

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

*На правах рукописи*

**Садыкова Айгуль Ильдусовна**

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА: МЕТОДИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ  
АСПЕКТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ В УСЛОВИЯХ  
СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫХ ТРАНСФОРМАЦИЙ**

08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством:  
экономическая безопасность

Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель:  
доктор экономических наук, профессор  
Курманова Лилия Рашидовна

Уфа – 2021

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ.....	4
Глава 1 ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	12
1.1 Тенденции развития жилищного строительства в обеспечении экономической безопасности государства и регионов.....	12
1.2 Классификация угроз безопасности в сфере жилищного строительства.....	25
1.3 Инструменты обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства.....	43
Выводы по главе 1.....	53
Глава 2 МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ УРОВНЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	55
2.1 Социально-экономические показатели развития жилищного строительства в системе оценки уровня обеспечения экономической безопасности.....	55
2.2 Методы определения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства.....	67
2.3 Индикаторы экономической безопасности жилищного строительства.....	75
Выводы по главе 2.....	88
Глава 3 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНО- ОРИЕНТИРОВАННЫХ ТРАНСФОРМАЦИЙ.....	90
3.1 Основные направления обеспечения экономической безопасности жилищного строительства.....	90
3.2 Система критериев оценки экономической безопасности в сфере жилищного строительства.....	104
3.3 Организация мониторинга и экспресс-оценка экономической безопасности в сфере жилищного строительства.....	113
Выводы по главе 3.....	119

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	121
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	126
ПРИЛОЖЕНИЕ А Основные показатели ипотечного жилищного кредитования.....	150
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Меры поддержки ипотечного рынка и жилищных условий: международные сопоставления.....	152
ПРИЛОЖЕНИЕ В Расчет уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства в регионах ПФО за 2020.....	156
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Прогнозируемая оценка уровня экономической безопасности в разрезе регионов ПФО.....	163

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования** определяется необходимостью поиска наиболее эффективных в настоящее время инструментов решения проблем в одном из основных секторов национальной экономики — жилищном комплексе, на который возложена важнейшая функция жизнеобеспечения населения страны. В сложных условиях развития отечественной экономики особое внимание необходимо уделять проблемам обеспечения экономической безопасности жилищного строительства, направленной на создание цивилизованных условий проживания граждан. К сожалению, данная сфера непрерывно испытывает на себе влияние различных видов опасностей, рисков и угроз, сопряженных с недостаточным уровнем обеспечения ее устойчивого развития, что определяет актуальность исследования вопросов по выявлению тенденций, угроз, оказывающих негативное влияние на нормальное функционирование социально-экономических институтов в одном из важнейших сегментов жизни человека в условиях осуществления социально-ориентированных трансформаций.

Состояние жилищной проблемы в Российской Федерации и ее регионах на сегодняшний день можно охарактеризовать как плачевное: обеспеченность граждан жильем по сравнению с развитыми странами находится на существенно низком уровне; большое число семей проживает в непригодных жилищных условиях; наличие в жилищном фонде огромного объема ветхого и аварийного жилья, проживание в котором становится невозможным. Жилищный голод в ближайшей перспективе может стать одним из основных социальных раздражителей в регионах РФ и российском обществе.

По мнению экспертов, больше половины россиян нуждаются в улучшении жилищных условий, но только 5% из них находятся в очереди на получение социального жилья. Обеспеченность жильем в расчете на одного человека в России в 2-3 раза ниже, чем в развитых странах Западной Европы и в США, и в 1,5-2 раза ниже, чем в странах Восточной Европы, экономика которых в течение долгого времени развивалась по советской модели.

Жилищное строительство является важнейшим социально-экономическим сегментом экономики, обеспечивающим реализацию конституционного права граждан на жилье, что обуславливает необходимость интегрирования систем обеспечения безопасности в общую систему управления данной отраслью. Деятельность субъектов рынка в сфере жилищного строительства сопряжена с рисками, которые приводят к значительным потерям в сфере жилищного строительства. Целью данной интеграции следует обозначить комплексный мониторинг и планомерное управление процессами, связанными с возникновением потенциальных рисков и угроз безопасному состоянию отрасли.

Отсутствие на сегодняшний день системных исследований в области обеспечения экономической безопасности субъектов рынка жилищного строительства, недостаточная оценка влияния экономических угроз безопасности в жилищном строительстве, необходимость разработки системы их мониторинга и механизма нейтрализации негативных тенденций, угроз и рисков, сдерживающих решение проблемы обеспеченности жильем российского населения, определили выбор темы исследования.

**Степень разработанности темы исследования.** Развитию теории и методологии экономической безопасности посвящены труды Л.И. Абалкина [22], В.А. Богомолова [137], В.Ф. Гапоненко [52], Л.П. Гончаренко [55], А.Е. Городецкого [54], М.А. Гуреевой [57], Е.В. Караниной [69], В.К. Крутикова [136], Д.Н. Лапаева [77], А.Б. Мельникова [82, 83], Е.С. Митякова [87, 88], С.Н. Митякова [89], В.С. Панькова [91], В.В. Рубанова [97], В.К. Сенчагова [113, 114, 115], А.П. Соколова [119, 120], В.Л. Тамбовцева [122] и других российских ученых.

Проблемы идентификации и нейтрализации угроз экономической безопасности рассматриваются в работах М.М. Балог [32], О.А. Василенко [40], Ю.И. Васьковой [42], П.С. Вершинина [45], Л.М. Губашевой [56], П.В.Ким [71], В.В. Корелина [73], М.В. Максимова [81], М.С. Оборина [90], А.Д. Пивень [92], А.А. Рошупкиной [96], А.С. Серегиной [116], А.Р.Шафиевой [131] и других.

В изучение проблемы обеспечения экономической безопасности регионов в различных сферах хозяйствования внесли вклад отечественные ученые О.В. Аверьянова [24], М.Т. Белов [33], И.К. Биткина [34], О.П. Бриксер [36], С.Л. Васильев [41], Ю.А. Виноградова [46], Е.Б. Голованов [53], М.В. Ефремова [61], С.В. Кайманаков [66], Е.И. Карасева [70], С.В. Раевский [94], Л.Г. Репин [95], С.В. Саенко [110], Е.В. Смоленцева [118], О.А. Степичева [121], А.В. Титкова [123], С.И. Ткачев [124], О.В. Федонина [126], М.М. Челпанова [130], А.В. Штрикер [135] и другие.

Процессы развития жилищного строительства и обеспечения населения надлежащими условиями проживания исследуются в научных публикациях О.П. Бриксер [36], Н.Г. Верстиной [44, 65], Е.Б. Голованова [53], Е.М. Дарбека [59], З.Н. Долаевой [60], Е.Л. Королевой [75, 76], Ю.В. Ларионовой [78], О.К. Мещеряковой [84], Н.Д. Потенко [93], Б. Сайфидинова [111], Д.В. Сбитневой [112], Д.А. Семернина [44], О.П. Смирновой [117], В.М. Филиппенко [128], А.С. Широкова [134], Т.Д. Полиди [153, 163], Н.Н. Ноздриной [156] и других.

Широкий диапазон исследований не включает в себя комплексного подхода к решению вопроса обеспечения экономической безопасности жилищного строительства в условиях социально-ориентированных трансформаций. Необходимость решения проблемы обеспечения доступным жильем граждан и отсутствие системы диагностики состояния экономической безопасности жилищного строительства требуют развития системы мер и инструментов регулирования жилищного строительства, что определяет научную и практическую значимость выбранной темы диссертационного исследования.

**Целью исследования** является обоснование теоретических, методических и практических разработок по обеспечению экономической безопасности жилищного строительства в условиях социально-ориентированных трансформаций. Для реализации поставленной цели целесообразно решение следующих **задач**:

— проанализировать современные концепции экономической безопасности и определить сущность экономической безопасности жилищного строительства в

целях систематизации угроз экономической безопасности и инструментов ее обеспечения в сфере жилищного строительства;

— обосновать социально-экономические индикаторы развития жилищного строительства в системе оценки уровня обеспечения экономической безопасности;

— разработать методику расчета индекса доступности жилья на основе использования системы критериев экспресс-оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства;

— предложить методический подход к определению уровня экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства, основанный на балльно-рейтинговой оценке.

**Область исследования** соответствует Паспорту специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономическая безопасность): п. 12.4 Разработка новых и адаптация существующих методов, механизмов и инструментов повышения экономической безопасности; п. 12.6 Концептуальные и стратегические направления повышения экономической безопасности, критерии экономической безопасности; п. 12.17 Социально-экономические аспекты экономической безопасности (теория, методология и практика); п. 12.24 Организационно-методологические и методические аспекты обеспечения экономической безопасности.

**Объектом** исследования является система экономической безопасности в сфере жилищного строительства.

**Предмет исследования** – совокупность управленческих отношений, возникающих в процессе обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства в условиях социально-ориентированных трансформаций.

**Методология и методы исследования.** Методологическую основу проведенного исследования составляют исследования отечественных ученых, посвященные анализу социально-экономических аспектов и концепций экономической безопасности, получившие отражение в научных публикациях

(монографиях и научных статьях), а также обсуждаемые в процессе участия в конференциях и научных семинарах.

С целью решения поставленных задач в процессе исследования применялись следующие общенаучные и специальные методы: диалектический и семантический подходы; методы статистического анализа; выявления причинно-следственных связей; моделирования экономических процессов и ряд других.

**Информационную базу исследования** составили законодательные акты Российской Федерации, методические и нормативные акты исполнительных органов власти, постановления и программы Правительства Российской Федерации. Статистическую базу исследования составили материалы Федеральной службы государственной статистики, Центрального банка Российской Федерации, аналитические материалы научно-исследовательских институтов, материалы российских и международных научно-практических конференций и рейтинговых агентств, информационные ресурсы и базы, размещенные в сети Интернет, а также авторские расчеты и эксперименты.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в обосновании научно-практических и методических разработок, направленных на обеспечение экономической безопасности жилищного строительства в условиях социально-ориентированных трансформаций.

Наиболее значимые результаты проведенного исследования, которые обеспечивают приращение научных знаний в исследуемой области, заключаются в следующих положениях, выносимых на защиту:

1. На основе систематизации существующих теоретических концепций, раскрывающих содержание понятия экономической безопасности, сформулировано авторское определение «экономическая безопасность в сфере жилищного строительства», которое, *в отличие от существующих* рассматривает устойчивое состояние развития данной отрасли в зависимости от решения проблем обеспечения жильем с целью снятия социальной напряженности и повышения качества жизни населения, что *позволило* разработать авторскую классификацию угроз экономической безопасности в сфере жилищного

строительства и инструментов ее обеспечения, учет которой в стратегической модели регулирования экономики *позволяет* сформулировать конкретные направления развития данной отрасли, обеспечивающие рост объемов жилищного строительства, повышение доступности жилья для граждан, создание благоприятных условий для работы строительных компаний.

2. Обоснована система индикаторов экономической безопасности в сфере жилищного строительства, *отличающаяся от традиционных* не фрагментарным, а системным подходом к оценке уровня социально-экономических аспектов обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства. Представленная классификация *позволяет* учитывать факторы, детерминирующие безопасное и бесперебойное функционирование и планомерное развитие экономики региона, а также выявлять основные предпосылки для формирования условий, направленных на повышение социально-экономических аспектов экономической безопасности, как отдельного региона, так и страны в целом.

3. Разработана авторская методика расчета индекса доступности жилья, *принципиальным отличием* которой является применение в расчете не среднедушевых доходов граждан, а медианного среднедушевого дохода за вычетом прожиточного минимума, установленного в данном регионе, что *позволяет*, с одной стороны, приблизить методику расчета к общемировой практике, а с другой – обеспечить получение уточненных объективных данных, отражающих фактическое положение жилищного обеспечения граждан в стране и регионах.

4. Представлен *не использовавшийся ранее* методический подход к определению уровня экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства, основанный на балльно-рейтинговой оценке, который *позволяет*, на основе предложенной автором системы индикаторов, осуществлять оценку уровня и условий безопасного и бесперебойного функционирования региональной экономической системы применительно к жилищному

строительству, а также осуществлять мониторинг уровня экономической безопасности развития региона в целом.

### **Теоретическая и практическая значимость работы**

Теоретическое и практическое значение результатов диссертационного исследования подтверждается актуальностью поставленной цели и решаемыми в процессе исследования задачами. Полученные результаты исследования расширяют область научных знаний об экономической безопасности жилищного строительства, вносят вклад в теоретические, методические и практические положения, направленные на обеспечение и оценку уровня экономической безопасности жилищного строительства.

Предложенный метод оценки и мониторинга уровня экономической безопасности жилищного строительства позволяет на практике обеспечить планомерное развитие сферы жилищного строительства и повышение доступности жилья для граждан за счет применения различных инструментов воздействия на процесс обеспечения жильем населения государства. Практически значимыми являются предложенные методика расчета индекса доступности жилья, приближенная к мировой практике и позволяющая получить объективную оценку положения дел в данной сфере, как в отдельном регионе, так и в целом по стране; а также индикаторы и их пороговые значения, позволяющие провести экспресс-оценку. Положения диссертации могут быть использованы в учебном процессе вузов для обеспечения рабочих учебных программ по экономической безопасности, а также в системе подготовки и переподготовки специалистов-практиков.

### **Положения, выносимые на защиту:**

— Сформулировано авторское определение «экономическая безопасность в сфере жилищного строительства», на основе которого разработана авторская классификация угроз экономической безопасности в сфере жилищного строительства и инструментов ее обеспечения.

— Разработана классификация индикаторов экономической безопасности в сфере жилищного строительства.

— Предложена и обоснована авторская методика расчета индекса доступности жилья, опирающаяся на использование медианной величины среднедушевых доходов населения.

— Разработан методический подход к определению уровня экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства, основанный на балльно-рейтинговой оценке.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.** Основные положения работы представлены и обсуждены на следующих международных, всероссийских и региональных научно-практических конференциях: «Современные финансовые, экономические и социальные инструменты развития экономики» (Уфа, 2017 г.); «Социальные и культурные трансформации в контексте современного глобализма» (Грозный, 2018 г.); «Научные основы национальной экономики» (Пермь, 2019г.); «Инженерные кадры – будущее инновационной экономики России» (Йошкар-Ола, 2019 г.); «Современные аспекты трансформации финансово-кредитной системы» (Уфа, 2020 г.); «Начало в науке» (Уфа, 2021 г.).

Материалы диссертационного исследования нашли применение в практической деятельности. Результаты внедрения подтверждены соответствующими документами.

**Публикации.** Основные положения и результаты диссертационного исследования отражены в 19 публикациях общим объемом 18,6 п.л. (авторский объем – 17 п.л.), из которых 12 статей в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки Российской Федерации общим объемом 5,9 п.л. (авторский объем – 4,4 п.л.), 2 статьи в международных изданиях, входящих в мировой индекс цитирования Web of Science.

**Структура и объем диссертации.** Диссертационная работа включает введение, три главы основного текста, заключение, список литературы (186 источников). Работа изложена на 149 страницах, содержит 44 таблицы, 22 рисунка, 4 приложения.

## ГЛАВА 1

# ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 1.1 Тенденции развития жилищного строительства в обеспечении экономической безопасности государства и регионов

Экономическая безопасность является частью национальной безопасности страны. В последнее время вопросы экономической безопасности в различных сферах хозяйствования привлекают внимание современных ученых [32, с. 437].

Одним из основополагающих нормативных актов в сфере безопасности является Федеральный закон от 28.12.2010 № 390-ФЗ «О безопасности». В законе отражены основные принципы обеспечения безопасности, а также раскрыты обязанности органов государственной власти в сфере безопасности [7]. Следует отметить, что в законе «О безопасности» понятие «безопасность» определяется как общая категория, не выделяются при этом отдельные виды безопасности или конкретные сферы деятельности. Следовательно, принятие закона «О безопасности» свидетельствует о признании факта наличия проблем в сфере безопасности и создания законодательного фундамента для их решения.

Указом Президента РФ от 13.05.2017 № 208 была утверждена «Стратегия экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года» (далее – Стратегия). Стратегия включает в себя основные понятия экономической безопасности страны. Кроме того, в ней получили отражение цели, основные направления и задачи государственной политики в сфере обеспечения экономической безопасности [17].

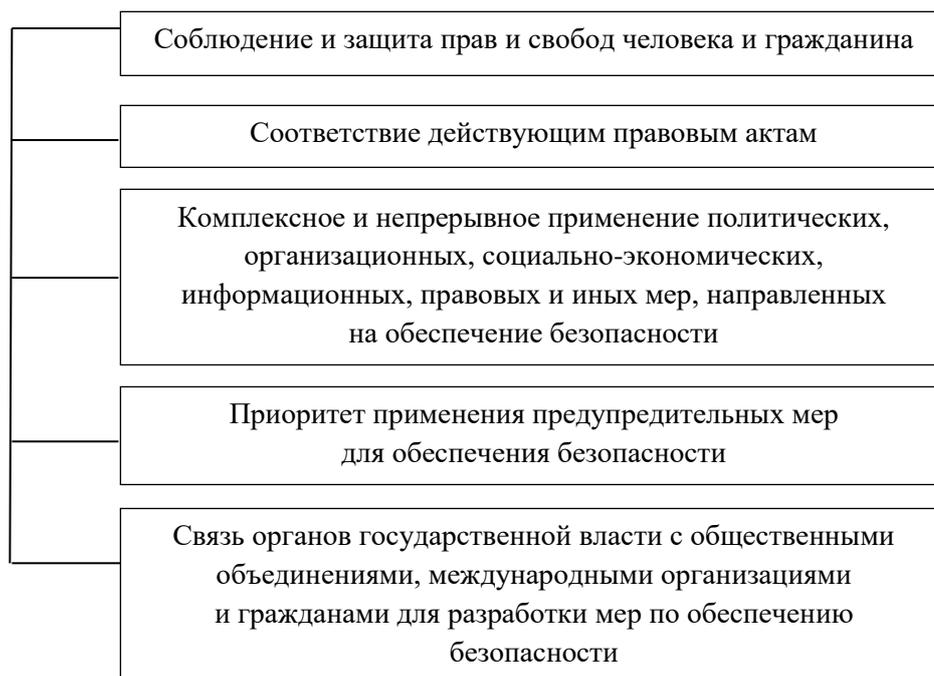
Экономическая безопасность, согласно положениям Стратегии определяется как состояние защищенности национальной экономики от внешних и внутренних угроз, при котором обеспечиваются экономический суверенитет страны, единство ее экономического пространства, условия для реализации стратегических национальных приоритетов Российской Федерации.

Угроза экономической безопасности – совокупность условий и факторов, создающих прямую или косвенную возможность нанесения ущерба национальным интересам Российской Федерации в экономической сфере.

Риск в области экономической безопасности – возможность нанесения ущерба национальным интересам Российской Федерации в экономической сфере в связи с реализацией угрозы экономической безопасности.

Вызовы экономической безопасности, согласно Стратегии, определяются как совокупность факторов, способных при определенных условиях привести к возникновению угрозы экономической безопасности [17].

Основные принципы экономической безопасности, согласно положениям Федерального закона «Об экономической безопасности» № 390-ФЗ от 28.12.2010 г., представлены на рисунке 1.



Источник: составлено автором на основе [7]

**Рисунок 1 – Принципы обеспечения безопасности**

Обеспечение экономической безопасности – реализация органами государственной власти, органами местного самоуправления Российской Федерации во взаимодействии с институтами гражданского общества комплекса

политических, организационных, социально-экономических, информационных, правовых и иных мер, направленных на противодействие вызовам и угрозам экономической безопасности и защиту национальных интересов Российской Федерации в экономической сфере [17].

В ходе исследования было выявлено, что среди ученых, изучающих вопросы экономической безопасности, отсутствует однозначный подход к определению данного понятия. Результаты исследования представлены в таблице 1.

Основные точки зрения российских специалистов на понятие экономической безопасности государства можно объединить в три основных аспекта:

— во-первых, экономическая безопасность государства представляет собой целую систему условий и факторов, направленных на защиту экономики государства от влияния внешних и внутренних угроз;

— во-вторых, экономическая безопасность характеризуется как такое состояние экономики страны или региона, которое способствовало бы защите жизненно важных интересов государства;

— в-третьих, это способность экономики обеспечивать эффективное удовлетворение общественных потребностей на межгосударственном уровне.

**Таблица 1 – Трактовки понятия «экономическая безопасность» российскими исследователями**

Автор	Определение
Абалкин Л.И.	это состояние экономической системы, которое позволяет ей развиваться динамично, эффективно и решать социальные задачи, и при котором государство имеет возможность выработать и проводить в жизнь независимую экономическую политику [22, с. 4]
Богомолов В.А.	«состояние экономики и институтов власти, при котором обеспечивается гарантированная защита национальных интересов, социальная направленность политики, достаточный оборонный потенциал даже при неблагоприятных условиях развития внутренних и внешних процессов» [137, с. 16]
Биткина И.К.	такое состояние экономической системы, при котором достигается ее защищенность от внутренних и внешних угроз [34, с. 21]

Продолжение таблицы 1

Автор	Определение
Городецкий А.Е.	«состояние эффективной защищенности национального экономического суверенитета, национальных экономических интересов с точки зрения суверенных прав и свободного развития государства, общества, бизнеса, социальной личности от вызовов и угроз, опасностей и рисков» [54, с. 49]
Гончаренко Л.П.	«состояние, в котором народ (через государство) может суверенно, без вмешательства и давления извне, определять пути и формы своего экономического развития» [55, с. 15]
Гуреева М.А.	«состояние защищенности национального хозяйства от внешних и внутренних угроз, при котором оно способно обеспечить поступательное развитие общества, его экономическую и социально-политическую стабильность в условиях наличия неблагоприятных внутренних и внешних факторов» [57, с. 17]
Крутиков В.К., Дорожкина Т.В., Костина О.И., Якунина М.В	«это такое состояние экономической системы, при котором она способна адекватно реагировать и эффективно противостоять всем угрозам критического характера как внешним, так и внутренним» [136, с. 15]
Мельников А.Б., Маханько Г.В.	«это основа национальной безопасности государства» [82, с. 12]
Паньков В.С.	«состояние национальной экономики, которое характеризуется ее устойчивостью, «иммунитетом» к воздействию внутренних и внешних факторов, нарушающих нормальное функционирование процесса общественного воспроизводства, подрывающих достигнутый уровень жизни населения и тем самым вызывающих повышенную социальную напряженность в обществе, а также угрозу существованию государства» [91, с. 108]
Рубанов В.В.	«способность национальной экономики обеспечивать благосостояние нации и стабильность внутреннего рынка независимо от действия внешних факторов» [97, с. 31]
Савин В.А.	система защиты жизненных интересов России. В качестве объектов защиты могут выступать: народное хозяйство страны в целом, отдельные регионы страны, отдельные сферы и отрасли хозяйства, юридические и физические лица как субъекты хозяйственной деятельности [98, с. 14]
Сенчагов В.К.	экономическая безопасность является основой национальной безопасности страны, включающая в себя три основных аспекта: «способность экономики поддерживать суверенитет страны и геополитическое положение в мире, самостоятельно определять ее экономическую политику и адаптироваться к новым условиям развития; системную оценку состояния экономики с позиции защиты национальных интересов страны; готовность институтов власти противодействовать угрозам и вызовам постиндустриального развития путем повышения эффективности и результативности управления и создания благоприятных условий для конкуренции и развития предпринимательства» [114, с. 44]
Тамбовцев В.Л.	«совокупность свойств состояния производственной подсистемы, обеспечивающая возможность достижения целей всей системы» [122, с. 3]

Источник: составлено автором на основе [22, 34, 54, 55, 57, 82, 91, 97, 98, 114, 122, 136, 137]

В целом, авторы, в определении экономической безопасности, разделились на две группы. Представители первой группы в формулировке определения основываются на подходе, включающем в себя защиту от внутренних и внешних угроз (Биткина А.К., Крутиков В.К., Паньков В.С.). Представители второй группы основываются на подходе, включающем в себя достижение цели обеспечения бесперебойного функционирования экономики (Абалкин Л.И., Гончаренко Л.П., Тамбовцев Л.В.). Существуют также определения, объединяющие оба подхода.

