежной научной конференции. – Уфа: Изд-во УГАТУ, 2008. – С.83-85. – 0,2 п.л.

12.Мусаллямова А.А. Причины ипотечного кризиса в США и его последствия [текст] // Современная экономика: теоретические и практические подходы: Сб.материалов республиканской научно-практической конференции. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2008. – С.188-193. – 0,25 п.л.

13.Мусаллямова А.А. Цикличность в жилищном строительстве [текст] // Актуальные проблемы науки и техники: Сб. трудов всероссийской зимней школы–семинара аспирантов и молодых ученых. – Уфа: Изд-во «Диалог», 2009. – С.263-266. – 0,25 п.л.