Мельников А.Б. и Маханько Г.В. обращают внимание на зарубежный взгляд в определении понятия «экономическая безопасность», который включает в себя рост значимости обеспечения безопасности во всех сферах жизни человека, в том числе в экономике, на фоне растущей в глобализирующемся мире роли факторов риска, неопределенности, случайности и взаимозависимости [82, с. 12].

Также следует отметить, что, согласно мнению Богомолова В.А., Городецкого А.Е, Рубанова В.В., Сенчагова В.К., Савина В.А. и Мельникова А.Б., экономическая безопасность рассматривается как основа национальной безопасности страны, где объектом могут выступать как в целом народное хозяйство страны, так и отдельные ее сферы, отрасли и т.д. (Савин В.А.), что подтверждает применимость данного понятия, как ко всему государству, так и к отдельной отрасли хозяйствования или даже к деятельности отдельно взятого юридического или физического лица.

По мнению Богомолова В.А., экономическая безопасность содержит два элемента: поддержание государственного суверенитета и роль России в разделении труда, торговле, финансовых и банковских сегментах на мировой арене. Американские ученые в числе обязательных критериев экономической безопасности выделяют: сохранение экономической безопасности страны, а также поддержание достигнутого уровня жизни граждан с возможностью его дальнейшего улучшения [137].

Разделяем мнение В.К. Сенчагова (таблица 1). Данное им определение включает в себя также аспект, отражающий необходимость проведения системной оценки состояния экономики с позиции защиты национальных

интересов страны, что подтверждает необходимость разработки системы оценивания уровня экономической безопасности, а также проведения мониторинга экономической безопасности.

Можно выделить три основных аспекта в понятии «экономическая безопасность». Во-первых, экономическая безопасность предполагает состояние защищенности и независимости. Во-вторых, понятие включает в себе способность противостоять внутренним и внешним угрозам, а также способность адаптироваться к изменяющимся условиям. В-третьих, экономическая безопасность реализуется на уровнях субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, субъектов предпринимательской деятельности. Государство выполняет регулирующие и контрольные функции [118, с. 85].

В современных условиях вопросы национальной безопасности приобретают приоритетный характер. Развитие отраслей экономики в условиях неопределенности и геополитических рисков приводит к возникновению новых угроз, для защиты от которых требуются новые инструменты обеспечения безопасности. Не последнюю роль в этом играет строительный бизнес, развитие которого является достаточно объективным индикатором, отражающим экономическое состояние страны, и оказывающим взаимное влияние на развитие национальной экономики в целом и отдельных отраслей. Сфера жилищного строительства при этом выполняет еще и важную социальную функцию по обеспечению жильем граждан.

Для обеспечения развития жилищного строительства в стране необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие земельных ресурсов;
- поддержка региональных властей в вопросах выделения земельных участков;
- развитие сопутствующих производств (производство строительных материалов, строительного оборудования и т.д.);
- правовой механизм получения разрешительной документации;

— создание высококвалифицированного кадрового резерва как в сфере непосредственно жилищного строительства, так и в сфере обеспечения инфраструктуры для него;

— финансирование строительных проектов, создание льгот при проектном финансировании для застройщиков;

— прозрачный механизм ценообразования на рынке жилья;

— государственная поддержка граждан в приобретении жилья, выраженная в реализации программ льготного ипотечного кредитования, жилищных сертификатов и др.;

— рост уровня реальных доходов населения;

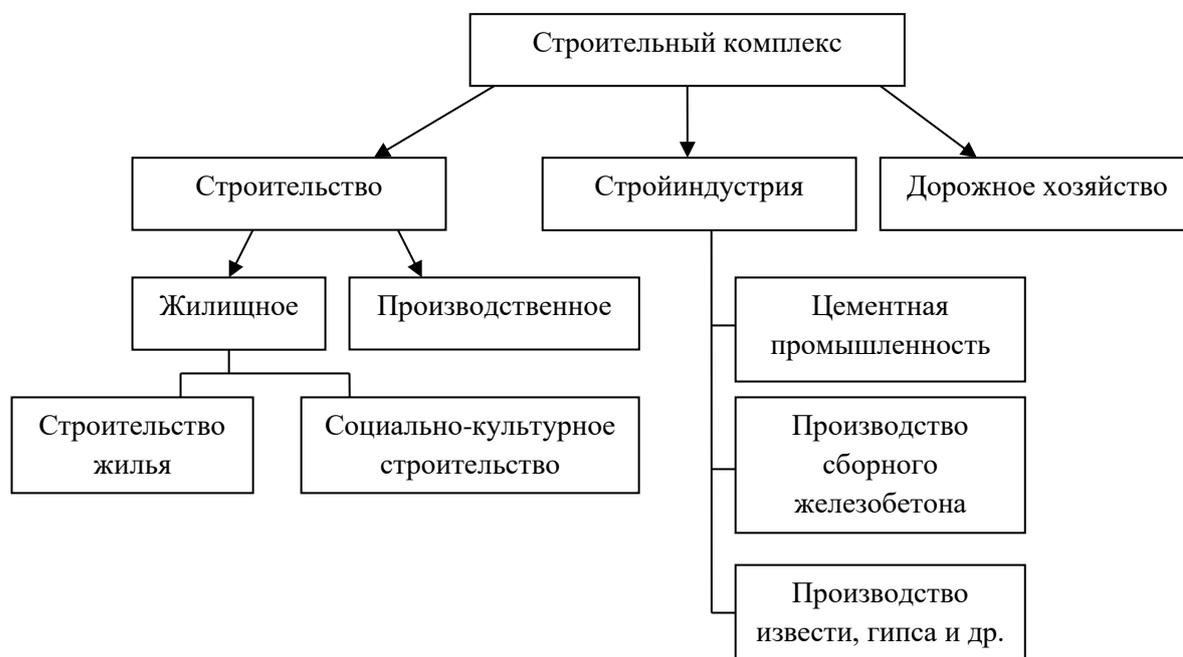
— развитие рынка социальной аренды жилья.

Понятие экономической безопасности в сфере жилищного строительства можно рассматривать в нескольких аспектах. Во-первых, она должна включать в себя обеспечение государством защиты интересов всех участников жилищного строительства от внешних и внутренних угроз, к которым можно отнести такие угрозы как: нехватка ресурсов, недобросовестная конкуренция на рынке среди застройщиков, необъективное ценообразование на рынке строящегося жилья. Во-вторых, экономическая безопасность должна нести в себе социально ориентированный характер, включающий в себя поддержку граждан в приобретении жилья, стимулирование спроса на него, что в дальнейшем должно решить жилищный вопрос и снять социальную напряженность. В работе будут рассмотрены оба аспекта экономической безопасности в сфере жилищного строительства.

Исследование научных подходов к определению экономической безопасности позволило сформулировать авторское понимание экономической безопасности в сфере жилищного строительства, которое, по нашему мнению, представляет такое состояние экономики страны или региона, при котором обеспечивается защита от внутренних и внешних угроз сферы жилищного строительства, способствующее его планомерному и динамичному развитию, а также решению одной из важнейших социальных проблем - обеспечение жильем

с целью снятия социальной напряженности и повышения качества жизни населения.

Велико значение строительного комплекса в достижении целей развития общества и страны в целом (рисунок 2). Жилищное строительство занимает весомое место в строительном комплексе. Необходимо отметить, что сфера жилищного строительства напрямую связана со строительной индустрией и с дорожным хозяйством, как необходимой составляющей инфраструктуры. Сфера жилищного строительства также сопряжена с привлечением специалистов, как в сфере строительства, так и в сфере администрирования строительной отрасли, создавая новые рабочие места и повышая занятость трудоспособного населения. Кроме того, развитие жилищного строительства направлено на обеспечение жильем граждан, что, в свою очередь, оказывает благоприятный эффект на социальную сферу, ведь потребность в жилье является одной из основных потребностей человека.



Источник: составлено автором на основе [45]

**Рисунок 2 – Структура строительного комплекса**

Важнейшими факторами социально-экономического развития страны являются уровень доступности жилья и обеспеченности им населения. Наличие доступного жилья оказывает прямое влияние на уровень жизни граждан и демографическую ситуацию в стране, повышается экономическая культура населения, поскольку приобретение жилья требует существенных вложений средств, а значит и определенных экономических знаний. Кроме того, жилищная сфера, в частности, развитие жилищного строительства, обладает мультипликативным эффектом и позволяет решить не только вопросы обеспечения жильем граждан, но и создать новые рабочие места, тем самым повышая уровень занятости населения, его благосостояние и, как результат, снижая уровень социальной напряженности [111, с. 69].

За 2020 год в стране было введено в эксплуатацию 82,2 млн кв.м жилья, из которых 38,7 млн кв.м было построено населением самостоятельно за счет собственных и привлеченных средств, 0,8 млн кв.м жилищно-строительными кооперативами. На земельных участках, предназначенных для садоводства, в 2020 году было возведено 5,1 млн кв.м жилья. Из таблицы 2 можно сделать вывод, что за анализируемый период максимального уровня объем введенного жилья достигал в 2015 году (85,3 млн кв.м). За 2020 год в целом ввод жилья увеличился незначительно по сравнению с 2019 годом - на 0,2 %, однако его динамика в течение года была неоднородной. За первые 8 месяцев 2020 года было введено в эксплуатацию 40 млн кв.м. жилья, что на 5,5 % меньше, чем за этот же период 2019 года. На это повлияло введение режима самоизоляции, при котором во многих регионах была приостановлена регистрация недвижимости, а также приостановка работ на строительных объектах, в результате чего были перенесены сроки их сдачи. В региональном разрезе по результатам 2020 года в 48 субъектах ввод жилья в эксплуатацию увеличился, в 37 регионах – сократился. Введение программы льготного ипотечного кредитования в апреле 2020 года лишь частично компенсировало снижение площади строящегося жилья [28, с. 5].

**Таблица 2 – Объем жилья, введенного в эксплуатацию в Российской Федерации, млн кв.м**

Годы	Всего, в том числе:	Населением за счет собственных и привлеченных средств населения	Жилищно- строительными кооперативами
2013	70,5	30,7	0,5
2014	84,2	36,2	0,4
2015	85,3	35,2	0,6
2016	80,2	31,8	1,0
2017	79,2	33,0	0,8
2018	75,7	32,4	0,4
2019	82,0/80,3*	38,5/36,8*	1,0
2020	82,2/77,1*	38,7/33,6*	0,8

Источник: составлено автором на основе [141]

\* *Комментарий к таблице 2.* В соответствии с Законом РФ от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начиная с отчета за август 2019 года в общем вводе жилых домов учитываются жилые дома, построенные населением на земельных участках, предназначенных для садоводства [9]. В связи с этим приводятся два значения показателя: первое – с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства; второе – без учета таких домов.

Число возведенных квартир в 2020 году составило 1122 тыс. (таблица 3). Отметим, что за период 2013-2020 гг. наблюдалось сокращение средней площади квартир. Если в 2013 году она составляла 75,8 кв.м, то в 2020 году – 73,3 кв.м, изменение составило 3,3% за анализируемый период.

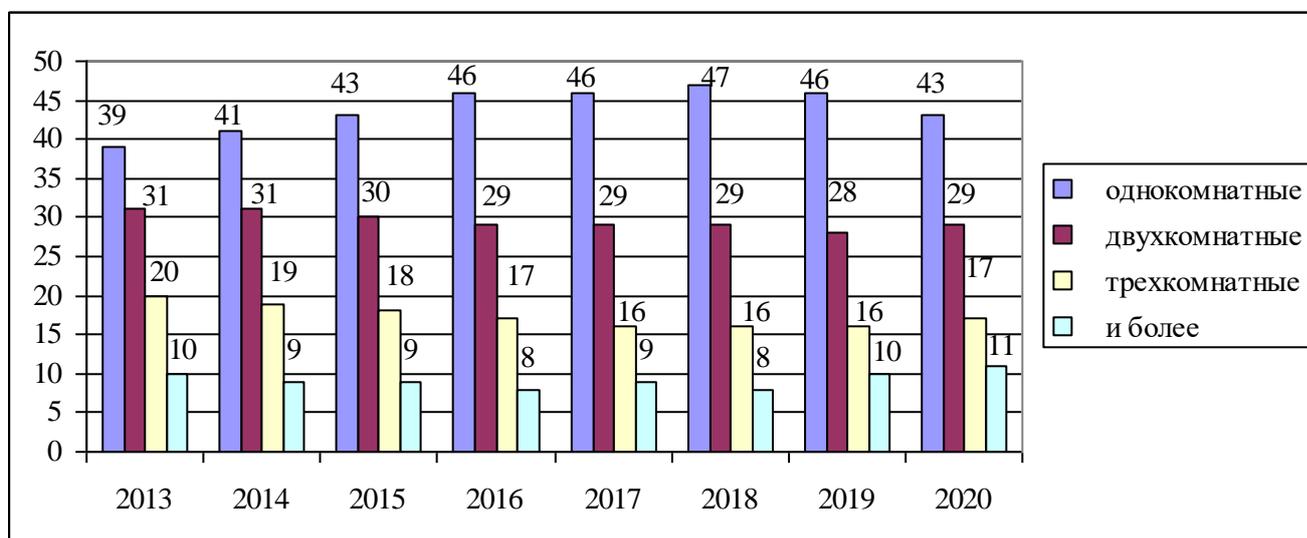
**Таблица 3 – Число построенных квартир в Российской Федерации и их средний размер**

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Число квартир, тыс.	929	1124	1195	1167	1139	1076	1120	1122
Средняя площадь квартиры, кв.м	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6	70,3	73,2	73,3

Источник: составлено автором на основе [151]

Из всего объема возведенного жилья большую долю занимают однокомнатные квартиры. За период 2013-2020 гг. удельный вес таких квартир

вырос на 4% и составил 43%. На рисунке 3 представлена структура введенного жилья по типу квартир, которая наглядно подтверждает тренд в пользу однокомнатных квартир.



Источник: составлено автором на основе [160]

**Рисунок 3 – Структура квартир каждого вида от общего объема введенного жилья, %**

Среди причин сокращения объема жилищного строительства можно выделить два фактора:

- во-первых, снижение уровня реальных доходов населения;
- во-вторых, жизненный цикл в строительстве от подписания разрешительной документации до ввода объекта в эксплуатацию занимает примерно три года.

Таким образом, объем жилья, введенного в эксплуатацию в 2018 году, отражает количество выданных разрешений на строительство в кризисные 2014-2015 годы.

Также стоит отметить, что в России основную долю (27%) из объема введенного жилья в 2020 году занимают дома кирпичные, на втором месте (21%) – монолитные дома и на третьем (12%) – блочные. 26% из объема возведенного жилья составляют дома с этажностью 17 и более этажей [160].

В целом по России наблюдается рост цен как в городах, так и в сельской местности (таблица 4). На рост себестоимости строительства оказали влияние уровень инфляции, повышение с 01.01.2019 г. ставки налога на добавленную стоимость, рост цен на строительные материалы, а также рост заработной платы работников строительной отрасли в связи с возникшим дефицитом кадров в 2020 году. За анализируемый период в стране стоимость строительства 1 кв.м. жилья выросла на 21%, а в Республике Башкортостан на 29%.

**Таблица 4 – Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых помещений, руб. (темп роста рассчитан относительно 2013 года)**

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Темп роста, %
Всего в РФ, в том числе:	36439	39447	39258	40890	41459	41358	42551	44142	121,1
в городах и поселках городского типа	36649	39542	39531	41131	41773	41658	42869	44481	121,4
в сельской местности	33823	38508	36834	38857	38950	37553	38776	40111	118,6
В Республике Башкортостан	30652	31009	33402	32957	32605	35728	37773	39549	129,0

Источник: составлено автором на основе [169]

По итогам 2020 года самый дорогой квадратный метр на первичном рынке жилья был в Москве (более 230 тыс. руб.). Среди регионов, где цена за 1 кв. м. первичного жилья была самая низкая, можно выделить Кабардино-Балкарскую Республику (32 тыс.руб.) и Республику Дагестан (32,1 тыс.руб.).

**Таблица 5 – Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья, руб.**

Регион	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Российская Федерация	50208	51714	51530	53287	56882	61832	64059	79003
г. Москва	151517	174538	182292	155033	153523	172460	203190	231309
Республика Башкортостан	49558	52818	51587	51474	52248	57899	63272	68670

Источник: составлено автором на основе [170]

Среди регионов, где цена за 1 кв.м вторичного жилья в 2020 году была самая низкая, можно выделить Челябинскую область (33,1 тыс. руб.) и Республику Ингушетию (33,2 тыс.руб.).

**Таблица 6 – Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья, руб.**

Регион	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Российская Федерация	56478	58085	56283	53983	52350	54924	58528	66712
г.Москва	177899	191268	187743	180937	173615	171178	177991	215615
Республика Башкортостан	53174	57087	53558	49859	48768	53283	58410	61405

Источник: составлено автором на основе [170]

Таким образом, прослеживается рост цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынках. В г. Москва цена за квадратный метр как первичного, так и вторичного жилья превышает, как минимум, в 3 раза среднероссийский показатель. Если сравнить с регионами, где зафиксирована минимальная цена, то превышение достигает 6 раз.

В целом, отрасль жилищного строительства развивается, объемы вводимого в эксплуатацию жилья растут, но они по-прежнему далеки от целевого показателя - 120 кв.м. в год к 2024 году. Положительной тенденцией является сокращение объема незавершенного строительства и постепенное решение проблемы обманутых дольщиков. Во многом такого эффекта удалось достичь за счет принятых изменений в нормативном регулировании, включающих в себя переход к проектному финансированию жилищного строительства с применением эскроу-счетов, а также региональных программ поддержки строительных организаций, завершающих возведение «проблемных» объектов. Принятые изменения, в том числе, будут способствовать росту доверия населения к строительным компаниям, ведь теперь средства дольщиков будут застрахованы и заблокированы на счетах на период строительства.

Развитие жилищного строительства ведет к развитию и инфраструктуры в регионах: возведению объектов культурного и социального назначения, освоению территорий, строительству дорог, что оказывает положительное влияние на уровень жизни граждан. В то же время, уровень реальных доходов граждан за анализируемый период практически не рос, а в 2020 году резко сократился в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции и мерами, принимаемыми для предотвращения ее распространения. В результате приостановки работы организаций, сокращения штата сотрудников, в ряде случаев, полного прекращения работы организаций, произошел резкий рост уровня безработицы.

Под влиянием ряда факторов, а именно: повышение ставок налога на добавленную стоимость, переход на проектное финансирование жилищного строительства, рост цен на строительные материалы, произошел рост цен на недвижимость, в первую очередь, на первичном рынке. В целях поддержания с одной стороны, застройщиков, а с другой стороны – граждан в приобретении жилья, в апреле 2020 года была введена программа субсидирования ставки по ипотечному кредитованию на приобретение первичного жилья. В то же время, на фоне сокращающегося числа строительных компаний, сокращения в будущем объема жилищного строительства и роста спроса, подогреваемого льготными программами, следует ожидать дальнейшего роста цен на жилье, что негативно скажется на доступности жилья для граждан.

Для глубокого и всестороннего изучения проблемы обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства необходимо провести более подробный анализ угроз экономической безопасности в данной сфере.

## **1.2 Классификация угроз безопасности в сфере жилищного строительства**

По мнению В.К. Сенчагова, угрозы экономической безопасности страны в целом можно разделить на внутренние и внешние. Внутренние угрозы включают «неспособность к самосохранению и саморазвитию, слабость инновационного

начала в развитии, неэффективность системы государственного регулирования экономики, неумение находить разумный баланс интересов при преодолении противоречий и социальных конфликтов для нахождения наиболее безболезненных путей развития общества» [114, с. 77]. К внешним угрозам, с точки зрения ученого, относятся «изменение состояния мировых цен и внешней торговли, а также резкие колебания курса рубля, превышение оттока капитала над его притоком (иностранные инвестиции); большой внешний государственный долг и увеличение корпоративного долга, чрезмерная импортная зависимость, перегрузка экспорта сырьевыми товарами» [114, с. 77].

Развитие жилищного строительства является одним из самых важных направлений социально-экономического развития в России. В то же время следует отметить, что развитие жилищной сферы в нашей стране не соответствует международным требованиям; возложенные на нее задачи решаются далеко не в полной мере, что в значительной степени влияет на снижение качества жизни населения [60, с. 298].

Угрозы в сфере жилищного строительства также можно разделить на внешние (возникающие за пределами объекта жилищного строительства) и внутренние (угрозы, возникающие в ходе работы на самом объекте) [53, с. 16].

Возникновение внешних угроз обусловлено высокой зависимостью работы строительных организаций от отношений с органами государственной и местной властей. К таким угрозам относятся следующие:

- использование административных возможностей для влияния со стороны конкурентов или получения выгоды;
- изменения в нормативном регулировании;
- давление на строительную компанию со стороны должностных лиц.

Специфика строительной деятельности часто не позволяет дать четкую оценку предстоящих расходов на возведение объекта, что влечет за собой возникновение следующих угроз:

- рост конкуренции при ограниченном спросе;
- рост конкуренции на определенной территории;

- недобросовестная конкуренция;
- монополизация рынка.

Особенностью строительной индустрии является также зависимость работ от времени года и их ритмичность, что неизбежно приводит к росту непроизводственных издержек и возникновению следующих угроз:

- фактор погодных условий (стихийные бедствия);
- риск причинения экономического ущерба по причине ошибок планирования.

Кроме того, к внешним угрозам относятся также угрозы, связанные с общей ситуацией в стране:

- экономическая и политическая обстановка в стране;
- сокращение платежеспособного спроса;
- сокращение инвестиций в строительство;
- рост стоимости финансовых ресурсов.

Комплексными и определяющими являются внутренние угрозы, связанные с деятельностью субъектов строительной индустрии, среди которых наиболее значимыми являются следующие.

Угрозы, связанные с техническим процессом на строительном объекте:

- причинение ущерба строительному объекту или оборудованию, порча товарно-материальных ценностей;
- причинение ущерба жизни и здоровью персонала;
- угроза появления брака по работам, выполненным субподрядчиками, а также возникновение брака по причине низкого качества используемых строительных материалов, комплектующих;
- угроза появления брака по работам, выполненным силами самой строительной компании;
- угроза появления брака из-за низкого качества работы проектных организаций, генподрядчиков;
- угроза появления брака, обусловленного допущенными нарушениями в технологическом процессе;

- превышение сметы затрат;
- нарушение сроков реализации проекта.

Угрозы, связанные с персоналом:

- недостаточная квалификация управленческого персонала;
- снижение качества выполняемых работ;
- рост травматизма на объекте;
- рост угрозы хищения товарно-материальных ценностей;
- санкции, применяемые уполномоченными органами в отношении строительной компании в связи с допущенными нарушениями трудового законодательства [83, с. 246].

Отметим, что данное деление является условным, поскольку изменения во внешней среде объекта жилищного строительства, безусловно, влекут за собой изменения в его внутренней среде [75, с. 2183].

Рост числа обманутых дольщиков в стране привел к необходимости защиты их от недобросовестных застройщиков. Решение проблемы было найдено в переходе к проектному финансированию жилищного строительства. С конца 2019 года, согласно положениям принятой в конце 2017 года «дорожной карты», произошел постепенный переход от системы долевого строительства с использованием средств граждан к проектному финансированию, которое должно предоставляться застройщикам коммерческими банками [20]. Это означает, что застройщики больше не имеют возможности привлекать средства от дольщиков для финансирования строительства. Такая модель предполагает финансирование объекта за счет банковского кредитования. На период строительства средства дольщиков аккумулируются на специальном эскроу-счете. Их использование невозможно до момента передачи объекта в эксплуатацию, после чего средства направляются на погашение банковского кредита и начисленных процентов по нему. Остаток средств составляет прибыль застройщика.

Данная схема предполагает исключение риска для граждан потерять свои вложения в строящееся жилье, не получив в результате квартиру. Для застройщиков упрощается механизм привлечения средств на строительство.

Кроме того, снимаются риски несоответствия объемов привлекаемого финансирования стадиям строительства — финансирование будет осуществляться в пределах одобренного объема по мере необходимости.

В преддверии перехода к новой модели финансирования жилищного строительства, предполагающего применение счетов-эскроу, опережающими темпами росли объемы ввода жилья в эксплуатацию. Спрос при этом поддерживался в 2019 году мерами Правительства Российской Федерации, включающими предоставление льготных ипотечных кредитов семьям с детьми и введение ипотечных каникул.

Переход к проектному финансированию привел к ускорению роста цен на жилье за счет расширения банковского кредитования и временному сокращению ввода жилья в конце 2019 года. В то же время, благодаря мерам Правительства Российской Федерации, разрешающим достройку значительных объемов жилья по старым правилам, перенос роста издержек застройщиков в цены жилья сдерживался. И застройщикам, и банкам потребовалось время, чтобы адаптироваться к новой системе финансирования.

Отметим, что на сегодняшний день экономическое положение, как в России, так и в мире весьма нестабильно, что отрицательно влияет и на сферу строительства. Банки не готовы в полной мере размещать ресурсы в долгосрочные кредиты под жилищное строительство. Привлечение проектного финансирования доступно ограниченному числу застройщиков, в первую очередь тем, которые уже имеют длительные партнерские отношения с банками. Проектное финансирование требует высокой степени включенности банка на протяжении всего процесса реализации проекта и подразумевает высокие требования к застройщику, предполагает дополнительные издержки с обеих сторон, а также жесткий контроль строительства со стороны кредитора. Средний и малый бизнес не имеют шанса воспользоваться данным механизмом из-за недостатка собственных средств. Активы таких застройщиков не дотягивают до требуемых объемов, и реализовать проект оказывается невозможно [107, с. 1029].

Согласно изменениям, внесенным в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 (далее - 214-ФЗ), минимальные требования к уставному капиталу застройщика существенно выросли. Теперь размер уставного капитала должен быть не менее максимально допустимого объема возводимых жилых помещений, продаваемых по договору долевого участия. Кроме того, вводится понятие компенсационного фонда, куда обязательны отчисления застройщиком с каждого заключенного договора долевого участия [8].

Данные требования могут привести к ряду негативных последствий:

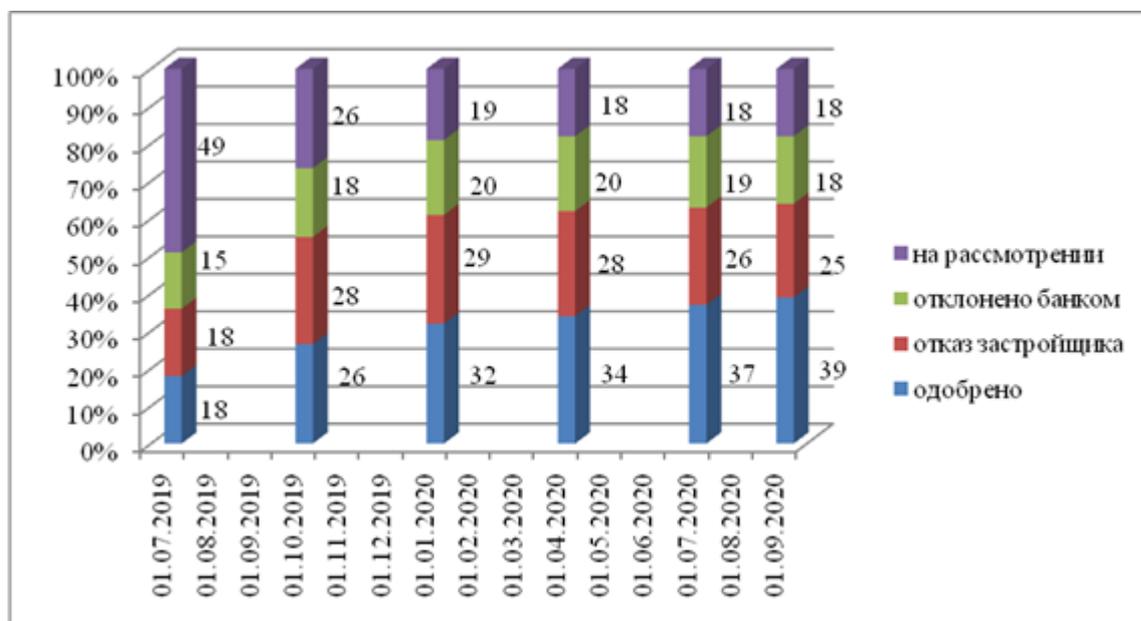
— уход с рынка мелких и средних застройщиков ввиду их несоответствия новым требованиям;

— укрупнение оставшихся застройщиков путем их слияния.

Как результат – снижение темпов возведения жилья и рост цен на него. Только за период 2017-2020 гг. прирост цен на строящееся жилье составил в среднем по России 39%. Существенной угрозой для развития сферы жилищного строительства является и изменение внешних условий с начала 2020 года, связанное с пандемией новой коронавирусной инфекции [26, с. 2].

В то же время следует отметить, что по состоянию на август 2021 года 2541 застройщик по всей стране перешли на проектное финансирование жилищного строительства. Для сравнения: в сентябре 2019 года, когда практически полностью произошел переход на проектное финансирование, таких застройщиков было только 774. Данный факт подтверждает необходимость довольно длительного периода адаптации застройщиков к новым реалиям. При этом, по мнению экспертов, примерно 800 строительных компаний были вынуждены уйти с рынка [160]. Крупные строительные компании смогли быстрее адаптироваться к механизму проектного финансирования. Для них, в отличие от средних и малых предприятий, расходы на оплату банковских и иных услуг в рамках проектного финансирования являлись приемлемыми.

По состоянию на 01.09.2020 г. банками было получено 4,9 тыс. кредитных заявок от строительных организаций на реализацию проектов в 78 регионах РФ, из которых только 39 % было одобрено, 18 % - находятся на рассмотрении. Динамика рассмотрения заявок застройщиков приведена на рисунке 4.



Источник: составлено автором на основе [28, с. 45]

**Рисунок 4 – Динамика результатов рассмотрения кредитных заявок строительных организаций за период 2019-2020 гг.**

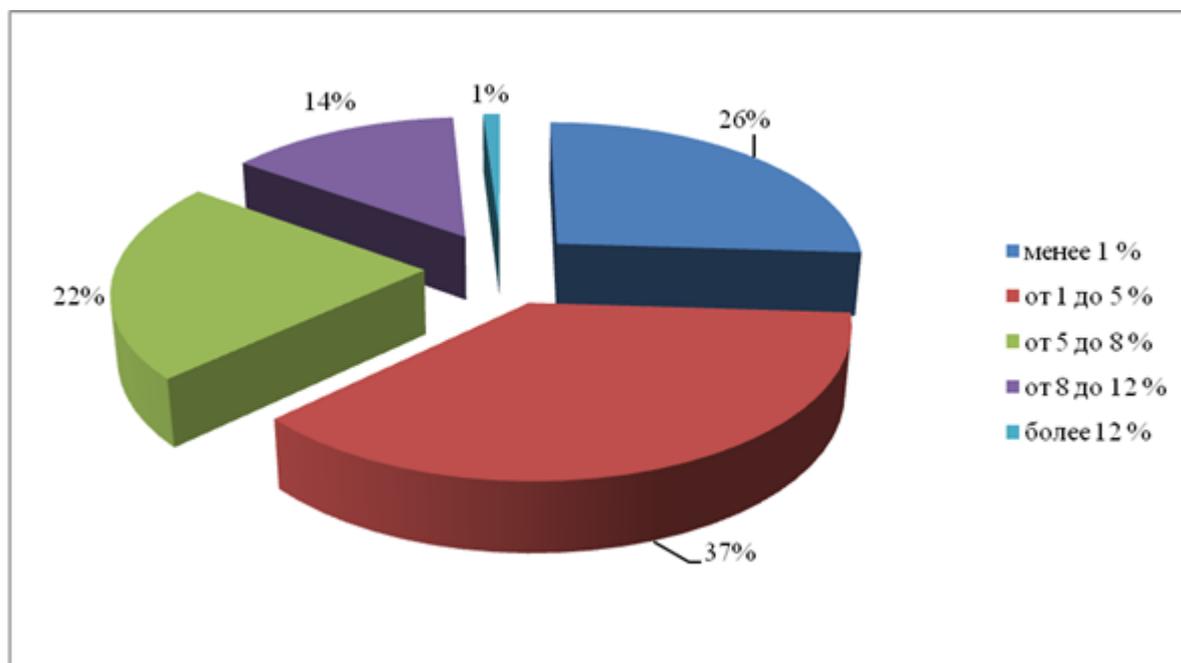
В числе основных причин отказа в предоставлении финансирования кредитные организации называют:

- низкая маржинальность проектов;
- включение в проект расходов на возведение социальной и инженерной инфраструктуры;
- недостаточность собственных средств строительной организации;
- отрицательная деловая репутация строительной организации;
- низкое качество документов по проекту: недостаточный уровень компетенций у строительных организаций, отсутствие опыта работы с банками, недостатки при оформлении проектной и разрешительной документации.

Застройщики выделяют следующие проблемы при взаимодействии с банками:

- высокие требования банков к кредитоспособности проектов;
- высокие требования к залогам;
- длительное рассмотрение кредитной заявки;
- наличие банковских комиссий;
- отсутствие унификации требований банков к предоставляемым документам по проекту и строительной организации.

По одобренным кредитным заявкам на предоставление проектного финансирования процентная ставка определяется исходя из соотношения суммы задолженности по кредиту к сумме, аккумулированной на счетах эскроу. Распределение кредитных договоров с застройщиками в зависимости от размера процентной ставки представлено на рисунке 5.



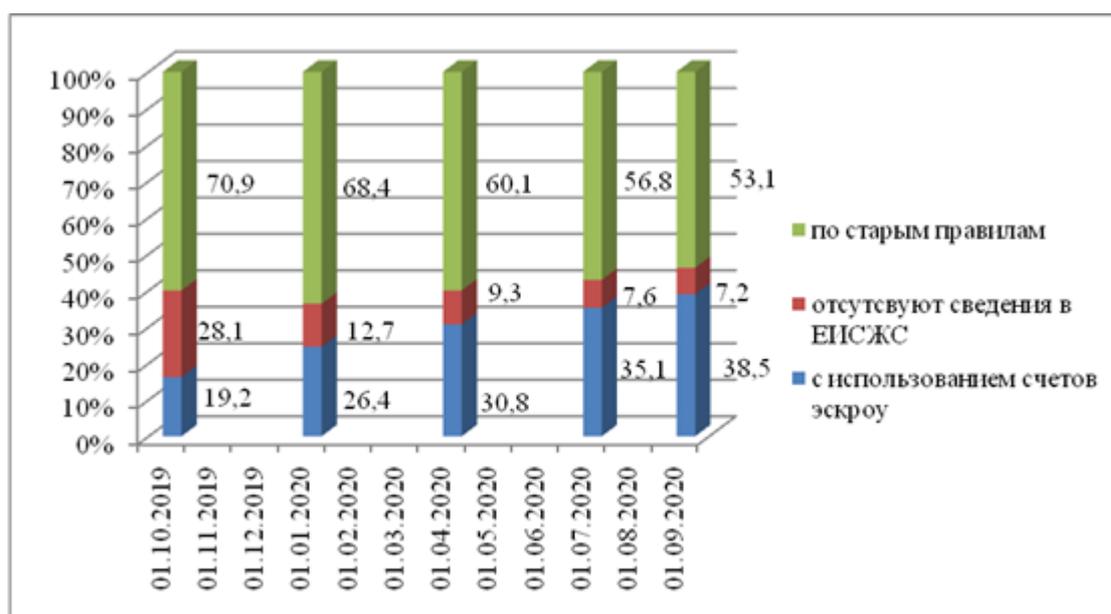
Источник: составлено автором на основе [28]

**Рисунок 5 – Распределение кредитных договоров со строительными организациями в зависимости от размера процентной ставки по состоянию на 01.09.2020 г.**

По кредитному портфелю процентная ставка варьируется в диапазоне от менее 1 % до 14 %, но с учетом средств, аккумулированных на счетах эскроу по

63 % договоров ставка не превышает 5 %. По состоянию на сентябрь 2020 года по каждому четвертому кредитному договору финансирование оформлено с процентной ставкой менее 1 % годовых.

За год с момента перехода на проектное финансирование жилищного строительства изменилась и структура финансирования проектов долевого строительства. Доля проектов, реализуемых по новым правилам увеличилась с 16 до 38 %. Сократилась доля проектов, по которым отсутствуют сведения в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). В то же время, следует отметить, что в разрезе федеральных округов переход на проектное финансирование осуществляется неравномерно, что возможно связано с разной долей проектов, соответствующих требованиям для перехода на проектное финансирование (рисунок 6).



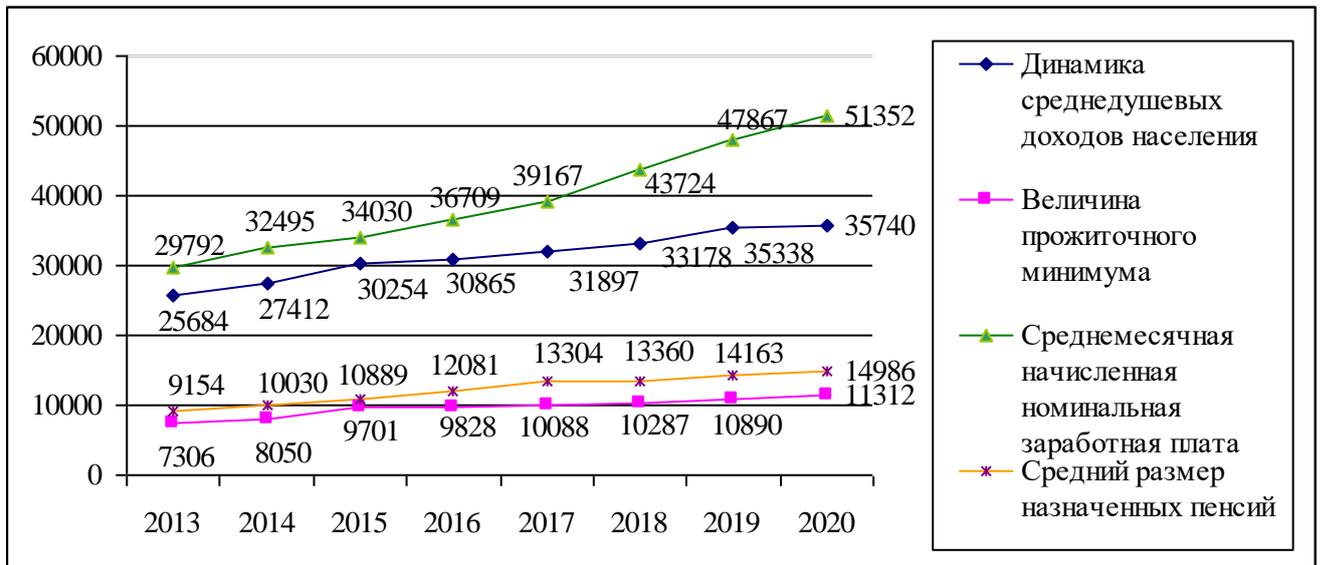
Источник: составлено автором на основе [28]

**Рисунок 6 – Динамика структуры портфеля долевого строительства за период 2019-2020 гг.**

Схема проектного финансирования жилищного строительства в ряде регионов прошла полный цикл: от открытия счетов эскроу до перечисления накопленных средств строительной организации или банку в счет погашения

задолженности. В 53 субъектах Российской Федерации завершено более 240 проектов: 11 банков «раскрыли» 15,8 тыс. счетов эскроу более чем на 36,1 млрд рублей. Также следует отметить, что по состоянию на конец 2020 года ни один проект, реализуемый за счет средств проектного финансирования не попал в реестр проблемных.

За период 2013-2020 гг., согласно данным, предоставленным Федеральной службой государственной статистики, несмотря на положительную динамику номинального уровня доходов населения, реальные доходы снижались. Данные по динамике доходов населения и величины прожиточного минимума представлены на рисунке 7.



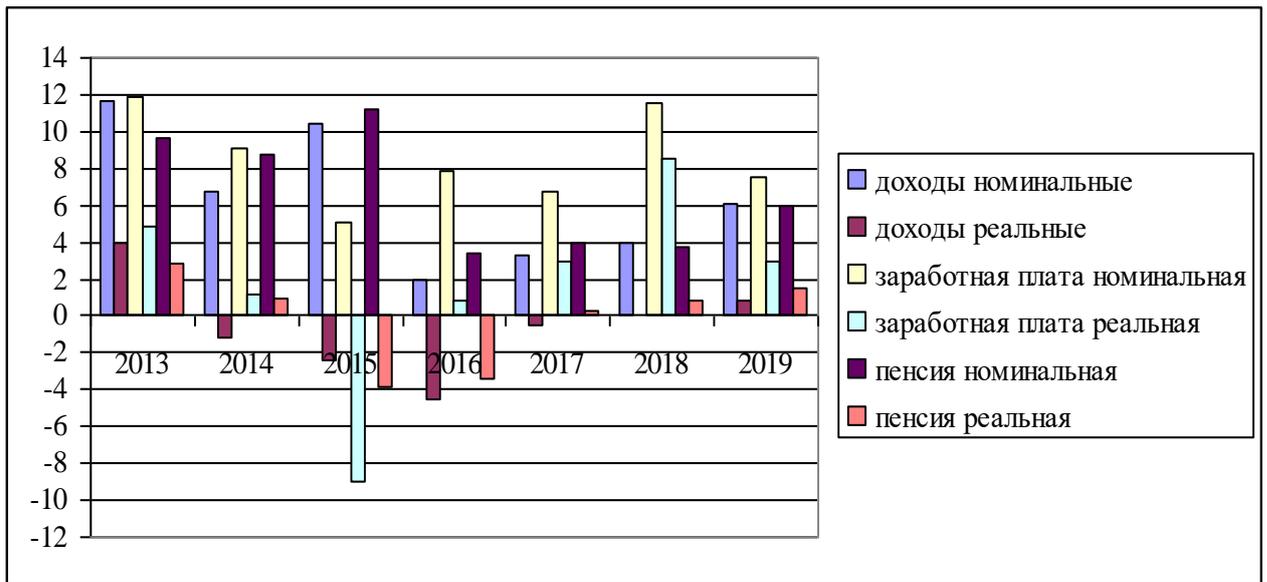
Источник: составлено автором на основе [37, 38]

**Рисунок 7 – Динамика доходов населения РФ и величины прожиточного минимума, руб.**

За период 2013-2018 гг. уровень реальных доходов населения сокращался. По мнению экспертов, за анализируемый период реальное падение доходов составило 10,8% от уровня 2013 года. Незначительный рост уровня реальных доходов наблюдался только в 2019 году.

В 2020 году, в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции, прекращением работы ряда организаций, уровень реальных доходов граждан продолжил снижение. Так, только за II квартал 2020 года реальные доходы

сократились на 8%. Согласно проведенным НИУ ВШЭ опросам, за период пандемии у 23% граждан сократилась заработная плата, порядка 15% полностью или частично были лишены премий и различных бонусов за работу, еще 9% респондентов были переведены на неполный рабочий день, а 12% – отправлены в вынужденный отпуск [135]. Динамика заработной платы и располагаемых денежных доходов в реальном выражении представлены на рисунке 8.



Источник: составлено автором на основе [37, с. 4-5; 38, с. 4]

**Рисунок 8 – Динамика заработной платы и располагаемых денежных доходов в реальном выражении (% , в годовом выражении)**

Следует отметить, что взаимосвязь между изменением реальных доходов граждан и изменением спроса на жилье значительно меняется в зависимости от региона. По оценкам Банка России, в 2019 году наиболее существенной она оказалась для регионов, где среднедушевые доходы близки по значению с уровнем среднедушевых доходов по России. В регионах, где уровень дохода высокий, отсутствие выраженной зависимости между уровнем ввода жилья в эксплуатацию и динамикой доходов может быть связано с развитым рынком аренды жилья, привлекательностью других вариантов инвестирования свободных денежных средств. В регионах, где уровень дохода граждан оценивался как низкий, жилье в 2019 году оставалось труднодоступным [26, с. 5].

Рост цен на первичное жилье объясняется влиянием двух факторов. Во-первых, продолжается постепенный перенос расходов застройщиков, связанных с переходом на проектное финансирование жилищного строительства в цены. Во-вторых, более высокие темпы роста цен на новостройки объясняются дополнительно тем, что в преддверии перехода к проектному финансированию было запущено строительство большого количества строительных проектов. В III – IV кварталах 2019 года, по мере того как дома возводились, росли и цены на квартиры [59].

В I квартале 2020 года рост цен был вызван увеличением спроса на недвижимость в связи с ослаблением рубля, так как жилая недвижимость рассматривалась гражданами как альтернативный способ сохранения рублевых накоплений. Согласно совместному опросу АО «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, проведенному в ноябре 2020 г., около 30% россиян рассматривают приобретение жилья в инвестиционных целях. По данным опроса крупнейших застройщиков, проведенного Банком России, доля инвестиционного спроса на первичном рынке жилья (по площади квартир) в январе-ноябре 2020 г. составляла 9–10%. При этом под инвестиционным спросом предполагалось приобретение физическим лицом двух или более квартир у одного застройщика или приобретение жилья юридическим лицом. В то же время, в Банке России отмечают, что результаты проведенного опроса могут существенно отличаться в меньшую сторону от фактического значения, поскольку не учитывают случаи, когда приобретается несколько объектов недвижимости у разных застройщиков или если вторая недвижимость приобретается физическим лицом в целях оказания помощи близкому родственнику [29, с. 10].

Кроме того, во II квартале происходил частичный перенос на первичный рынок жилья спроса с вторичного рынка на фоне введения программы льготного ипотечного кредитования на цели приобретения строящегося жилья. В региональном разрезе во II квартале 2020 г. рост цен на строящееся жилье наблюдался в 72 регионах из 80, где Росстат проводит наблюдение средних цен.

Наиболее существенно увеличились цены в Ленинградской области, Кабардино-Балкарской Республике, Амурской, Костромской и Иркутской областях [28, с. 8].

Строительные организации среди причин дальнейшего роста цен на строящееся жилье в 2020 году называют:

- рост стоимости строительных и горюче-смазочных материалов;
- рост цен на металлопрокат, вызванный ростом мировых цен на сталь;
- необходимость повышения заработной платы рабочим строительных специальностей из-за возникшего существенного дефицита рабочей силы, вызванного ограничениями на въезд мигрантов в период пандемии.

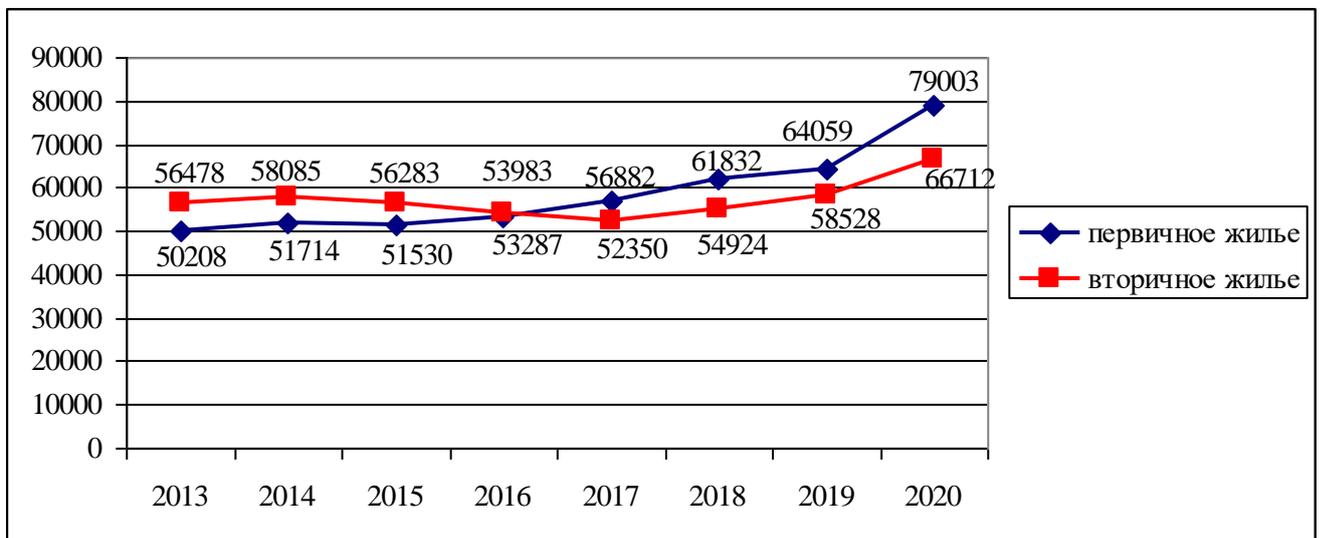
Со второй половины 2020 года три основных фактора оказывали влияние на развитие жилищного строительства:

- повышенный спрос на жилье, который возник на фоне снижающихся ставок по ипотечным кредитам, введению ряда программ льготного ипотечного кредитования. Кроме того, на фоне неустойчивости курса рубля и снижения ставок по вкладам, недвижимость стала привлекательной альтернативой для сбережения;
- ограниченное предложение жилья. Жилищное строительство замедлилось в связи с постепенным переходом на проектное финансирование жилищного строительства, что потребовало периода адаптации для застройщиков;
- рост издержек строительных организаций, связанный с увеличением цен на строительные материалы, дефицитом рабочей силы вследствие ограничений на въезд работников из-за рубежа, введенных для сдерживания распространения новой коронавирусной инфекции [29, с. 2].

Также стоит отметить, что набирает популярность продажа квартир с ремонтом, где цены соответственно выше (эта тенденция особенно заметна в крупных городах, в частности, в Москве). Растущая популярность таких квартир связана, с одной стороны с тем, что отделка от застройщика обходится покупателям дешевле, чем самостоятельный ремонт, а с другой – такая квартира на момент ее передачи уже готова к проживанию в ней. Кроме того, в больших городах, где имеет место большая конкуренция застройщиков, предложение

квартир с уже готовым ремонтом становится одним из способов привлечения покупателей [26, с. 9].

Примечательно, что до 2016 года цены на жилье на первичном рынке были ниже, чем на вторичном (рисунок 9). Вторичное жилье привлекало покупателей в первую очередь тем, что его не нужно ждать, после регистрации права собственности можно сразу въезжать, при этом в квартире уже есть ремонт. При покупке жилья на этапе строительства можно было сэкономить до 30% от стоимости всей квартиры. Первичное жилье было более доступным в случае наличия жилья на период строительства, несмотря на то, что предполагалось ожидание передачи его в эксплуатацию в течение 1-2 лет. Следует отметить, что покупка жилья на первичном рынке сопровождалась также рядом рисков, таких как возможное банкротство застройщика, в результате чего жилье могло быть не достроено, а дольщики рисковали остаться и без квартиры, и без денег, уже вложенных в строительство [108, с. 102].



Источник: составлено автором на основе [170]

**Рисунок 9 – Динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья за 2013-2020 гг.**

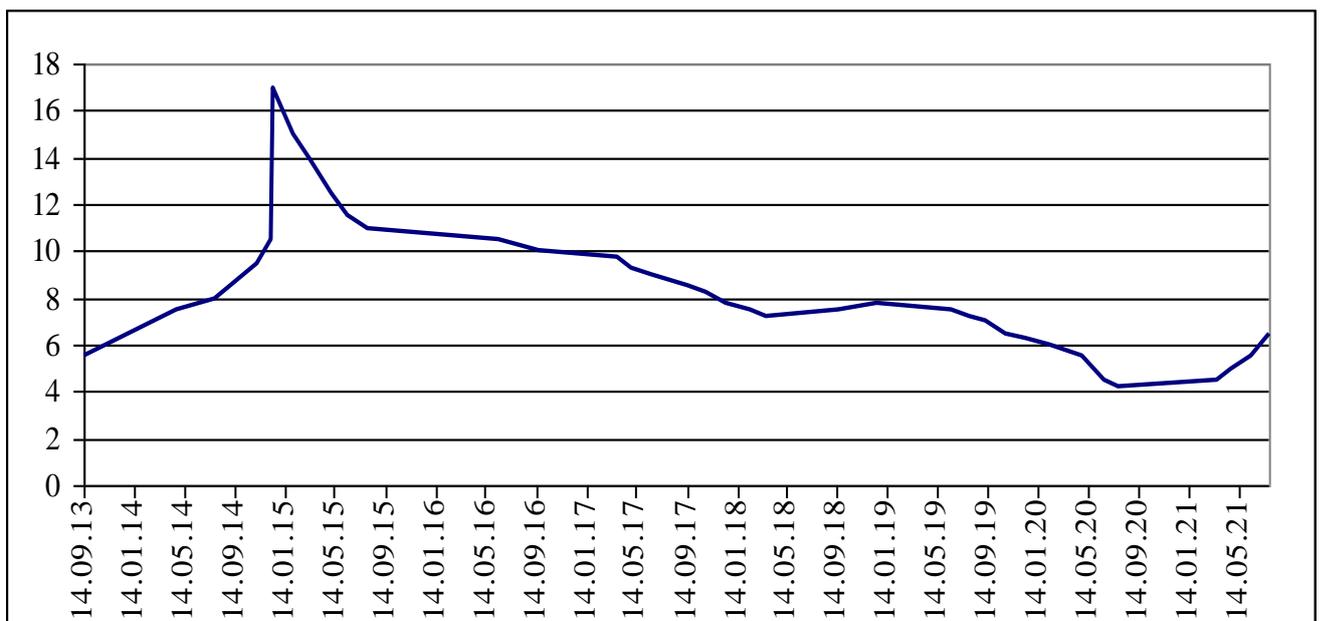
По итогам 2016 года цены на первичном и вторичном рынке выровнялись, а с 2017 года цена за 1 кв.м первичного жилья уже опережала цены на вторичном рынке. Вероятно, такое изменение произошло в связи с реализацией, начиная с 2015 года, программ субсидирования ставок по ипотечным кредитам на

приобретение первичного жилья, что стимулировало спрос на него и подтолкнуло рост цен.

В результате сокращение доходов граждан и высокие цены на жилье привели к росту средневзвешенного срока ипотечного кредитования. В приложении А представлены основные показатели ипотечного жилищного кредитования за период 2013-2020 гг.

За анализируемый период количество выданных ипотечных кредитов росло и на 1 января 2021 года оно составило 1,71 млн единиц. Из них 1/4 часть занимают ипотечные жилищные кредиты (далее – ИЖК) под залог прав требования по договору долевого участия (далее – ДДУ).

Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам продолжает расти и на 1 января 2021 года составил 225 месяцев. Средневзвешенная процентная ставка по предоставленным кредитам продолжает сокращаться, и на 1 января 2021 года она составила 7,36% годовых. На сокращение размера средневзвешенной ставки в большей степени влияет сокращение ключевой ставки ЦБ РФ (рисунок 10) и уровня инфляции (динамика представлена на рисунке 11).

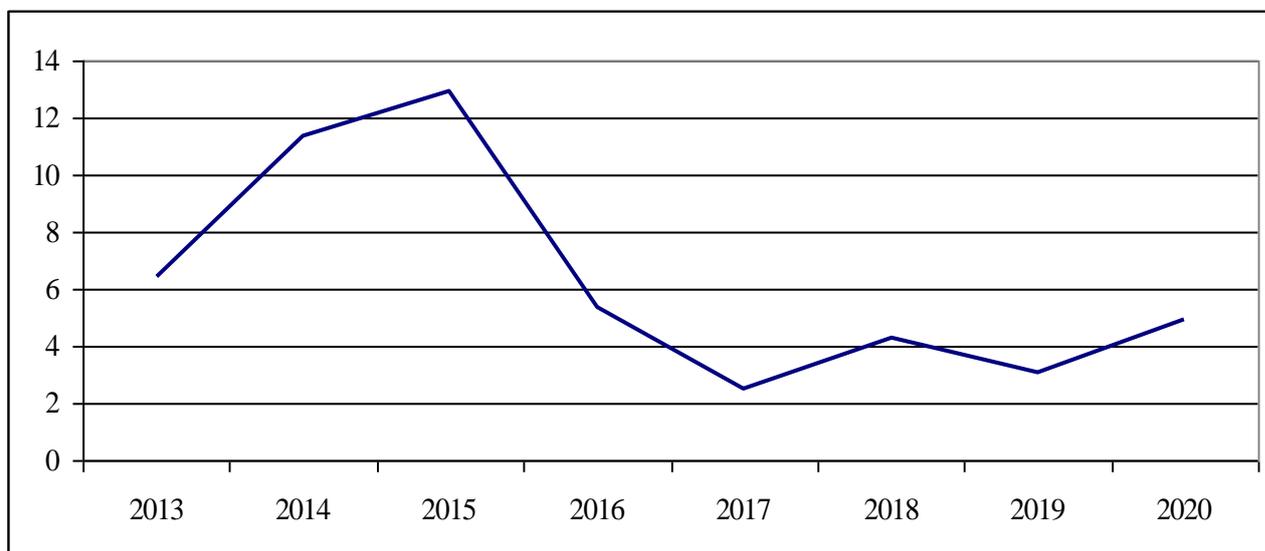


Источник: составлено автором на основе [150]

**Рисунок 10 – Динамика ключевой процентной ставки ЦБ РФ (по состоянию на 26.07.2021)**

Несмотря на снижение процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставленным под залог прав требования по договорам долевого участия (5,82 % годовых), средневзвешенный срок кредитования продолжает расти и на 1 января 2021 года он составил 229 месяцев.

В марте-октябре 2021 года Советом директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки (на 25 октября 2021 г. она составила 7,5%), что впоследствии приведет к росту процентных ставок по ипотечному кредитованию. В то же время, до 1 июля 2022 года рост ставок будет сдерживаться действующей программой субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам.



Источник: составлено автором на основе [148]

**Рисунок 11 – Динамика уровня инфляции (по состоянию на 01.01.2021)**

Улучшение жилищных условий за счет использования механизма ипотечного кредитования доступно далеко не всем. Экспертами РИА Рейтинг было проведено исследование и составлен рейтинг, в котором показано, какая доля семей может позволить себе приобрести двухкомнатную типовую квартиру, взяв ипотечный кредит. Республика Башкортостан находится в данном рейтинге на 59-м месте, что говорит о том, что по итогам 2020 года лишь 28,9% семей могли позволить себе улучшить жилищные условия, применяя данный механизм.

Доходы большинства населения не позволяют приобрести жилье даже в перспективе [166].

Реализация модели проектного финансирования жилищного строительства может привести к росту ряда рисков для банковского сектора. С одной стороны, она позволяет нарастить кредитный портфель банка, а с другой – введение проектного финансирования лишает банки источника уплаты процентов по кредитам, которыми ранее являлись взносы дольщиков. Применение эскроу-счетов не дает возможности использования средств, депонированных на них, до момента сдачи дома, даже в счет оплаты процентов по кредиту. В результате часть рисков по проекту, которые застройщик перекладывал на дольщиков, ложится на банк.

В случае финансирования объекта по прежней модели, кредитные организации входили в проект на этапе строительства 2-3 этажа объекта, когда разрешительная документация была получена. В случае с проектным финансированием кредитная организация включается в проект на начальных стадиях. Кроме того, согласно изменениям, внесенным в 214-ФЗ, минимальный объем собственных средств застройщика может достигать от 10%. Это значит, что до 90% финансирования проекта должно предоставляться за счет банковского кредитования, что требует от кредитных организаций существенного наращивания ресурсной базы. Кредитная организация несет риск невозврата кредита в случае невозможности завершения строительства, несмотря на то, что в залоге у нее будут находиться участок земли под застройку и права требования на объект незавершенного строительства.

В последние годы из-за введенных санкций российские предприятия ограничены в доступе на мировой финансовый рынок, что негативно влияет на их работу. Значительно затруднен механизм получения финансирования строительными компаниями. Высокие процентные ставки приводят к сокращению объемов кредитования строительной отрасли внутри страны. В результате существенного падения реальных доходов населения спрос на покупку квартир на первичном рынке существенно сократился [108, с. 102].

Угрозы экономической безопасности в сфере жилищного строительства приведены в таблице 7.

**Таблица 7 – Угрозы экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Виды угроз	Содержание	Меры воздействия
Общее ухудшение социально-экономического положения в стране	Отсутствие механизма мониторинга показателей экономической безопасности в сфере жилищного строительства	Закрепление в нормативных актах механизма оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства, установление нормативных значений показателей.
Сокращение предложения жилья	Сокращение объемов жилищного строительства	Поддержка застройщиков в части разработки дополнительных (альтернативных) механизмов финансирования жилищного строительства. Освоение новых территорий, строительство социальной инфраструктуры, коммуникаций, дорог.
Сокращение платежеспособного спроса	Сокращение реальных доходов граждан, 12 % населения страны находится за чертой бедности	Разработка мер поддержки населения в части реализации государственных программ субсидирования процентной ставки по ипотечному кредиту, программы поддержки в приобретении жилья (жилищные сертификаты и т.д.).
Рост цен на первичное жилье	В результате перехода к проектному финансированию жилищного строительства часть застройщиков вынуждены были уйти с рынка, а оставшиеся застройщики переносят расходы по обслуживанию кредита на конечных потребителей	Разработка альтернативных проектному финансированию механизмов финансирования жилищного строительства. Планомерное освоение территорий со строительством за счет средств бюджета необходимой инфраструктуры.

Источник: составлено автором

Таким образом, в рамках данного исследования сделан акцент на вопросы экономической безопасности в сфере жилищного строительства в результате перехода к модели проектного финансирования. Данная мера была продиктована необходимостью защиты граждан от недобросовестных застройщиков. Согласно принятым изменениям в нормативном регулировании долевого строительства многоквартирных домов, ужесточаются требования к строительным компаниям, меняется механизм финансирования жилищного строительства. Теперь средства

дольщиков не могут быть напрямую направлены в строительство, а, согласно 214-ФЗ, должны депонироваться на специальном эскроу-счете. Застройщики вынуждены прибегать к проектному финансированию от банков, которое предоставляется на платной основе. Банки, в свою очередь, предоставляют финансирование только после экспертизы проекта и проверки застройщика на соответствие их требованиям. В результате, застройщики, не соответствующие требованиям, вынуждены уйти с рынка по причине невозможности дальнейшей работы.

Произошедшие изменения влекут за собой угрозы, ранее не свойственные данной сфере, а именно: постепенная монополизация рынка, сокращение объема жилищного строительства в связи с уходом ряда застройщиков с рынка, рост средней стоимости жилья. Также необходимо отметить, что принятые изменения в механизме финансирования жилищного строительства усиливают прямую зависимость стоимости жилья от ключевой ставки Банка России. В свете последних изменений, когда Банком России было принято решение о повышении ключевой ставки, в ближайшем будущем следует ожидать роста стоимости кредитов, в том числе проектного финансирования для строительных компаний.

### **1.3 Инструменты обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Нестабильное экономическое положение, давление со стороны конкурентов, дополненные геополитическими и эпидемиологическими рисками, усилившимися в 2020 году, привели к существенному спаду экономической активности. Большое число предприятий, работающих в неблагоприятных экономических условиях, переживают глубокий спад производства или находятся в критической ситуации [40, с. 73]. Особенно остро данная проблема встала в условиях пандемии новой коронавирусной инфекции.

«Основной целью обеспечения экономической безопасности является ослабление или предотвращение внешних и внутренних угроз при целесообразном использовании ресурсов» [66, с. 203].

Таким образом, система обеспечения экономической безопасности должна основываться на ряде принципов, среди которых можно выделить:

- комплексности и системности;
- своевременности;
- законности;
- экономичности;
- непрерывности;
- плавности;
- взаимодействия;
- компетентности;
- сочетания гласности и конфиденциальности;
- адекватности усилий;
- эффективной защиты.

Инструменты, применяемые в целях обеспечения экономической безопасности, направлены на реализацию всех принципов системы обеспечения безопасности и использование комплекса мер, направленных на защиту сферы жилищного строительства от внешних и внутренних угроз, создание условий устойчивого планомерного развития жилищного строительства.

Для обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства необходимо сочетание ряда инструментов:

1) *Нормативно-правовое регулирование*, включающее в себя реализацию действующего законодательства в сфере жилищного строительства и соблюдение индикаторов и пороговых значений, позволяющих оценивать состояние сферы жилищного строительства во времени. Изменения, принятые в Федеральный закон № 214-ФЗ, предполагают применение проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Данный механизм

позволяет защитить интересы дольщиков на период строительства путем блокировки средств на эскроу-счете. Средства на таком счете застрахованы. В результате реализации механизма открываются новые горизонты для развития рынка ипотечного кредитования. При этом постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 48023 установлены критерии для определения проектов, которые не обязаны переходить на указанную схему финансирования.

Расчеты через счета эскроу открыли новые возможности строительных компаний для привлечения финансирования, повышая уверенность кредиторов в финансовой устойчивости заемщика. На данный момент не все строительные компании перешли на проектное финансирование, завершая строительство по старой схеме, но в 2020-2021 гг. планируется завершение строительства таких объектов и тогда значение проектного финансирования возрастет. Новый механизм финансирования призван, во-первых, защитить интересы дольщиков, во-вторых, повысить финансовую устойчивость строительной отрасли.

2) *Реализация государственных программ, стимулирующих развитие жилищного строительства.* В числе уже действующих можно выделить программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение первичного жилья. Действующие национальные проекты:

- «Жилье и городская среда»;
- «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»;
- «Жилье»;
- «Формирование комфортной городской среды».

Кроме того, реализуются программы для отдельных категорий граждан и отдельных территорий, в числе которых:

- программа поддержки семей с детьми (где родился второй и последующий ребенок);

— программа, предполагающая списание части долга по ипотечному кредиту в размере 450 тыс. руб. для семей, в которых с 1 января 2019 года родился третий и последующий ребенок;

— с конца 2019 года введена программа льготного ипотечного кредитования для жителей Дальневосточного федерального округа (далее - ДФО). Программа предлагает субсидирование ставок до 2% годовых по ипотечным кредитам молодым семьям на приобретение строящегося жилья в ДФО или участникам программы «Дальневосточный гектар» на строительство дома. Первоначальный взнос – не менее 20%, кредит выдается на срок не более 20 лет. Максимальный размер кредита – до 6 млн рублей. «Дальневосточная ипотека» оказала положительное влияние на показатели ипотечного жилищного кредитования в ДФО в 2020 г.: объем выдачи кредитов за год вырос на 62% [29, с. 21];

— в рамках национальной программы «Комплексное развитие сельских территорий» началась реализация подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения», предполагающей предоставление льготных ипотечных кредитов по ставке от 0,1 до 3% годовых. Основная цель подпрограммы – улучшение жилищных условий 201 тыс. семей, проживающих в сельской местности. Период действия подпрограммы – 2020-2025 гг. По данным Минсельхоза России, в 2020 г. этим инструментом воспользовались 45 тыс. семей по всей стране, которым было выдано 86 млрд руб. кредитных средств, что позволило приобрести или начать строительство около 2 млн кв. м жилья на сельских территориях. Главным кредитором по программе является АО «Россельхозбанк», который за 2020 г. выдал почти 41 тыс. кредитов (91%) на сумму 79,4 млрд руб. (92%). Всего в уполномоченные банки поступило 208 тыс. заявок на общую сумму 445 млрд руб. [29, с. 21]

Реализуемые государственные программы поддержки жилищного строительства направлены: во-первых, на улучшение жилищных условий граждан, что впоследствии снимет социальную напряженность; во-вторых, на

стимулирование кредитных организаций в части наращивания портфеля ипотечных кредитов, предоставленных на приобретение строящего жилья; в-третьих, на повышение спроса на строящееся жилье, что должно подтолкнуть к росту объемов жилищного строительства. В то же время следует отметить, что предпринимаемые меры могут привести к некоторому росту цен на рынке первичного жилья – как результату повышенного спроса на него.

С 2019 года запущен механизм предоставления кредитных каникул для ипотечных заемщиков, попавших в сложную ситуацию. Довольно частым явлением стало возникновение трудностей у ипотечных заемщиков в ходе обслуживания долга, что потребовало разработки специальных мер. Такие меры не только защищают население, но и являются механизмом, поддерживающим спрос на ипотечные кредиты, а следовательно, способствующим развитию жилищного строительства. С одной стороны, данные меры защищают ипотечных заемщиков от риска того, что в случае возникновения неблагоприятных обстоятельств они не будут осложняться наличием долговой нагрузки по ипотеке. С такой уверенностью граждане более охотно готовы привлекать кредиты, что, в свою очередь, поддерживает спрос на рынке ипотеки. С другой стороны, поддержка ипотечных заемщиков снижает системные риски на ипотечном рынке, обеспечивая сохранение привлекательности ипотечного кредитования для банков [28, с. 35].

3) *Рост доступности ипотечного кредитования.* Согласно национальному проекту «Жилье и городская среда», к 2024 году запланирован рост объема ввода жилья в эксплуатацию до 120 млн кв.м в год. Достижение такого показателя во многом основывается на значительном наращивании финансирования приобретения жилья на первичном рынке за счет привлечения ипотечного кредитования. Снижение ставки по ипотечным кредитам в данном случае рассматривается как один из инструментов повышения их доступности. В связи с этим пристальное внимание участников рынка обращено на динамику ключевой процентной ставки Банка России. Следует отметить, что ключевая ставка влияет на ипотечные ставки только частично. Кроме того, резкое снижение процентных ставок по ипотеке

может привести к росту цен на жилье, если, например, спрос на жилье будет превышать его предложение [27, с. 3].

4) *Финансовое оздоровление строительной отрасли*, проявляющееся в уходе с рынка финансово несостоятельных застройщиков. За 2019 год общее количество застройщиков, находящихся на различных стадиях процедуры банкротства, увеличилось на 118, достигнув 508. За 2020 год еще порядка 70 застройщиков объявили себя банкротом. При этом общий объем незавершенного данными застройщиками строительства увеличился на 12,6%, превысив 11,3 млн кв.м. Данная мера позволяет сократить риски роста обманутых дольщиков; улучшить качество кредитного портфеля коммерческих банков, кредитующих строительные объекты. В целом снижение рисков при кредитовании застройщиков дает возможность кредитным организациям расширить круг заемщиков – строительных компаний.

5) *Стабильный источник финансирования строительства*. Кроме банковского кредитования строительная отрасль наращивает также использование альтернативных источников финансирования. Одним из таких источников стал лизинг строительного оборудования. На начало июня 2019 года портфель лизинговых контрактов по строительной технике достиг 150 млрд руб., что соответствует 12% портфеля банковских кредитов строительным компаниям на ту же дату (годом ранее – 93 млрд руб., 6% портфеля банковских кредитов). Другим значимым источником финансирования строительных компаний в 2019 году оставался рынок облигаций. К концу года портфель облигаций строительных компаний превысил 650 млрд руб. (увеличившись более чем на 100 млрд руб. в сравнении с уровнем начала года). Банки оставались в числе активных инвесторов в облигации, в том числе в ценные бумаги строительных компаний, их доля занимала около трети. Таким образом, выпуск облигаций является не только альтернативой банковским кредитам, но и дополнительным механизмом доступа к средствам банков. Финансовые вложения могут служить катализатором подъема этой сферы экономики региона, а значит, способствовать укреплению экономики региона и его экономической безопасности.

б) *Реализация программы материнского капитала.* С 2020 года материнский капитал могут получить семьи, в которых родился или был усыновлен первый ребенок. Средства можно использовать как в качестве первоначального взноса на покупку жилья, так и на погашение уже имеющегося ипотечного кредита. Сумма материнского капитала в 2021 году составляет 483 882 рубля. Кроме того, при рождении или усыновлении второго ребенка размер материнского капитала увеличивается на 155 550 рублей. С 2021 года сократились сроки рассмотрения заявления о распоряжении средствами до 10 рабочих дней. Кроме того, заявление на распоряжение средствами можно оформить в банке, в котором был получен ипотечный кредит. С момента начала реализации программы почти 90% средств материнских сертификатов было направлено на улучшение жилищных условий [174].

7) *Налоговые вычеты при покупке недвижимости.* Согласно ст. 220 НК РФ, граждане, купившие жилую недвижимость, имеют возможность получить налоговый вычет. Сумма налогового вычета составляет 13 % от суммы покупки недвижимости, но не превышающей 2 млн руб. Таким образом, максимальная сумма налогового вычета может составить 260 тыс. руб.

Также, в случае приобретения недвижимости за счет средств ипотечного кредита, у заемщика существует возможность получения налогового вычета с суммы процентов, выплаченных кредитной организации. Для кредитных договоров, оформленных после 2014 года, максимальная сумма вычета исчисляется с 3 млн руб. и ограничивается 390 тыс. руб. [6, ст. 220].

Возможность получения налогового вычета позволяет снизить нагрузку на бюджет семьи в период погашения ипотечного кредита, так как средства могут быть направлены на частичное досрочное погашение задолженности. В первую очередь реализуется налоговый вычет с суммы приобретаемого жилья. После того, как вычет с покупки жилья в полном объеме получен, возникает право на получение вычета с суммы уплаченных банку процентов.

8) *Проектное финансирование жилищного строительства.* С конца 2019 года произошел переход к проектному финансированию жилищного

строительства с использованием эскроу-счетов, что позволит защитить дольщиков от недобросовестных застройщиков. Механизм предполагает, что средства дольщиков будут заблокированы на специальных эскроу-счетах до момента передачи объекта в эксплуатацию. Таким образом, в случае невозможности завершения строительства средства участников будут им возвращены.

В комплексе понятия экономической безопасности необходимо отметить значимость кадровой политики в исследуемой сфере. Использование новейших технологий и современных высокотехнологичных материалов в сфере жилищного строительства обуславливает потребность в подготовке и привлечении высококвалифицированных специалистов [43, с. 6].

Персонал – один из ключевых ресурсов, от эффективного управления которым в строительных компаниях зависит эффективность не только самой компании, но и всей отрасли.

Таким образом, имидж компании, ее потребительская и деловая оценка зависят от компетентности, психологических и личных характеристик персонала, которые напрямую влияют и определяют положение компании на рынке строительной отрасли и ее конкурентные преимущества. Как показывает практика, наличие высококвалифицированного персонала является неотъемлемым элементом во взаимодействии с кредитными организациями и во многом решающим при оформлении документов на получение финансирования.

В связи с этим отметим, что обеспечение квалифицированным персоналом является ключевым фактором, который используется для оценки деятельности всей строительной организации, ее способности выполнять тот или иной вид работ, целесообразности вложений, выбора надежного партнера и т.д. Нехватка квалифицированных кадров в строительной отрасли в настоящее время вызвана опережающим ростом сложности современных строительных технологий и работ по отношению к росту квалификационного уровня работников, задействованных в сфере строительства [43, с. 10].

Исходя из того, какого рода возникает угроза для сферы жилищного строительства, будут использоваться соответствующие инструменты (таблица 8). Также необходимо отметить, что вопрос обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства требует комплексного подхода. В связи с этим возможно совместное использование нескольких инструментов на основе их оптимального комбинирования.

**Таблица 8 – Инструменты обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Инструмент	Механизм воздействия
Развитие нормативно-правового регулирования в сфере жилищного строительства	Принятые изменения в части перехода к проектному финансированию жилищного строительства, безусловно, способствуют росту доверия населения к строящемуся жилью, в то же время реализация механизма проектного финансирования подстегнула рост цен на жилье, в результате оно стало менее доступно для населения. В части ценообразования нельзя полагаться только на рыночные механизмы, необходимо участие государства в определении пороговых значений показателей средней рыночной стоимости жилья и других индикаторов экономической безопасности в сфере жилищного строительства
Государственные программы, стимулирующие жилищное строительство	Реализация программ государственной поддержки граждан в приобретении жилья (сертификаты, материнский капитал и т.д.) позволит повысить доступность жилья. При этом государственная поддержка необходима и для застройщиков в части строительства инфраструктуры (освоение территорий, строительство дорог). Кроме того, финансирование строительства хотя бы части инфраструктуры позволили бы, по мнению экспертов, снизить себестоимость строительства жилья, что, в свою очередь, приведет и к снижению рыночных цен на него
Развитие рынка социальной аренды жилья	Дифференциация граждан по доходам приводит к неравномерному распределению жилья (некоторые домохозяйства имеют несколько объектов недвижимости, а иные не могут приобрести и единственного). Выходом в решении жилищного вопроса становится аренда жилья. Коммерческая аренда жилья доступна не для всех. В связи с этим необходимо развитие рынка социальной аренды, которая позволила бы каждой семье в меру своих возможностей обзавестись жильем. Несомненным плюсом развития социальной аренды в масштабах всей страны становится и рост мобильности населения. Легкость смены места жительства может способствовать снижению уровня безработицы и росту доходов граждан

Продолжение таблицы 8

Инструмент	Механизм воздействия
Система налоговых льгот	Налоговые вычеты при покупке недвижимости (от суммы приобретения) и при оформлении ипотечного кредита на приобретение жилья (вычет с суммы уплаченных процентов), в первую очередь, дают возможность смягчить финансовую нагрузку на покупателей жилья, поскольку сумму вычета можно использовать по своему усмотрению (на погашение части долга по ипотечному кредиту и т.д.). В то же время говорить о существенном влиянии данного инструмента на спрос на жилье не приходится из-за ограничений по сумме вычета и несоизмеримости суммы получаемых вычетов с ценой приобретения жилья
Ипотечное кредитование	Приобрести жилье за счет только собственных средств чаще всего невозможно, в связи с этим приходится прибегать к ипотечному кредитованию. Программы субсидирования процентной ставки по ипотеке позволяют нарастить долю населения, которой доступен ипотечный кредит, в результате растет и обеспеченность жильем граждан
Финансовое оздоровление строительной отрасли	Проблема обманутых дольщиков до 2019 года стояла остро. Решить ее планируется за счет введения проектного финансирования жилищного строительства. Финансирование строительства за счет средств банковского кредита доступно не всем застройщикам. Часть застройщиков, несоответствующих требованиям и лишившихся источников финансирования, вынуждены уйти с рынка. С другой стороны, введение проектного финансирования приводит и к негативным последствиям, таким как рост цен на жилье (жилье становится менее доступно для населения), снижение предложения на рынке первичного жилья, сокращение объемов ввода жилья в эксплуатацию. В результате для поддержания жилищного строительства необходима разработка альтернативных источников финансирования

Источник: составлено автором

Объектом системы обеспечения экономической безопасности выступает стабильное экономическое состояние субъекта предпринимательской деятельности в текущем и будущем периодах. От объекта защиты в большей степени зависят основные параметры системы организации экономической безопасности. Так как объект защиты является сложным, многоаспектным, эффективное обеспечение экономической безопасности должно основываться на комплексном подходе к управлению [56, с. 119].

К субъектам, отвечающим за обеспечение экономической безопасности в сфере жилищного строительства, относятся внутренние службы, которые входят в структуру строительной компании, и внешние организации, формирующие

нормативно-правовую основу, механизм и инструменты обеспечения экономической безопасности, к которым можно отнести государственные органы, информационные службы и т.д.

### **Выводы по главе 1**

Во-первых, экономическая безопасность в сфере жилищного строительства является комплексным и системным понятием, включающим, с одной стороны, создание условий обеспечения устойчивого планомерного развития жилищного строительства, с другой стороны, обеспечение населения доступным жильем. Данный подход позволил сформулировать авторское определение «экономическая безопасность в сфере жилищного строительства», которое рассматривается как состояние экономики страны или региона, при котором обеспечивается защита от внутренних и внешних угроз сферы жилищного строительства, способствующее его планомерному и динамичному развитию, а также решению одной из важнейших социальных проблем - обеспечение жильем с целью снятия социальной напряженности и повышения качества жизни населения.

Во-вторых, тенденции развития экономики, в том числе сферы жилищного строительства, позволили разработать классификацию угроз экономической безопасности в сфере жилищного строительства. Обеспечение экономической безопасности в сфере жилищного строительства возможно через реализацию ряда государственных мер, выражающихся в поддержке застройщиков путем стимулирования спроса на жилье и формирования соответствующей инфраструктуры. Также необходимы меры, направленные на рост уровня доступности жилья для граждан, а именно: реализация программ субсидирования ипотечных процентных ставок; государственная поддержка категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; обеспечение роста реальных доходов граждан.

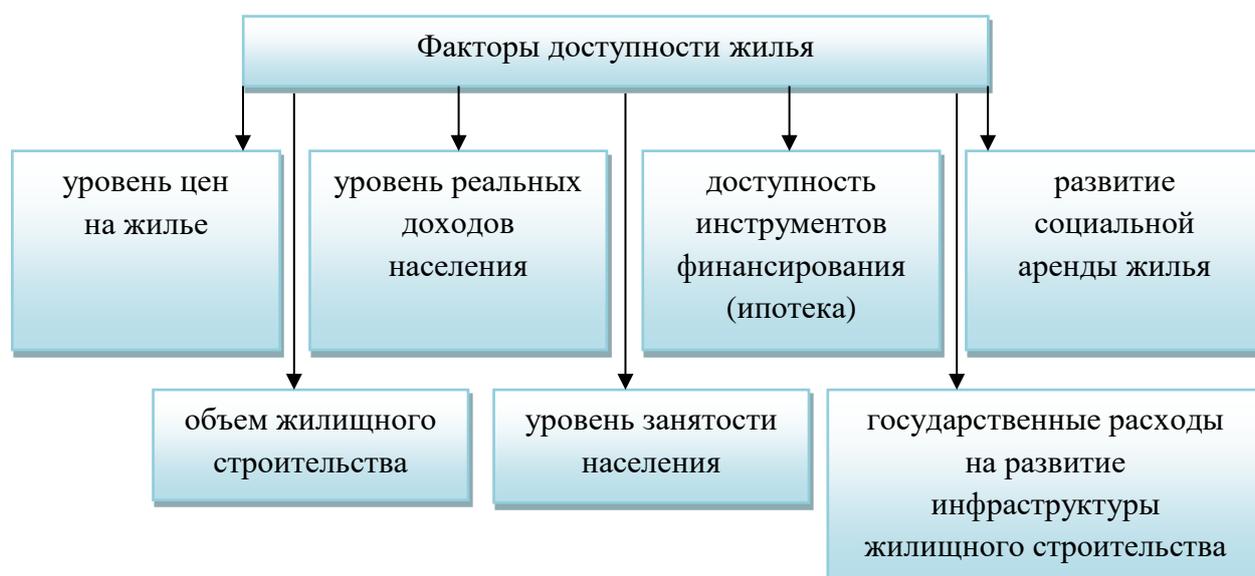
В-третьих, в условиях ухудшения макроэкономической ситуации и усиления геополитических рисков, обостряются угрозы экономической безопасности в сфере жилищного строительства. Защита от них требует новых подходов к оценке экономической безопасности и принятия новых мер, что подталкивает к дальнейшим исследованиям с целью определения критериев оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства и механизма его мониторинга. Как результат, должны быть достигнуты рост объемов жилищного строительства, повышение доступности жилья для граждан, создание благоприятных условий для работы строительных компаний. Для достижения поставленных целей необходим анализ действующих практик по оценке уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства.

## ГЛАВА 2

### МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ УРОВНЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

#### 2.1 Социально-экономические показатели развития жилищного строительства в системе оценки уровня обеспечения экономической безопасности

В международной практике понятие «доступность жилья» определяется как возможность покупки жилья потребителем. Доступность жилья зависит от влияния ряда факторов, в числе которых: уровень цен на жилье, реальные доходы населения, доступность инструментов финансирования (ипотечное кредитование), наличие альтернативных покупке жилья инструментов решения жилищного вопроса (аренда, социальный наем) и объем жилищного строительства (рисунок 12).



Источник: составлено автором

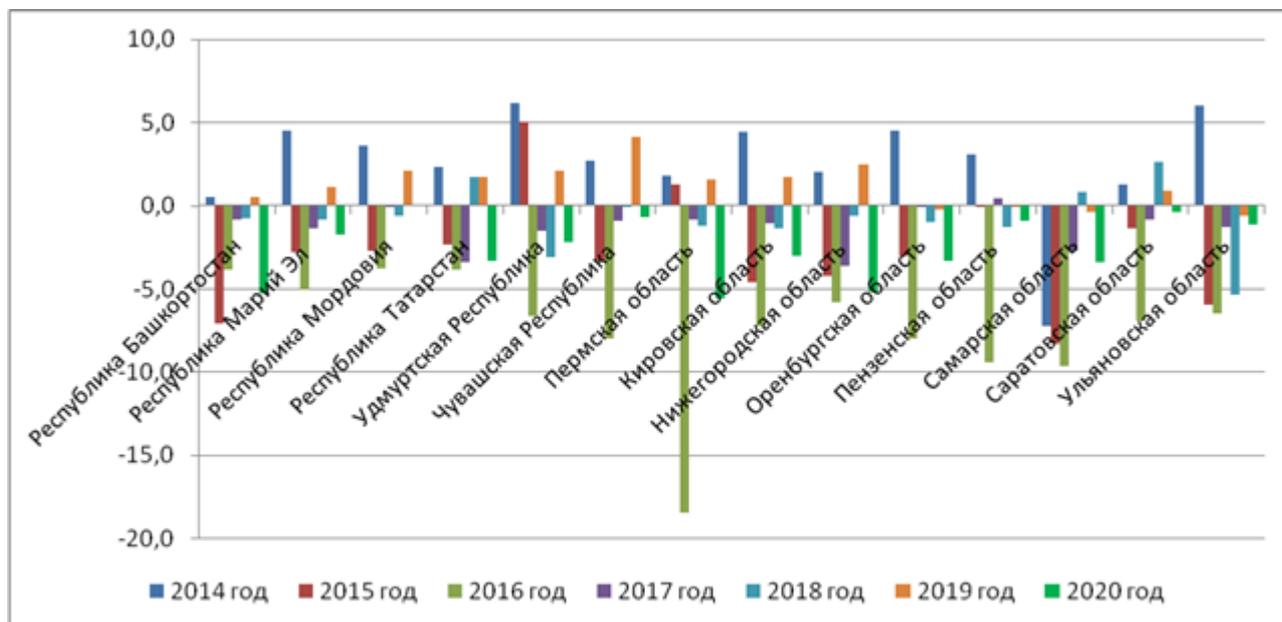
Рисунок 12 – Факторы доступности жилья

Повысить доступность жилья можно и нужно, в первую очередь, за счет роста доходов граждан. Достижение целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» по вводу жилья и использованию ипотечных кредитов для финансирования его покупок (размер ипотечного рынка относительно ВВП должен вырасти более чем в 2 раза, до 15% к 2024 году), которое при этом не приведет к существенному повышению долговой нагрузки населения (т.е. кредитных рисков), возможно при росте реальных доходов населения в среднем на 5% в год в 2020-2024 годах. Добиться такого устойчивого и значительного повышения уровня доходов населения можно только за счет ускорения потенциальных темпов роста экономики.

Во многом достижение целевых показателей по вводу жилья планируется достичь за счет роста количества сделок по приобретению строящегося жилья с применением ипотечных кредитов. В то же время, расширение предложения ипотечного кредитования должно быть постепенным, поскольку слишком низкие ставки по ипотеке могут ухудшить показатели доступности жилья из-за роста цен на него, вызванным ростом спроса, а форсированный рост ипотечного кредитования может увеличить риски финансовой стабильности в случае расширения предложения по ипотечному кредитованию недобросовестным заемщикам или заемщикам с невысокой платежеспособностью. В связи с этим, основным фактором поддержания доступности жилья должен стать высокий и устойчивый рост доходов населения, который будет опережать рост цен на жилье [27, с. 3].

За период 2014-2020 гг. в Приволжском федеральном округе (ПФО) наблюдалось в целом снижение уровня реальных доходов населения. Незначительная положительная динамика отмечалась только в некоторых регионах. По состоянию на конец 2020 года уровень реальных доходов населения ПФО сократился на 3,5% по сравнению с 2019 годом, что связано, в первую очередь, с ростом безработицы из-за пандемии новой коронавирусной инфекции. По размеру среднедушевых доходов населения на конец 2020 года (28282 руб.)

ПФО занимает 6-е место. Динамика уровня реальных доходов населения представлена на рисунке 13.



Источник: составлено автором на основе [164]

**Рисунок 13 – Динамика уровня реальных доходов населения ПФО, в % к соответствующему периоду**

В абсолютном выражении за анализируемый период среднедушевой доход населения ПФО в большинстве регионов показывает рост за исключением 2016 года, где сокращение доходов в ряде регионов округа, вероятнее всего, было связано с последствиями кризиса 2014-2015 гг. В 2020 году в 5 регионах ПФО отмечалось снижение среднедушевых доходов населения, что связано с сокращением заработной платы в период пандемии в связи с переходом организаций на неполный рабочий день или неделю, а также сокращением штата в организациях (таблица 9). Следует отметить, что меры государственной поддержки граждан и юридических лиц в условиях пандемии позволили избежать резкого падения уровня среднедушевых доходов населения.

В то же время, на наш взгляд, среднедушевые доходы населения не отражают в полной мере реальный уровень доходов населения. В связи с этим

целесообразно дополнительно рассмотреть уровень медианного и модального среднедушевых доходов.

**Таблица 9 – Среднедушевой доход населения, руб. в месяц**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	25745	27320	27849	28468	28967	30567	30128
Республика Марий Эл	16471	18550	18859	19331	19802	20864	21230
Республика Мордовия	15783	17588	17832	18255	18651	19748	20566
Республика Татарстан	29537	32404	32763	32436	33725	35707	35645
Удмуртская Республика	20165	24255	23621	23995	23827	25066	25409
Чувашская Республика	16382	18141	17646	17952	18462	20162	21043
Пермский край	27245	31606	27749	28340	28708	30588	29937
Кировская область	19647	21565	21317	21795	22247	23604	24061
Нижегородская область	27049	30004	30057	30326	31408	33817	33518
Оренбургская область	20700	22943	22145	22910	23385	24483	24430
Пензенская область	18721	21453	20628	21364	21804	22969	23879
Самарская область	26356	27914	26956	27094	28180	29421	29543
Саратовская область	17786	20111	19804	20244	21423	22758	23905
Ульяновская область	20565	22711	22617	23284	22797	23698	24458

Источник: составлено автором на основе [171]

Медианный среднедушевой доход отражает тот уровень дохода, при котором на одну половину населения приходятся доходы выше данного значения, а на вторую половину населения – ниже данного значения. Таким образом, медианный среднедушевой доход в регионах ПФО за анализируемый период показывал устойчивый рост. В то же время медианное значение существенно ниже среднего (таблица 10).

**Таблица 10 – Медианный среднедушевой доход населения, руб. в месяц**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	18871	20400	20725	21117	21657	22997	23187
Республика Марий Эл	12853	14694	14950	15415	15728	16720	17229
Республика Мордовия	12590	14200	14295	14745	15197	16192	16826
Республика Татарстан	21777	24003	24397	24749	25748	27289	27760
Удмуртская Республика	16013	19233	18725	19145	19275	20409	21068
Чувашская Республика	13096	14843	14535	14878	15275	16660	17435
Пермский край	20009	23223	20841	21506	21824	23313	23445
Кировская область	15702	17633	17449	17949	18403	19521	20142
Нижегородская область	20348	22848	22843	23209	24179	26032	26180
Оренбургская область	15916	17911	17395	17969	18339	19335	19695
Пензенская область	14541	16878	16672	17357	17819	18769	19494

Продолжение таблицы 10

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Самарская область	19350	20774	21072	21266	22103	23089	23610
Саратовская область	13925	15917	15822	16326	17114	18187	19181
Ульяновская область	16029	18023	18048	18702	18469	19251	20017

Источник: составлено автором на основе [171]

Модальный среднедушевой доход отражает уровень дохода, чаще всего встречающийся в регионе. За анализируемый период 2014-2020 гг. данный показатель показывал рост по всем регионам ПФО (таблица 11).

**Таблица 11 – Модальный среднедушевой доход населения, руб. в месяц**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	10139	11375	11478	11620	12105	13017	13734
Республика Марий Эл	7827	9220	9394	9801	9921	10737	11346
Республика Мордовия	8010	9256	9186	9620	10090	10886	11262
Республика Татарстан	11837	13171	13529	14409	15008	15939	16838
Удмуртская Республика	10098	12092	11767	12188	12613	13529	14485
Чувашская Республика	8370	9937	9862	10219	10457	11375	11969
Пермский край	10793	12538	11755	12384	12612	13543	14379
Кировская область	10030	11789	11691	12174	12592	13352	14115
Нижегородская область	11516	13249	13193	13593	14330	15425	15971
Оренбургская область	9409	10916	10733	11055	11279	12059	12801
Пензенская область	8772	10447	10892	11455	11900	12533	12992
Самарская область	10431	11505	12877	13101	13598	14220	15079
Саратовская область	8536	9971	10010	10618	10921	11616	12349
Ульяновская область	9737	11350	11493	12066	12122	12704	13409

Источник: составлено автором на основе [171]

Если соотнести данные о модальном среднедушевом доходе населения и прожиточный минимум в этих же регионах, то можно прийти к выводу, что практически во всех регионах ПФО большая часть населения имеет доход, едва превышающий уровень прожиточного минимума. По итогам 2020 года превышение модального среднедушевого дохода над прожиточным минимумом в разных регионах округа составляло от 1500 руб. (Республика Марий Эл) до 7300 руб. (Республика Татарстан). В среднем разница составляла 3600 руб.

Прожиточный минимум в регионах за анализируемый период показывал планомерный рост, по состоянию на 2020 год его размер варьировался от 9329 руб. (Республика Мордовия) до 10858 руб. (Самарская область) (таблица 12).

**Таблица 12 – Прожиточный минимум в регионах ПФО, руб.**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	7116	8623	8569	8614	8838	9517	9800
Республика Марий Эл	7014	8717	8852	9114	8968	9583	9889
Республика Мордовия	6730	8149	7884	8157	8417	9104	9329
Республика Татарстан (Татарстан)	6880	7695	8077	8467	8729	9213	9568
Удмуртская Республика	7181	8726	8530	8750	9026	9732	10232
Чувашская Республика - Чувашия	6805	8301	8383	8567	8652	9324	9664
Пермский край	8096	9510	9591	9978	10098	10463	10772
Кировская область	7420	9210	9276	9508	9774	10223	10604
Нижегородская область	7323	8822	8755	9104	9371	10082	10436
Оренбургская область	6766	8348	8356	8554	8695	9291	9691
Пензенская область	6571	8096	8428	8690	8841	9337	9512
Самарская область	7788	8786	9703	9808	9977	10492	10858
Саратовская область	6750	8266	8300	8607	8610	9223	9585
Ульяновская область	7157	8855	8929	9390	8838	10013	10387

Источник: составлено автором на основе [171]

За 2020 год всего в ПФО было введено в эксплуатацию 15 774,9 тыс. кв.м. жилья, что составляет 19 % от объема введенного жилья в эксплуатацию в целом по стране (таблица 13). По округу наблюдалось сокращение объема введенного в эксплуатацию жилья по сравнению с 2019 годом на 2,6 %.

Внутри округа в зависимости от региона отрасль жилищного строительства развивается неравномерно. Лидерами среди регионов можно отметить Республику Татарстан и Республику Башкортостан – здесь вводится в эксплуатацию 32,5 % от всего объема введенного жилья по ПФО.

В 7 регионах по итогам 2020 года наблюдалось сокращение объема введенного жилья в эксплуатацию по сравнению с 2019 годом в среднем на 7%. Наибольший прирост за этот же период наблюдался в Удмуртской Республике (5,6 %), Нижегородской области (4,7 %) и Пермском крае (3,6 %).

**Таблица 13 – Ввод жилья в регионах ПФО, тыс. кв.м**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	2652,1	2690,7	2698,2	2460,5	2290	2371,8	2455,1
Республика Марий Эл	415,7	439,7	466,1	470,3	336,7	398,4	369,8
Республика Мордовия	320,8	324,5	328,5	330,1	333,6	348,3	324,6
Республика Татарстан (Татарстан)	2404,8	2405,6	2406,5	2408,1	2409,9	2675,5	2680,1
Удмуртская Республика	633	648,5	650,1	658,6	717,1	759,9	802,6
Чувашская Республика - Чувашия	862,1	832,8	629,8	605	597,5	656,4	577,6
Пермский край	1112,8	1154,1	1060	1101,1	1081,2	1172,8	1214,8
Кировская область	684,5	726,6	662,1	545,8	552,6	503,8	460,4
Нижегородская область	1587,9	1259,1	1273,6	1308,1	1351,1	1410,1	1477
Оренбургская область	1151,8	1190,1	966	892	911,5	993,5	967,2
Пензенская область	902,8	931	885,9	886,9	662,8	837,4	852
Самарская область	1888	2211,7	1874,7	1787,7	1782,2	1841	1400,9
Саратовская область	1520,7	1140	1293,6	1210,1	1215,6	1202,3	1158,8
Ульяновская область	718,9	934,8	967	976,6	981,1	1019,1	1034,2

Источник: составлено автором на основе [141]

Себестоимость строительства одного квадратного метра в среднем по ПФО по состоянию на конец 2019 года составила 38644 руб. В 2020 году себестоимость строительства выросла в среднем на 8,4 % и составила 41890 руб. за кв.м. За анализируемый период в 11 регионах ПФО наблюдался рост себестоимости строительства жилья (таблица 14).

**Таблица 14 – Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, руб.**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Приволжский федеральный округ	33 759	35 500	35 718	36 389	37 979	38 644	41 890
Республика Башкортостан	31 009	33 402	32 957	32 605	35 728	37 773	39 582
Республика Марий Эл	30 953	33 551	34 064	32 846	32 088	33 729	31 537
Республика Мордовия	32 512	33 253	35 569	35 923	40 271	32 094	38 298
Республика Татарстан (Татарстан)	37 095	41 110	38 784	42 354	43 275	46 772	50 629
Удмуртская Республика	35 453	35 328	36 017	36 181	38 138	39 810	42 439
Чувашская Республика - Чувашия	30 783	34 497	34 600	33 774	35 297	34 130	36 559
Пермский край	33 837	35 801	39 334	37 386	40 209	38 727	41 578
Кировская область	31 377	29 513	31 433	32 393	31 119	31 159	32 361

Продолжение таблицы 14

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Нижегородская область	39 212	44 194	44 343	43 451	46 301	48 240	53 567
Оренбургская область	30 442	32 040	29 527	31 593	29 741	27 742	27 156
Пензенская область	32 192	35 414	37 009	36 210	34 838	35 561	35 446
Самарская область	36 138	34 539	36 903	35 159	35 734	28 444	32 263
Саратовская область	27 496	27 408	24 044	26 030	26 395	27 939	35 526
Ульяновская область	29 004	31 111	29 669	29 503	32 409	33 473	35 267

Источник: составлено автором на основе [172]

Наибольший прирост себестоимости строительства за 2020 год зафиксирован в Саратовской области (27,2 %) и в Республике Мордовия (19,3 %). В Республике Марий Эл при этом, себестоимость строительства 1 кв.м. жилья за 2020 год сократилась на 6,5 %.

Отметим, что себестоимость строительства включает в себя также затраты на покупку земельного участка под строительство, проведение инженерных сетей, а также строительство парковочных мест. При этом, если стоимость строительно-монтажных работ в регионах примерно одинаковая, то цена земельного участка под застройку может существенно отличаться. Также на себестоимость строительства и рыночную стоимость значительное влияние оказывает класс жилья. Он определяется строительной компанией самостоятельно, но зависит от ряда факторов, таких как: территориальное расположение объекта, обеспеченность территории инфраструктурой, концепция проекта, качество внутренней отделки квартир и мест общего пользования и т.д. По состоянию на начало 2021 года в ПФО половина всех возводимых квартир относилась к классу комфорт, который предполагает соответствие возводимого жилья ряду параметров, среди которых можно выделить:

- расположение: вблизи важных городских транспортных узлов города;
- конструктивные особенности: в строительстве используются сборный и монолитный железобетон, керамический кирпич, пеноблоки;
- планировка: улучшенная, предполагающая просторные помещения, широкие коридоры, а также дополнительные помещения;

- качественная инженерная инфраструктура;
- отделка квартир: улучшенная черновая (поверхности готовы к нанесению финишного покрытия, стяжка пола, потолок зашпатлеван, проведена электроразводка);
- благоустройство и придомовая территория включают детскую площадку и озеленение [149, 152].

Средняя рыночная стоимость на первичном рынке жилья превышала себестоимость строительства за анализируемый период в среднем на 36,5 %, а превышение цен на вторичное жилье достигало 31,5 %, что говорит о наличии резерва для снижения цен на жилье. Так же необходимо отметить, что максимальный прирост цен за анализируемый период наблюдался на первичном рынке жилья в 2020 году по сравнению с 2019 годом, что связано с ростом спроса на строящееся жилье в результате введения программы льготного ипотечного кредитования на цели приобретения строящего жилья или готового жилья от застройщика в апреле 2020 года.

Самый дорогой квадратный метр на первичном рынке жилья в 2020 году наблюдался в Республике Татарстан (75880 руб.), Нижегородской области (75230 руб.) и Республике Башкортостан (68671 руб.). Здесь цены практически достигают среднего значения по стране (79003 руб.). Самая низкая цена за 1 кв.м. жилья по итогам 2020 года зафиксирована в Оренбургской области (41039 руб.), хотя также в течение анализируемого периода наблюдался ее рост (таблица 15).

**Таблица 15 – Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке первичного жилья, руб.**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Российская Федерация	51 714	51 530	53 287	56 882	61 832	64 060	79 003
Приволжский федеральный округ	45 764	45 800	43 413	44 527	48 108	51 803	57 177
Республика Башкортостан	52 818	51 587	51 474	52 248	57 899	63 272	68 671
Республика Марий Эл	42 238	39 713	40 898	36 711	36 030	38 223	45 251
Республика Мордовия	48 044	44 902	42 342	41 262	42 352	41 864	44 910
Республика Татарстан (Татарстан)	49 478	54 874	52 816	55 906	59 834	68 330	75 880
Удмуртская Республика	45 113	45 536	44 218	44 836	48 240	52 403	56 560
Чувашская Республика - Чувашия	42 594	42 940	38 021	39 744	43 421	45 726	51 424

Продолжение таблицы 15

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Пермский край	51 729	53 072	46 724	49 920	48 096	51 283	53 574
Кировская область	42 080	41 715	40 242	37 999	42 691	44 473	49 816
Нижегородская область	60 234	63 559	60 522	59 711	58 951	63 772	75 230
Оренбургская область	40 195	39 444	37 529	37 787	39 138	39 364	41 039
Пензенская область	41 690	43 689	37 992	39 251	41 961	45 923	55 476
Самарская область	40 411	43 435	41 748	44 274	45 749	46 498	47 861
Саратовская область	42 263	41 303	40 093	40 745	37 946	41 242	43 554
Ульяновская область	37 998	38 839	38 170	37 839	39 288	42 998	49 755

Источник: составлено автором на основе [170]

На вторичном рынке лидерами являются: Республика Татарстан (80302 руб.), Нижегородская область (70621 руб.), Пермский край (64795 руб.) за кв.м. Самая низкая цена по итогам 2020 года по ПФО зафиксирована в Республике Марий Эл (40056 руб.). Данные о средней цене 1 кв. м общей площади квартир на рынке вторичного жилья в ПФО представлены в таблице 16.

**Таблица 16 – Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке вторичного жилья, руб.**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Российская Федерация	58 085	56 283	53 983	52 350	54 924	58 528	66 712
Приволжский федеральный округ	50 789	50 201	48 613	44 930	47 508	50 633	55 101
Республика Башкортостан	57 087	53 558	49 859	48 768	53 283	58 410	61 405
Республика Марий Эл	41 940	40 677	39 136	36 749	36 969	37 539	40 056
Республика Мордовия	44 522	41 660	34 931	34 002	39 137	39 596	42 531
Республика Татарстан (Татарстан)	56 457	56 868	59 748	55 641	62 031	72 226	80 302
Удмуртская Республика	44 733	45 828	43 655	44 570	44 959	47 527	51 687
Чувашская Республика - Чувашия	42 322	41 173	39 051	37 007	36 493	40 082	47 440
Пермский край	41 737	40 212	41 860	42 470	53 366	58 016	64 795
Кировская область	44 241	42 976	40 247	40 372	38 129	39 274	46 430
Нижегородская область	65 511	65 856	64 594	61 155	61 729	65 519	70 621
Оренбургская область	46 805	43 705	39 574	37 594	39 875	40 707	42 839
Пензенская область	41 359	40 086	38 523	38 405	40 608	42 003	45 739
Самарская область	51 330	52 957	49 065	44 423	44 224	47 494	50 176
Саратовская область	41 384	40 449	39 049	38 107	37 063	39 370	42 776
Ульяновская область	43 118	44 061	42 987	41 697	42 626	43 804	45 587

Источник: составлено автором на основе [170]

Большая часть населения ПФО получает доход немногим больше размера прожиточного минимума в регионе. При этом реальный уровень доходов за период 2014-2020 гг. продолжает снижаться. На фоне растущих цен на жилье (на первичном и вторичном рынках) большому числу граждан приобретение собственного жилья оказывается недоступным даже в перспективе. Те регионы, где модальный среднедушевой доход превышает размер прожиточного минимума на 3-7 тыс. руб., оказались в лидерах и по ценам на жилье.

По мнению экспертов, развитый рынок социальной аренды жилья мог бы решить проблему доступности жилья для граждан, у которых нет средств для внесения первоначального взноса по ипотечному кредиту и финансовых возможностей для дальнейшего обслуживания кредита. В то же время рынок аренды (в частности, социальной аренды) на сегодняшний день находится только в начале своего развития.

В конце 2020 года Фондом ДОМ.РФ была запущена первая программа социальной аренды жилья. Первый арендный дом, выкупленный в рамках программы у застройщика, находится в Воронеже. Жилой комплекс включает 165 квартир и 40 машино-мест в подземном паркинге. Квартиры будут передаваться в аренду с отделкой, бытовой техникой и мебелью, и предназначены, в первую очередь, для семей, находящихся в очереди на жилье. Действие программы запланировано до 2023 года. По мнению экспертов, развитие арендных домов имеет ряд преимуществ: во-первых, способствует решению проблемы обеспечения жильем граждан, для которых приобретение собственного жилья не представляется возможным из-за низкого уровня доходов; во-вторых, позволит улучшить миграционную активность, поскольку граждане не будут привязаны к определенной территории собственностью и смогут переезжать в поисках более высокооплачиваемой работы [142].

Еще одним способом повышения доступности жилья, отмечаемым экспертами, является сокращение себестоимости строительства, которое может сдержать рост цен на жилье или даже привести к их снижению. Сократить себестоимость возможно, сняв не связанные напрямую со строительством жилого

дома затраты застройщиков. К таким тратам относятся, например, расходы по строительству социальной инфраструктуры (школы, детские сады). При этом создавать необходимую инфраструктуру нужно, однако снижение этих затрат застройщиков должно будет компенсироваться увеличением соответствующих бюджетных расходов [27, с. 14].

С одной стороны, подобная мера, действительно, могла бы привести к снижению стоимости жилья, что в результате положительно бы сказалось на вопросах обеспечения граждан доступным жильем, с другой – она потребует поиска дополнительных средств для пополнения бюджета. Так же отметим, что, согласно статистическим данным, превышение рыночной стоимости жилья над ее средней фактической себестоимостью составляет почти половину в зависимости от региона, что свидетельствует о возможном завышении рыночных цен со стороны застройщиков.

Резкий рост цен на первичное жилье наблюдался в 2020 году. Скорее всего, он был вызван вводом программы льготного ипотечного кредитования на цели приобретения строящегося жилья или готового жилья от застройщиков, предполагающей субсидирование части процентной ставки по таким кредитам. Программа была доступна для всех граждан. В результате снижения процентной ставки, спрос на приобретение строящегося жилья вырос, что и привело к росту цен на него. Так же на рост цен повлияло сокращение числа застройщиков, продолживших свою работу, согласно новым требованиям, за счет средств проектного финансирования.

По итогам 2020 года 54% жилья в ПФО возводится за счет средств проектного финансирования. По данному показателю округ занимает 2 место в России. Поддержку жилищному строительству в 2020 году в ПФО оказывало не только ипотечное кредитование, предполагающее субсидирование процентной ставки, но и региональные программы, действующие в округе.

## 2.2 Методы определения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства

Существуют разные подходы к определению уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства. В основном они сводятся к расчету индекса доступности жилья для населения. На наш взгляд, для определения уровня экономической безопасности и разработки мероприятий по поддержанию его на необходимом уровне, способствующем развитию жилищного строительства и обеспечению граждан доступным жильем, расчета одного индекса недостаточно. Как ранее отмечалось, доступность жилья зависит от ряда факторов, как со стороны спроса (уровень реальных доходов граждан, уровень безработицы и т.д.), так и со стороны предложения (объем жилищного строительства, площадь жилья, приходящаяся на человека и т.д.). Соответственно, данные показатели должны быть применены для оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства.

Показатели для определения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства на уровне региона можно, на наш взгляд, распределить на 2 группы. *Первая группа* – это показатели, касающиеся объема ввода жилья в эксплуатацию на душу населения, общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в городах и сельской местности, объема ветхого и аварийного жилья. *Вторая группа* – показатели, затрагивающие уровень доходов и занятости населения, долю населения с доходом ниже величины прожиточного минимума, установленного в регионе, индекс и коэффициент доступности жилья.

Определение пороговых значений показателей является важным инструментом системного анализа, и прогнозирования. С помощью пороговых значений можно оценивать тенденции в экономике, в частности в жилищном строительстве, на соответствие национальным интересам. Пороговые значения должны быть утверждены на государственном уровне и соблюдение их должно стать элементом правительственных программ. При этом, необходимо отметить,

что не должны допускаться изменения пороговых значений индикаторов в целях их соответствия современным реалиям или прогнозным показателям. Пороговые значения должны стать ориентиром, любое отклонение от которых должно показывать степень угроз экономической безопасности и толковаться как необходимость принятия соответствующих мер по их нейтрализации [132, с. 162].

Важно, чтобы пороговые значения показателей оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства соответствовали следующим критериям:

- возможность количественной оценки показателя;
- возможность оценки состояния экономики во времени;
- отражать значение первостепенных показателей сферы экономической безопасности, позволяющих оперативно реагировать на возникновение угроз [23].

Рассмотрим показатели и их пороговые значения подробнее.

Первая группа показателей (показатели предложения жилья) включает в себя такой важный фактор, как *объем введенного жилья в эксплуатацию в расчете на душу населения от среднего по стране*. Пороговым здесь принимается значение не менее 100%, поскольку объем ввода жилья в регионе, в расчете на душу населения, не должен быть ниже среднего по стране.

Следующий индикатор в этой же группе – *общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в городах и сельской местности*. Стандартными нормами социального норматива являются: 33 кв.м на 1 человека; 42 кв.м для семьи из двух человек; по 18 кв.м на каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек. Жилищным кодексом определен минимальный норматив на человека в размере 12 кв.м. В расчете данного показателя это значение будем считать в качестве минимального порогового [2].

Индикатором, оценивающим состояние жилищного фонда, принят *удельный вес ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда региона*. Пороговым значением здесь принимается среднее значение показателя за последние 10 лет по стране, и оно равно 2,73% [157]. Доля ветхого и изношенного жилья должна сократиться к 2024 году благодаря программам реновации и

капитального ремонта. В то же время, программы реновации требуют больших вложений и могут быть экономически выгодно реализованы только в ограниченном числе крупных городов. Капитальный ремонт зданий является более простой альтернативой снижения износа жилого фонда, но следует отметить, что данная мера является временной. Она только продлевает срок службы старых зданий, при этом новое жилье не возводится.

Для оценки безопасности региона с точки зрения спроса на жилье необходимо применить ряд показателей, относящихся ко второй группе. Первый из них – *индекс доступности жилья* (ИДЖ), который рассчитывается в количестве лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на покупку среднестатистического жилья. При этом важным условием является отнесение на сбережения всех доходов домохозяйства [112, с. 164]:

$$\text{ИДЖ} = \text{С/Д}, \quad (1)$$

где ИДЖ – индекс доступности жилья;

Д – средний доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб./год;

С – средняя стоимость жилья, руб.

Решение проблемы обеспечения населения доступным жильем в определяющей степени зависит от платежеспособности граждан. Платежеспособность, при этом, рассчитывается соотношением и динамикой уровня доходов населения и цен на жилье. Соотношение между ценами на рынке жилья и доходами граждан отражает доступность жилья и может быть рассчитано, как показатель доступности, определяющий возможности населения в приобретении жилья.

Чем ниже значение данного индикатора, тем лучше, поскольку это будет свидетельствовать о том, что на накопление средств для покупки средней квартиры для семьи требуется меньшее количество лет. Отметим, что в расчете средней стоимости жилья следует брать цены на первичном рынке жилья,

поскольку именно приобретение строящейся недвижимости стимулирует развитие жилищного строительства.

Существует несколько подходов к расчету данного показателя, что влечет за собой получение различных результатов. Некоторые из них, возможно, не в полной мере раскрывают положение дел в регионе. В частности, формула (1) иллюстрирует ситуацию, при которой семья копит на покупку жилья, при этом ничего другого не приобретая, то есть все доходы домохозяйства направлены на накопление [132, с. 161]. В действительности, такая ситуация невозможна. Кроме того, в данном подходе используется среднедушевой доход, который, как оказалось, значительно выше медианного и тем более модального среднедушевого дохода.

Согласно зарубежному опыту, данный показатель рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья (стоимость такого жилья, по отношению к которому 50% имеющегося жилья стоит дешевле, а 50% - дороже) к медианному доходу (совокупный денежный доход такого домохозяйства, по отношению к которому половина всех домохозяйств имеют доходы ниже, а половина - выше) домохозяйства за год. При таком расчете площадь жилья не учитывается [180].

На наш взгляд, целесообразно придерживаться подхода, при котором в расчет принимается медианный среднедушевой доход за вычетом прожиточного минимума, установленного в регионе. Такой подход позволит получить результат, более приближенный к действительному положению. Тогда формула расчета получит вид:

$$\text{ИДЖ} = C / (D_{(\text{мед})} - \text{ПМ}) \times 12, \quad (2)$$

где  $D_{(\text{мед})}$  – медианный среднедушевой доход в месяц;

ПМ – прожиточный минимум;

12 – количество месяцев в году.

Если производить расчет в соответствии с социальными нормативами площади на одного человека и учитывать совокупный доход за вычетом

прожиточного минимума на каждого члена семьи, то формула приобретает следующий вид:

$$\text{ИДЖ} = (C \times H \times Ч) / (D_{(\text{мес})} - \text{ПМ}) \times 12 \times Ч, \quad (3)$$

где  $H$  – норматив площади жилья на одного человека;

$Ч$  – количество членов семьи.

Исходя из нормативов площади жилья, приведенных выше, числитель индекса может быть скорректирован (в случае, например, если человек живет один – 33 кв.м или два члена семьи – 42 кв.м). В дальнейшем мы будем придерживаться формулы (3) в расчетах индекса доступности жилья, поскольку она позволяет, с одной стороны, приближенно учитывать сумму, которую домохозяйство может откладывать на приобретение жилья за год, при этом обеспечивая свои потребности в предметах первой необходимости, оплачивая счета за коммунальные услуги, налоги и пр., а с другой – учитывать площадь жилья, необходимую для комфортного проживания такой семьи.

В ряде публикаций для расчета уровня доступности жилья на семью из трех человек принимается площадь жилья, равная не 54 кв.м. (из расчета 18 кв.м. на человека), а 60 кв.м. Так, в таблице 17 представлен рейтинг регионов ПФО по доступности жилья на начало 2021 года, подготовленный РиаРейтинг [166]. Согласно представленным данным, наиболее доступным жильем является в Оренбургской и Самарской областях. Здесь накопить на жилье можно за 5,0 и 5,8 лет соответственно.

Самым недоступным жильем оказалось в Ульяновской и Нижегородской областях. Здесь накопить на жилье можно в за 8,3 и 9,6 лет соответственно. В целом, практически во всех регионах ПФО, согласно представленным данным, в 2020 году жилье доступнее, чем в 2019 году, кроме Удмуртской Республики, Нижегородской области и Пермского края.

**Таблица 17 – Рейтинг регионов по доступности жилья**

Регион	Место в рейтинге по состоянию на 2021 год	Минимальное число лет для накопления на квартиру на начало 2021 года	Минимальное число лет для накопления на квартиру на начало 2020 года	Средняя стоимость квартиры площадью 60 кв.м на начало 2021 года, млн руб.
Республика Башкортостан	45	7,5	7,6	3,6
Республика Татарстан	57	8,1	8,4	4,3
Республика Марий Эл	32	6,3	6,8	2,2
Республика Мордовия	47	7,6	8,3	2,5
Удмуртская Республика	50	7,7	7,2	3,2
Чувашская Республика	48	7,7	7,9	2,7
Нижегородская область	70	9,6	8,6	4,2
Кировская область	53	8,0	8,6	2,6
Оренбургская область	15	5,0	6,1	2,2
Пензенская область	42	7,1	7,5	2,7
Самарская область	22	5,8	5,9	2,9
Саратовская область	36	6,7	7,3	2,6
Ульяновская область	60	8,3	8,3	2,7
Пермский край	39	6,9	5,6	3,5

Источник: составлено автором на основе [166]

Согласно признанной на международном уровне методике Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат), существует общепринятая классификация рынков жилья по критерию доступности (рисунок 14) [5]. В нашем расчете будем придерживаться данной методики. Жилье, согласно данной методике, считается доступным для граждан, если для его приобретения семья накапливает в течение периода до 3-х лет. Если для приобретения жилья необходимо накапливать средства в течение 5 и более лет, то рынок жилья считается недоступным. В связи с этим в качестве порогового значения будем рассматривать максимальный срок 5 лет.

0-3 года накоплений – жилье доступное
3-4 года накоплений – не очень доступно
4-5 лет накоплений – приобретение серьезно осложнено
от 5 лет и более накоплений – существенно недоступно

Источник: составлено автором

**Рисунок 14 – Классификация рынков жилья по критерию доступности**

Обратным индексом доступности жилья по экономическому смыслу и по методике расчета является *коэффициент доступности жилья* (КДЖ), который отражает, какую долю жилья сможет приобрести среднестатистическая семья за год. При этом важным условием является то, что на приобретение будет направлен весь совокупный доход домохозяйства.

$$K_d = D/C. \quad (4)$$

С учетом преобразований формулы индекса доступности жилья коэффициент доступности жилья соответственно тоже преобразуется и получит в результате следующий вид:

$$K_d = (D_{(мед)} - ПМ) \times 12 \times Ч / (С \times Н \times Ч). \quad (5)$$

Поскольку коэффициент доступности жилья является обратным индексу доступности жилья, то пороговое значение индикатора предлагается 0,2 в год. Это значит, что в год семья накапливает 20% от стоимости жилья.

В ходе определения уровня экономической безопасности в регионе необходимо также учитывать *уровень безработицы*, рассчитываемый как отношение числа безработных к численности рабочей силы, выраженное в процентах. Уровень безработицы играет важную роль, как в экономическом, так и в социальном аспектах. Безработица является социальным явлением,

оказывающим влияние не только на психологическое состояние общества, но и подрывающим макроэкономические воспроизводственные процессы. Данный показатель свидетельствует о состоянии экономического развития региона в целом и жилищного строительства в частности. Согласно методике Международной организации труда, уровень порогового значения безработицы – 5-8% [115, с. 84].

Еще один важный показатель – *прирост реальных доходов населения*. Согласно данным Центрального банка Российской Федерации, достижение целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» по вводу жилья возможно при росте реальных доходов населения на 5% ежегодно в период 2020-2024 гг. Данное значение примем в качестве минимального.

Последним в данной группе показателем целесообразно выделить *долю населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума*, установленного на территории конкретного субъекта Российской Федерации. Пороговым значением показателя, на наш взгляд, необходимо принять значение 0 %, поскольку данная категория граждан не имеет возможности приобретения жилья даже в перспективе (как за счет собственных средств, так и за счет ипотечного кредита). Соответственно, в регионе, где целевым ориентиром принято обеспечение экономической безопасности в сфере жилищного строительства, предполагающее обеспечение доступности жилья для граждан, все граждане должны получать доход не ниже прожиточного минимума, действующего на территории данного региона и иметь возможность приобретения собственного жилья.

В результате получена следующая система показателей (таблица 18).

**Таблица 18 – Показатели экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Показатель	Пороговое значение
<i>I группа:</i> Показатели предложения жилья	
Объем ввода жилья на душу населения от среднего по стране	≥100%
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в городах и сельской местности	≥12 кв.м/чел.

Продолжение таблицы 18

Показатель	Пороговое значение
Удельный вес ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда региона	$\leq 2,73\%$
<i>2 группа: Показатели спроса на жилье</i>	
Индекс доступности жилья	$\leq 5$
Коэффициент доступности жилья	$\geq 0,2$
Уровень безработицы	$\leq 5-8\%$
Рост реальных доходов населения	$\geq 105\%$ в год
Доля населения с доходом меньше прожиточного минимума	0%

Источник: составлено автором

Приведенные выше показатели позволяют оценить уровень экономической безопасности в регионе и выявить существующие проблемы. Для этого необходимо рассчитать фактические значения показателей в регионах ПФО. В то же время, следует отметить, что применение данных показателей для расчета уровня экономической безопасности в целом по стране не даст объективного результата. Это связано, в первую очередь с тем, что соотношение цены за 1 кв.м. жилья и доходов граждан различаются в зависимости от региона.

### **2.3 Индикаторы экономической безопасности жилищного строительства**

Жилищная политика Российской Федерации строится на основных принципах Международных рекомендаций по городскому и территориальному планированию ООН-ХАБИТАТ.

Доступность жилья выступает одним из важнейших социально-экономических индикаторов, который отражает социально-экономические, демографические характеристики текущего уровня благосостояния граждан. Решение вопроса обеспечения граждан доступным жильем зависит в первую очередь от платежеспособности покупателей на рынке жилья. Платежеспособность при этом рассчитывается соотношением и динамикой уровня доходов населения и цен на жилье. Соотношение между ценами на рынке жилья и доходами граждан отражает доступность жилья и может быть рассчитано

как показатель доступности, определяющий возможности населения в приобретении жилья.

По данным Росстата, к возможным источникам финансирования покупки (строительства) жилья населением традиционно относятся продажа жилья, материнский капитал, субсидии на покупку жилья, другие источники (в том числе собственные средства) и ипотечный кредит.

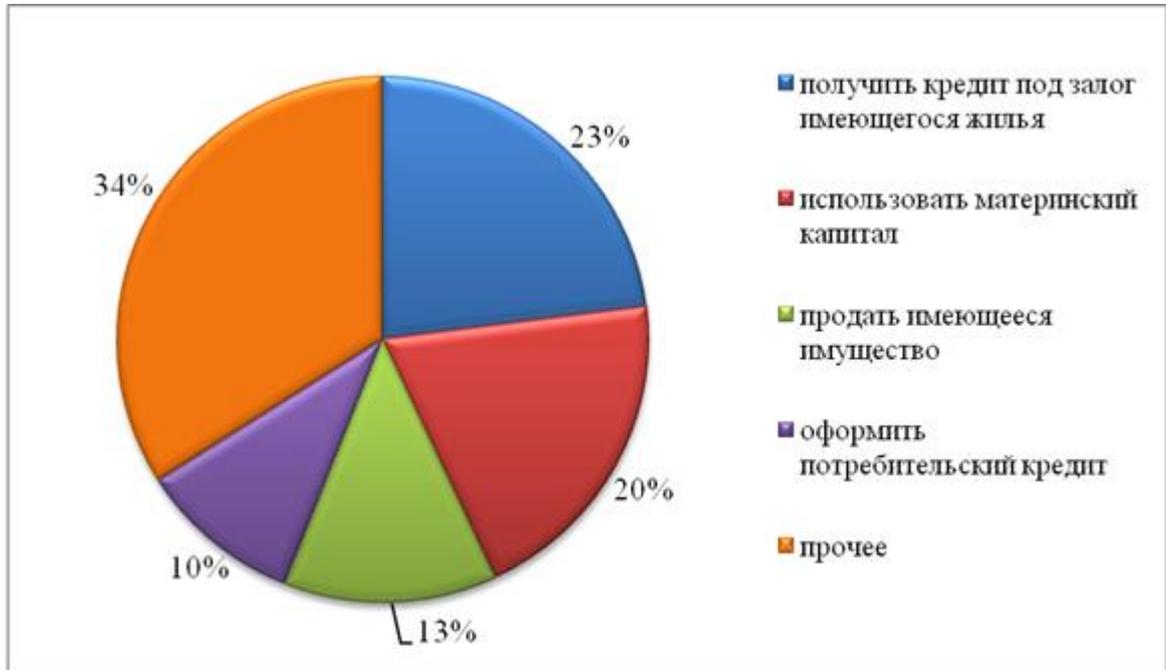
Наличие социального расслоения населения приводит к необходимости разграничивать понятия коммерческой и социальной доступности жилья. Критериями коммерческой доступности являются, во-первых, возможность домохозяйства при оформлении ипотечного жилищного кредита внести первоначальный взнос в размере порядка 30 % от рыночной стоимости приобретаемого жилья, во-вторых, возможность домохозяйства вносить ежемесячные платежи по кредиту, которые в свою очередь не должны превышать 35% от совокупного дохода [26, с. 16].

Согласно данным Росстата, по стране в 2018 году размер первоначального взноса, вносимого в счет оплаты жилья, составлял примерно 50 %. По результатам опроса, проведенного АО «Райффайзенбанк», в 2019 году примерно 62% будущих ипотечных заемщиков самостоятельно скопили или продолжают копить средства на первоначальный взнос. Остальные 38% россиян, желающих улучшить жилищные условия, не имели свободных средств для внесения первоначального взноса по ипотеке. Собрать первоначальный взнос планировалось способами, представленными на рисунке 15.

В среднем россияне копят на первоначальный взнос по ипотеке 2-4 года: 6 % граждан могут накопить первоначальный взнос меньше чем за один год; 17 % потенциальных ипотечных заемщиков имеют возможность накопить за 1 год; еще 29 % опрошенных собирают необходимую сумму в течение 5 лет.

Около 35% граждан, планирующих в будущем покупку жилья за счет средств ипотечного кредита, ежемесячно откладывают часть дохода на первоначальный взнос. При этом большинство опрошенных прибегают к помощи вкладов. Почти треть граждан хранят средства дома. Менее 7% опрошенных

временно свободные средства инвестируют до момента, когда накопится подходящая сумма. Среди других методов накопления были названы дебетовые карты с начислением процентов на остаток [26, с. 16].



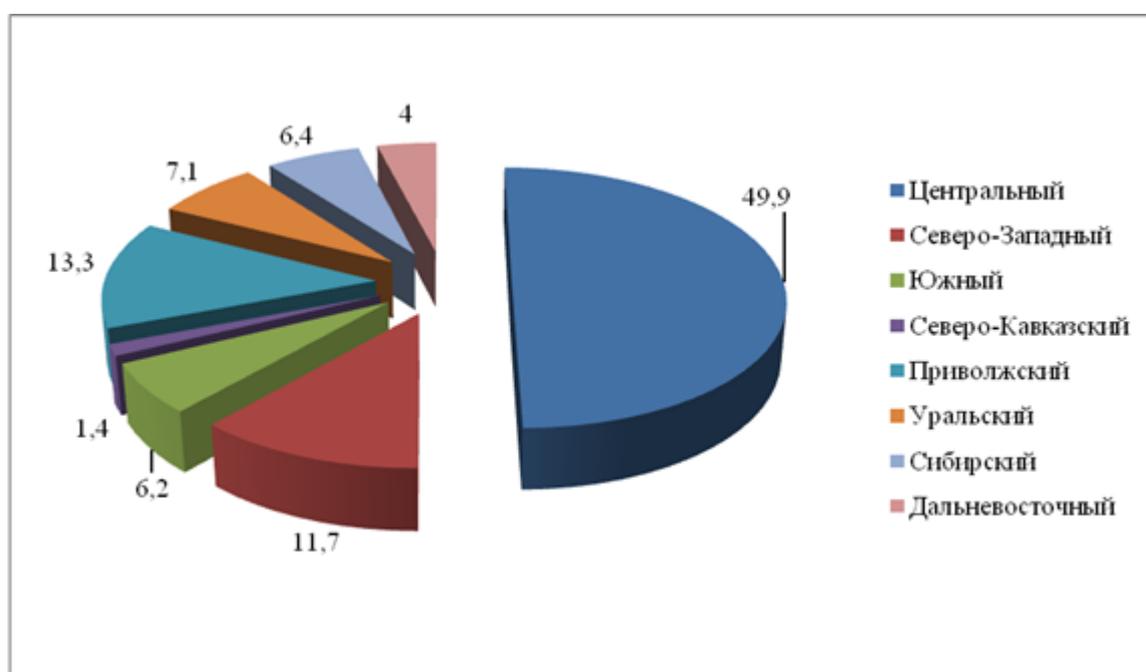
Источник: составлено автором на основе [26]

**Рисунок 15 – Способы формирования первоначального взноса по ипотечному кредиту**

В 2020 году средний размер первоначального взноса сократился до 32 %, сбережения населения по-прежнему являются потенциальным источником финансирования жилищного строительства. У 69 % респондентов, по результатам опроса АО «Райффайзенбанк», вклады являются самым популярным способом накопления средств. Сбережения направляются либо на полную оплату приобретения жилья, либо выступают в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту. Значительная часть сбережений граждан находится на банковских вкладах. По итогам 2020 года их объем в российских банках (без учета счетов эскроу) увеличился на 4,2 % и составил 32,8 трлн рублей. В то же время, ставки по вкладам снижались. Объем средств на счетах эскроу за

прошедший год вырос в 8,6 раза, до 1,2 трлн рублей. В начале 2021 г. их объем продолжил увеличиваться.

Средства на вкладах распределены неравномерно в региональном разрезе. Этот факт объясняется большой дифференциацией регионов по уровню доходов граждан. В то же время, объем накоплений в регионе отражает потенциальную покупательную способность на рынке жилья. Как видно из рисунка 16, половина всех вкладов физических лиц сконцентрирована в Центральном федеральном округе. На втором месте по объему вкладов населения находится Приволжский федеральный округ, на третьем – Северо-Западный [28, с. 16].



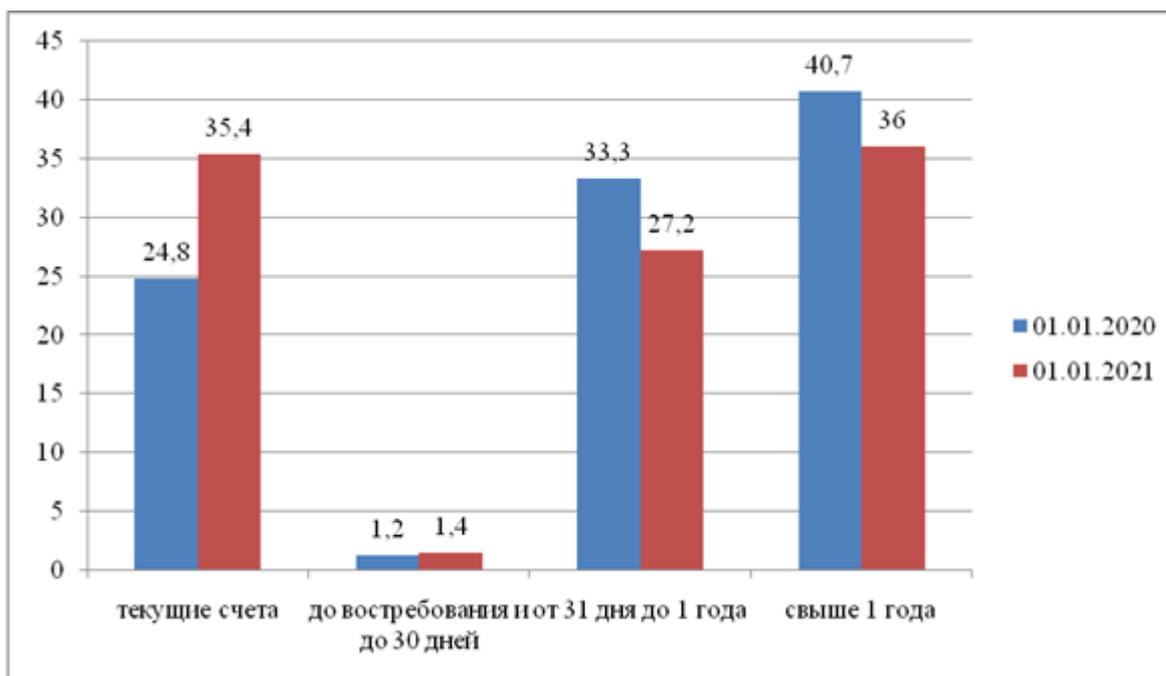
Источник: составлено автором на основе [28]

**Рисунок 16 – Структура вкладов физических лиц в разрезе федеральных округов РФ по состоянию на 01.09.2020 г.**

При этом в структуре вкладов также произошел ряд изменений в 2020 году:

- выросла доля текущих счетов с 25 до 35%;
- снизилась доля вкладов до и свыше 1 года до 27 и 36% соответственно.

Данные о структуре вкладов физических лиц представлены на рисунке 17.



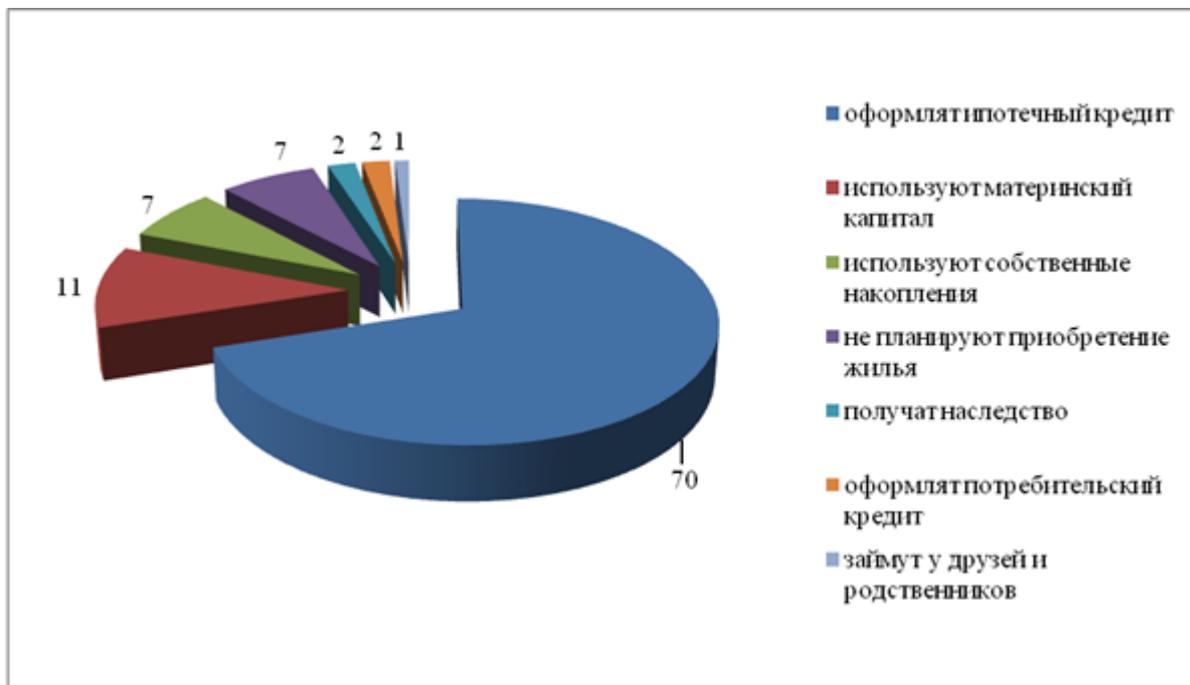
Источник: составлено автором на основе [29]

**Рисунок 17 – Структура вкладов населения по срокам**

Отметим, что средства на вкладах являются не единственным способом сохранения и накопления средств населения. За 2020 год доля тех, кто инвестирует в ценные бумаги выросла до 18%. Средства на индивидуальных инвестиционных счетах (далее – ИИС) также рассматриваются гражданами как способ преумножения сбережений для целей дальнейшего приобретения жилья. Количество открытых ИИС за 2020 год выросло на 110 % и достигло 3,5 млн. Активы на ИИС составили 375,6 млрд руб., из них 270 млрд руб. – на брокерских ИИС и 105,6 млрд руб. – на ИИС в рамках доверительного управления. Также граждане активно вкладывают средства в паевые инвестиционные фонды (далее - ПИФ), которые тоже могут быть использованы для приобретения жилья [29].

Согласно проведенному опросу финансового портала Bankiros.ru в июне 2020 года, 70% опрошенных для целей приобретения жилья отдают предпочтение ипотечному кредитованию. Рост востребованности ипотечного кредита объясняется, в первую очередь, действием программы субсидирования процентной ставки. 11% респондентов намерены использовать для целей покупки жилья средства материнского капитала. По 7% приходится на сторонников

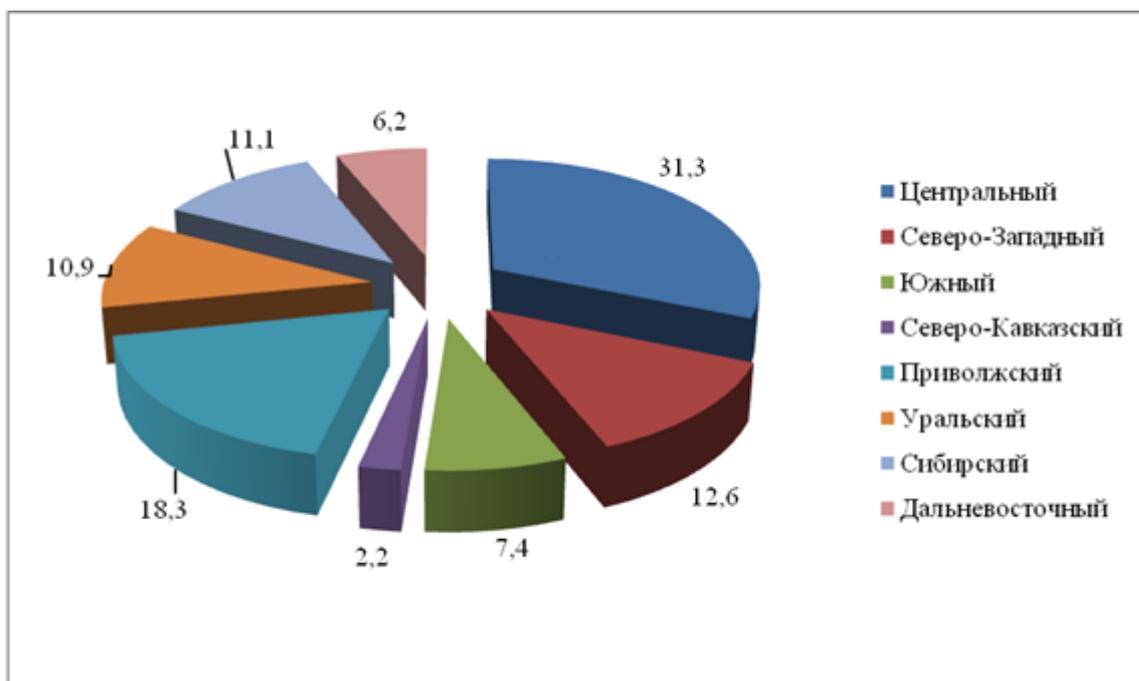
самостоятельного накопления средств для покупки жилья и не планирующих приобретение жилья в ближайшем будущем. Подробная структура результатов опроса представлена на рисунке 18.



Источник: составлено автором на основе [29]

**Рисунок 18 – Способы приобретения жилья**

В то же время большая часть ипотечных кредитов в 2020 году приходилась на Центральный и Северо-Западный федеральные округа, что объясняется демографическими (в том числе миграционными) факторами, уровнем доходов населения, объемами вводимого жилья и доступностью банковских услуг (рисунок 19). В целом, прирост по объему ипотечного кредитования наблюдался во всех регионах, на что в первую очередь, повлияло смягчение условий кредитования, прежде всего снижение ипотечных ставок вслед за ключевой ставкой Банка России, а также реализация программ льготной ипотеки с господдержкой.



Источник: составлено автором на основе [29]

**Рисунок 19 – Структура ипотечного кредитного рынка в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.09.2020 г.**

Рассчитаем показатели экономической безопасности по ПФО согласно методике, предложенной в параграфе 2.2.

В среднем по стране за анализируемый период возводилось порядка 0,5 кв.м на душу населения в год. Данный показатель был принят за пороговый. В результате расчетов было выявлено, что в 2020 году в 10 регионах ПФО на душу населения возводилось менее порогового значения. В качестве лидеров по вводу жилья на душу населения можно отметить Ульяновскую и Пензенскую области, а также республики Башкортостан и Татарстан.

**Таблица 19 – Объем ввода жилья на душу населения, % к среднему по стране**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Башкортостан	113,0	113,4	121,3	112,2	109,4	104,8	108,5	100
Республика Марий Эл	104,8	109,9	124,4	127,6	95,7	104,8	97,2	100
Республика Мордовия	68,7	68,9	74,4	75,9	80,4	78,4	73,3	100
Республика Татарстан	108,5	106,9	113,5	114,8	120,1	122,8	122,6	100
Удмуртская Республика	72,4	73,4	78,4	80,6	92,0	90,2	95,5	100
Чувашская Республика	120,7	115,5	93,2	90,9	94,2	96,0	84,7	100
Пермский край	73,2	75,2	73,6	76,9	80,0	80,4	83,4	100
Кировская область	90,8	95,9	93,5	78,6	83,6	70,9	65,1	100

Продолжение таблицы 19

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Нижегородская область	84,1	66,2	71,6	74,8	81,0	78,5	82,3	100
Оренбургская область	99,7	102,2	88,7	83,4	89,4	90,6	88,2	100
Пензенская область	115,3	118,2	120,5	123,0	96,6	113,7	116,5	100
Самарская область	102,0	118,3	107,0	103,6	108,3	103,5	78,7	100
Саратовская область	105,8	78,6	95,3	90,8	95,8	88,2	85,4	100
Ульяновская область	98,6	127,3	140,9	144,9	152,7	147,3	150,1	100

Источник: рассчитано автором

Пороговое значение площади жилых помещений, принятое за 12 кв.м жилья на одного жителя, за анализируемый период соблюдалось во всех регионах ПФО. За период 2014-2020 гг. наблюдалась положительная динамика этого показателя как в городах, так и в сельской местности. Отметим, что площадь жилья, в среднем приходящаяся на одного жителя России (25-27 кв.м), значительно ниже соответствующих показателей в США (около 77 кв.м на одного человека) и Европе (около 43 кв.м) [153].

**Таблица 20 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в городах и сельской местности**

Регион	Тип поселения	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Российская Федерация	Города и поселки городского типа	23,2	24,0	24,5	24,8	25,4	25,9	26,7	12
	Сельский населенный пункт	25,0	25,6	26,1	26,6	26,9	27,3	27,5	12
Приволжский федеральный округ	Города и поселки городского типа	23,7	24,2	24,6	25,0	25,5	26,0	26,6	12
	Сельский населенный пункт	26,7	27,4	28,1	28,9	29,7	30,6	31,7	12
Республика Башкортостан	Города и поселки городского типа	22,2	22,6	23,1	23,5	23,9	24,3	24,8	12
	Сельский населенный пункт	26,3	26,8	27,7	28,5	29,4	30,5	31,5	12
Республика Марий Эл	Города и поселки городского типа	24,6	25,2	26,2	26,6	27,0	27,7	28,2	12
	Сельский населенный пункт	23,0	23,8	24,4	26,0	26,9	27,9	28,7	12
Республика Мордовия	Города и поселки городского типа	25,1	25,3	25,5	25,8	26,5	26,8	27,4	12
	Сельский населенный пункт	27,6	28,3	28,9	29,6	30,5	31,3	32,3	12

Продолжение таблицы 20

Регион	Тип поселения	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Татарстан (Татарстан)	Города и поселки городского типа	23,5	24,0	24,3	24,7	25,1	25,6	26,2	12
	Сельский населенный пункт	28,3	29,1	30,1	31,0	32,0	32,9	34,1	12
Удмуртская Республика	Города и поселки городского типа	20,8	21,1	21,0	21,3	21,7	22,2	22,7	12
	Сельский населенный пункт	22,0	22,5	23,0	23,5	24,2	24,9	25,7	12
Чувашская Республика - Чувашия	Города и поселки городского типа	22,8	23,2	23,4	23,9	24,4	25,0	25,6	12
	Сельский населенный пункт	29,6	30,4	31,2	32,0	32,9	33,7	34,5	12
Пермский край	Города и поселки городского типа	22,3	23,2	23,4	23,7	24,2	24,7	25,3	12
	Сельский населенный пункт	21,6	22,1	22,5	23,2	23,9	24,5	25,3	12
Кировская область	Города и поселки городского типа	23,2	23,7	24,1	24,5	25,0	25,3	25,7	12
	Сельский населенный пункт	28,6	29,4	30,3	31,3	32,7	34,1	35,5	12
Нижегородская область	Города и поселки городского типа	24,0	24,5	24,6	25,0	25,4	25,8	26,2	12
	Сельский населенный пункт	31,3	32,4	33,0	33,6	34,4	35,6	37,3	12
Оренбургская область	Города и поселки городского типа	23,9	24,6	25,3	25,8	26,3	26,8	27,4	12
	Сельский населенный пункт	24,3	24,9	25,3	25,6	26,5	27,3	28,1	12
Пензенская область	Города и поселки городского типа	25,6	26,3	27,1	27,8	28,5	29,3	30,1	12
	Сельский населенный пункт	28,4	29,3	30,2	31,3	32,2	33,3	34,4	12
Самарская область	Города и поселки городского типа	24	24,6	25,2	25,7	26,3	26,8	27,3	12
	Сельский населенный пункт	25,6	26,5	27,3	28,3	29,0	30,0	31,0	12
Саратовская область	Города и поселки городского типа	26,3	27,0	27,6	28,1	28,7	29,4	30,0	12
	Сельский населенный пункт	29,6	30,1	30,5	31,1	31,7	31,7	32,4	12
Ульяновская область	Города и поселки городского типа	24,4	25,1	25,7	26,2	26,8	27,5	28,2	12
	Сельский населенный пункт	27,9	28,8	29,9	31,2	32,5	34,0	35,5	12

Источник: составлено автором по источнику [158]

В среднем по стране доля ветхого и аварийного жилья составляет 2,73%. Данный показатель принят как максимально допустимый для регионов. Практически во всех регионах, за исключением Республики Марий Эл (4,4%), Пермского края (4,52%), Кировской области (7,4%) и Пензенской области (2,75 %) данный показатель соблюдается (таблица 21). Следует отметить, что расчет производился на основании данных Росстата, имеющих в свободном доступе.

**Таблица 21 – Удельный вес ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда региона**

Регион	2014	2015	2016	2017	Порог
Республика Башкортостан	1,19	1,13	1,13	1,13	2,73
Республика Марий Эл	4,81	4,75	4,4	4,4	2,73
Республика Мордовия	2,29	2,46	2,3	2,26	2,73
Республика Татарстан (Татарстан)	1,07	0,99	0,8	0,85	2,73
Удмуртская Республика	2,66	2,5	2,7	2,66	2,73
Чувашская Республика - Чувашия	1,4	1,26	1,4	1,36	2,73
Пермский край	3,64	3,68	4,5	4,52	2,73
Кировская область	7,3	7,35	7,4	7,4	2,73
Нижегородская область	1,89	1,7	1,9	1,91	2,73
Оренбургская область	3,05	3,0	2,5	2,54	2,73
Пензенская область	2,8	2,78	2,8	2,75	2,73
Самарская область	2,5	2,36	2,4	2,38	2,73
Саратовская область	2,8	2,62	2,2	2,24	2,73
Ульяновская область	1,37	1,34	1,4	1,42	2,73

Источник: рассчитано автором

Рассчитаем индекс доступности жилья для регионов ПФО. Расчет производился для семьи, состоящей из трех человек; соответственно, социальная норма площади для них равна 54 кв.м. В 2020 году самое доступное первичное жилье в ПФО было в Самарской области, в то же время даже в этом регионе пороговое значение в 5 лет не было достигнуто. В числе регионов, где жилье было недоступным, оказалась Чувашская Республика. Здесь для приобретения собственного жилья семье необходимо было почти 10 лет (таблица 22).

**Таблица 22 – Индекс доступности жилья в регионах ПФО**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Башкортостан	6,7	6,6	6,4	6,3	6,8	7,1	7,7	5
Республика Марий Эл	10,9	10,0	10,1	8,7	8,0	7,9	9,2	5
Республика Мордовия	12,3	11,1	9,9	9,4	9,4	8,8	9,0	5
Республика Татарстан	5,0	5,0	4,9	5,2	5,3	5,7	6,3	5
Удмуртская Республика	7,7	6,5	6,5	6,5	7,1	7,3	7,8	5
Чувашская Республика	10,2	9,8	9,3	9,4	9,8	9,3	9,9	5
Пермский край	6,5	5,8	6,2	6,5	6,2	6,0	6,3	5
Кировская область	7,6	7,4	7,4	6,8	7,4	7,1	7,8	5
Нижегородская область	6,9	6,8	6,4	6,4	6,0	6,0	7,2	5
Оренбургская область	6,6	6,2	6,2	6,0	6,1	5,9	6,2	5
Пензенская область	7,8	7,5	6,9	6,8	7,0	7,3	8,3	5
Самарская область	5,2	5,4	5,5	5,8	5,7	5,5	5,6	5
Саратовская область	8,8	8,1	8,0	7,9	6,7	6,9	6,8	5
Ульяновская область	6,4	6,4	6,3	6,1	6,1	6,9	7,8	5

Источник: рассчитано автором

Обратным индексу доступности жилья является коэффициент доступности жилья. За период 2014-2020 гг. данный показатель менялся, но в ПФО, по итогам 2020 года, семья из трех человек накапливает за год 10-18 % от стоимости первичного жилья, пороговое значение ни в одном регионе не достигнуто. Ближе к пороговому значению (значение коэффициента - 0,18) по итогам 2020 года была Самарская область. Наименьшее значение показателя оказалось в Чувашской Республике (таблица 23).

**Таблица 23 – Коэффициент доступности жилья в ПФО**

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Башкортостан	0,15	0,15	0,16	0,16	0,15	0,14	0,13	0,20
Республика Марий Эл	0,09	0,10	0,10	0,11	0,13	0,13	0,11	0,20
Республика Мордовия	0,08	0,09	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,20
Республика Татарстан	0,20	0,20	0,21	0,19	0,19	0,18	0,16	0,20
Удмуртская Республика	0,13	0,15	0,15	0,15	0,14	0,14	0,13	0,20
Чувашская Республика	0,10	0,10	0,11	0,11	0,10	0,11	0,10	0,20
Пермский край	0,15	0,17	0,16	0,15	0,16	0,17	0,16	0,20
Кировская область	0,13	0,13	0,14	0,15	0,13	0,14	0,13	0,20
Нижегородская область	0,14	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,14	0,20
Оренбургская область	0,15	0,16	0,16	0,17	0,16	0,17	0,16	0,20
Пензенская область	0,13	0,13	0,14	0,15	0,14	0,14	0,12	0,20
Самарская область	0,19	0,18	0,18	0,17	0,18	0,18	0,18	0,20
Саратовская область	0,11	0,12	0,13	0,13	0,15	0,14	0,15	0,20
Ульяновская область	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,15	0,13	0,20

Источник: рассчитано автором

Во всех регионах ПФО уровень безработицы находится в пределах порогового значения (таблица 24). За 2020 год уровень безработицы по стране вырос с 4,6 до 5,8 %. Рост безработицы в 2020 году связан с пандемией новой коронавирусной инфекции, повлекшей за собой режим самоизоляции и волну сокращений численности сотрудников в организациях, а в некоторых случаях и полное прекращение деятельности организации [146]. За 2020 год наименьший показатель уровня безработицы был зафиксирован в Республике Татарстан – 3,6%, наибольшее значение по Округу зафиксировано в Республике Марий Эл – 6,7%.

**Таблица 24 – Уровень безработицы населения в ПФО, %**

Регионы	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Башкортостан	5,3	6,1	5,8	5,6	4,9	4,4	5,9	5-8
Республика Марий Эл	4,8	5,3	6,0	6,1	5,0	4,6	6,7	5-8
Республика Мордовия	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	5,4	5-8
Республика Татарстан	3,9	4,0	3,8	3,5	3,3	3,3	3,6	5-8
Удмуртская Республика	5,1	5,0	5,2	4,8	4,8	4,3	6,3	5-8
Чувашская Республика	5,0	5,0	5,3	5,1	5,0	4,7	6,1	5-8
Пермский край	5,8	6,3	5,8	6,1	5,4	5,1	5,7	5-8
Кировская область	5,1	5,3	5,4	5,3	5,1	4,8	5,4	5-8
Нижегородская область	4,2	4,3	4,3	4,2	4,2	4,1	4,6	5-8
Оренбургская область	4,4	4,8	4,9	4,6	4,4	4,4	5,9	5-8
Пензенская область	4,6	4,7	4,6	4,5	4,4	4,3	5,1	5-8
Самарская область	3,0	3,4	4,1	4,2	3,7	3,9	4,5	5-8
Саратовская область	4,6	4,7	5,1	4,8	5,0	4,3	5,6	5-8
Ульяновская область	4,8	4,9	4,6	4,4	3,7	3,8	4,9	5-8

Источник: составлено автором по источнику [146]

В последнее время уровень реальных доходов населения только снижался, незначительный рост произошел лишь в 2019 году в размере 0,5-2,5 %. Для данного показателя было принято пороговое значение роста в 105 %. По результатам 2020 года ни в одном регионе ПФО пороговое значение не достигнуто (таблица 25). Во всех регионах, кроме Республики Мордовия и Чувашской Республики, продолжилось снижение показателя.

**Таблица 25 – Реальные денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации, % к соответствующему периоду**

Регионы	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Башкортостан	100,5	92,9	96,2	99,2	99,3	100,5	94,7	105
Республика Марий Эл	104,5	97,2	95,0	98,6	99,2	101,1	98,2	105
Республика Мордовия	103,6	97,3	96,3	99,9	99,4	102,1	100,3	105
Республика Татарстан	102,3	97,6	96,2	96,6	101,7	101,7	96,8	105
Удмуртская Республика	106,2	105,1	93,4	98,5	96,9	102,1	97,7	105
Чувашская Республика	102,7	96,7	92,0	99,1	100,0	104,1	100,8	105
Пермский край	101,8	101,3	81,6	99,2	98,8	101,6	94,3	105
Кировская область	104,4	95,4	92,8	98,9	98,6	101,7	97,3	105
Нижегородская область	102,1	95,8	94,2	96,4	99,4	102,5	94,9	105
Оренбургская область	104,5	97,0	92,0	99,9	99,0	99,8	96,6	105
Пензенская область	103,1	99,9	90,6	100,4	98,7	99,9	99,4	105
Самарская область	92,8	91,7	90,4	97,3	100,8	99,6	96,3	105
Саратовская область	101,3	98,7	93,1	99,1	102,6	100,9	99,7	105
Ульяновская область	106,0	94,1	93,5	98,7	94,6	99,4	98,7	105

Источник: составлено автором по источнику [164]

Согласно данным таблицы 26, за период 2013-2020 гг. ни в одном регионе ПФО доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума не составляла 0%. По итогам 2020 года наблюдалось снижение данного показателя. Такое изменение было вызвано реализуемыми мерами государственной поддержки граждан в условиях пандемии новой коронавирусной инфекции.

**Таблица 26 – Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, установленной в субъекте Российской Федерации**

Регионы	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Порог
Республика Башкортостан	10,4	10,8	13,0	12,5	12,3	12,0	12,1	11,7	0
Республика Марий Эл	19,4	19,5	22,2	22,1	21,7	20,4	20,1	19,5	0
Республика Мордовия	18,7	17,6	19,8	18,5	18,2	17,8	18	17,6	0
Республика Татарстан	6,8	7,0	7,1	7,5	7,2	7,0	6,9	6,6	0
Удмуртская Республика	11,8	11,9	12,3	12,4	12,2	12,2	12,4	11,9	0
Чувашская Республика	16,5	16,4	17,9	18,8	18,4	17,8	17,4	16,8	0
Пермский край	11,9	12,5	12,8	15,3	15,1	14,9	13,9	13,3	0
Кировская область	14,1	13,1	15,3	15,9	15,4	15,2	14,7	14,1	0
Нижегородская область	9,0	8,8	9,9	9,8	10,0	9,5	9,5	9,5	0
Оренбургская область	12,3	11,9	13,9	14,6	14,3	14,2	14,3	14,0	0
Пензенская область	13,4	13,2	14,4	14,8	14,2	13,5	13,7	13,0	0
Самарская область	12,3	12,3	13,1	13,5	13,3	12,7	12,9	12,3	0
Саратовская область	15	15	16,9	16,8	16,5	15,3	15,5	14,8	0
Ульяновская область	13,8	12,7	14,8	14,7	14,9	15,3	15,4	15,0	0

Источник: составлено автором на основании источника [175]

Таким образом, от 7 до 20% граждан (в зависимости от региона) ПФО имеют доходы ниже величины прожиточного минимума и находятся за чертой бедности, что свидетельствует о невозможности приобретения ими жилья даже в перспективе.

## **Выводы по главе 2**

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сформулировать следующие выводы.

Во-первых, по итогам 2020 года только в четырех регионах ПФО объем ввода жилья на душу населения превышал среднее значение по стране. В целом за период 2014-2020 гг. положительная динамика наблюдается во всех регионах, кроме Саратовской и Кировской областей. Также следует отметить, что Кировская область является лидером в ПФО по уровню ветхого и аварийного жилья (7,4%), превышающему максимально допустимое значение почти в 3 раза.

Во-вторых, площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя, составляет 25-27 кв.м, как и в среднем по стране, но данное значение далеко от уровня США и европейских стран. Приобретение жилья площадью из расчета 43-77 кв.м на человека для граждан России недоступно, в первую очередь, по причине низкого уровня доходов.

В-третьих, жилье в ПФО является существенно недоступным, поскольку на его приобретение даже в условиях жесткой экономии семье из 3-х человек необходимо копить более 5 лет.

В-четвертых, на показатель доступности жилья, в первую очередь, влияет уровень доходов населения. В ПФО за период 2014-2020 гг. наблюдалось сокращение реальных доходов граждан. Кроме того, порядка 14% жителей округа имеют доходы ниже величины прожиточного минимума и находятся за гранью бедности.

Еще один фактор, влияющий на индекс доступности жилья, – это его цена. В ПФО средняя цена за 1 кв.м жилья составляет 57,2 тыс. руб. Самый дорогой

квадратный метр в республиках Татарстан и Башкортостан, а также в Нижегородской области. Самая низкая цена на первичное жилье в Оренбургской области (41,0 тыс. руб.), хотя регион по доступности жилья занимает только 2-е место в ПФО, уступая Самарской области.

Уровень экономической безопасности в жилищной сфере рассчитывается по ряду показателей. Для оценки уровня безопасности в регионе необходим комплексный подход, объединяющий эти показатели и позволяющий выделить значение отдельного показателя, выявить существующие проблемы. Такой подход позволил бы генерировать комплекс мероприятий для каждого отдельного региона, реализация которых позволила бы обеспечить экономическую безопасность региона.

### ГЛАВА 3

## ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНО- ОРИЕНТИРОВАННЫХ ТРАНСФОРМАЦИЙ

### 3.1 Основные направления обеспечения экономической безопасности жилищного строительства

Если стремиться к обеспечению социально ориентированной экономической безопасности жилищного строительства, то здесь не всегда стоит полагаться только на рыночные механизмы в том числе в ценообразовании. В связи с этим необходимо вмешательство со стороны государства. В частности, это возможно за счет регулирования средней рыночной стоимости 1 кв.м жилья в регионах.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 декабря 2020 г. № 852/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на 1 квартал 2021 года» для расчета размеров социальных выплат для отдельных категорий граждан, которым предусмотрены выплаты на приобретение или строительство жилых домов за счет средств федерального бюджета, утверждены цены на 1 кв. м жилья в разрезе регионов. Данные по ПФО представлены в таблице 27 [18].

За первый квартал 2021 года средняя рыночная стоимость 1 кв.м жилья в среднем по ПФО превышала на 43 % цену, утвержденную Приказом № 852/пр. Максимальное превышение было зафиксировано в Республике Татарстан, где оно составило 63,6 %. В Республике Мордовия разница между средней рыночной стоимостью 1 кв.м. жилья и ценой, утвержденной Приказом, наименьшая по ПФО и составила 14,7 %.

**Таблица 27 – Сравнение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения согласно Приказу № 852/пр от 24.12.2020 и фактических цен на первичном рынке жилья в ПФО в I квартале 2021 г.**

Регион	Цена за 1 кв.м, по Приказу, руб.	Цена за 1 кв.м фактическая, руб.	Изменение относительное, %
Республика Башкортостан	47027	71783	52,6
Республика Марий Эл	34962	46415	32,8
Республика Мордовия	39499	45312	14,7
Республика Татарстан (Татарстан)	53919	88227	63,6
Удмуртская Республика	43866	61211	39,5
Чувашская Республика - Чувашия	39061	54630	39,9
Пермский край	43398	66601	53,5
Кировская область	36431	52909	45,2
Нижегородская область	51817	84001	62,1
Оренбургская область	34410	42215	22,7
Пензенская область	37770	56273	49,0
Самарская область	37664	57515	52,7
Саратовская область	34521	44300	28,3
Ульяновская область	38633	54443	40,9

Источник: рассчитано автором по источникам [18, 170]

Также реализация различных государственных программ является одним из наиболее эффективных способов решения проблемы. К таким программам можно отнести поддержку отдельных категорий граждан в приобретении жилья, ввод льготных ставок по ипотеке на приобретение первичного жилья. Спектр программ довольно обширный, но в больших масштабах ни одна из них должного развития не получает. Причина может скрываться в недостаточном объеме предложения. В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» планируется рост объемов жилищного строительства примерно в 1,5 раза (по сравнению с 2019 годом), до 120 млн кв.м к 2024 году. Плановый показатель должен быть достигнут, в том числе, за счет снижения ставок по ипотечным кредитам до 7,9% к 2024 году.

Растущие объемы предложения жилья должны поддерживаться ростом освоенных территорий и решением соответствующих вопросов, в числе которых обеспечение рабочих мест, строительство объектов социального назначения, строительство дорог и коммунальной инфраструктуры и т.д. Плановое освоение

территорий требует инвестиций, в том числе со стороны государства, что в свою очередь будет осуществляться за счет средств бюджета и потребует поиска дополнительных источников его пополнения [134].

Отметим, что доступность жилья не ограничивается доступностью программ ипотечного кредитования. Доступность жилья в большей степени определяется уровнем реальных доходов граждан. Достижение целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» по вводу жилья в эксплуатацию и использованию ипотечного кредитования как одного из механизмов финансирования жилищного строительства, которое при этом не приведет к значительному повышению долговой нагрузки населения (т.е. кредитных рисков), возможно при росте реальных доходов граждан в среднем на 5 % в год в 2020-2024 годах. Такой устойчивый и значительный рост уровня доходов населения возможен только за счет ускорения потенциальных темпов экономического роста.

Перед населением остро стоит жилищная проблема. Со своей стороны государство предпринимает различные меры для ее решения в разных направлениях, но существенного улучшения ситуации добиться не удастся. Для ее решения необходимо сначала устранить имеющиеся диспропорции между реальными доходами граждан и стоимостью жилья, повысить доступность финансовых инструментов.

Одним из способов управления уровнем ставок по ипотечным кредитам и снижения их для конечных заемщиков является субсидирование ставок за счет средств бюджета. Данный способ действен, если развитие жилищного строительства и финансирование покупок за счет ипотечного кредитования создают значительный объем внешних эффектов. Так, в России уже работает несколько программ, предполагающих субсидирование процентных ставок по ипотеке («Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и т.д.), но, как и во многих странах (приложение Б), данные программы направлены на поддержку определенных социальных групп. В то же время, следует отметить, что согласно данным, представленным в Приложении Б, в России меры поддержки ипотечного

рынка и жилищных условий представлены шире, чем в других странах. В России поддержка граждан в приобретении жилья включает в себя: субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту; субсидирование ипотечных платежей, представленное программой «Военная ипотека»; ипотечные каникулы; субсидии на покупку жилья; налоговые льготы и прочие механизмы, включающие в себя возможность выделения земельного участка под строительство для отдельных категорий граждан.

С апреля 2020 года была запущена программа льготного ипотечного кредитования по единой процентной ставке 6,5 % годовых. В отличие от других программ льготной ипотеки, данная программа ограничена по сроку действия, что стимулировало к участию в ней не только тех, кто испытывал необходимость в улучшении жилищных условий, но и тех, кто планировал улучшение жилищных условий или инвестиции в недвижимость в более отдаленной перспективе. В итоге к концу 2020 г. в рамках программы было выдано свыше 340 тыс. кредитов на общую сумму более 1 трлн руб. (при лимите программы в 1,85 трлн руб.). В отдельные месяцы свыше 40% всех ипотечных кредитов в России выдавалось в рамках льготных программ.

По итогам 2020 г. ипотечные кредиты по программе льготной ипотеки по ставке 6,5 % годовых были выданы во всех регионах России. В десятку лидеров по объемам выдачи льготных кредитов вошли Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Краснодарский край, Свердловская область, Тюменская область, Республика Татарстан, Новосибирская область, Ростовская область, Республика Башкортостан, то есть регионы, в которых проживает значительная часть населения (37%) и строится большая часть жилья (62%) в стране. В этих регионах было выдано почти 70% от общего объема и 56% от общего количества кредитов по данной программе. Наименьшей популярностью она пользовалась в Северо-Кавказском и Дальневосточном федеральных округах [29, с. 21].

Отметим, что введение программы субсидирования процентной ставки по ипотечному кредитованию в 2020 году с одной стороны была призвана повысить доступность жилья для граждан, которым приобретение жилья по стандартной

ипотечной программе невозможно в связи с низким уровнем доходов. С другой стороны, для других категорий граждан введение программы позволило приобрести жилье большей площади или высокого класса.

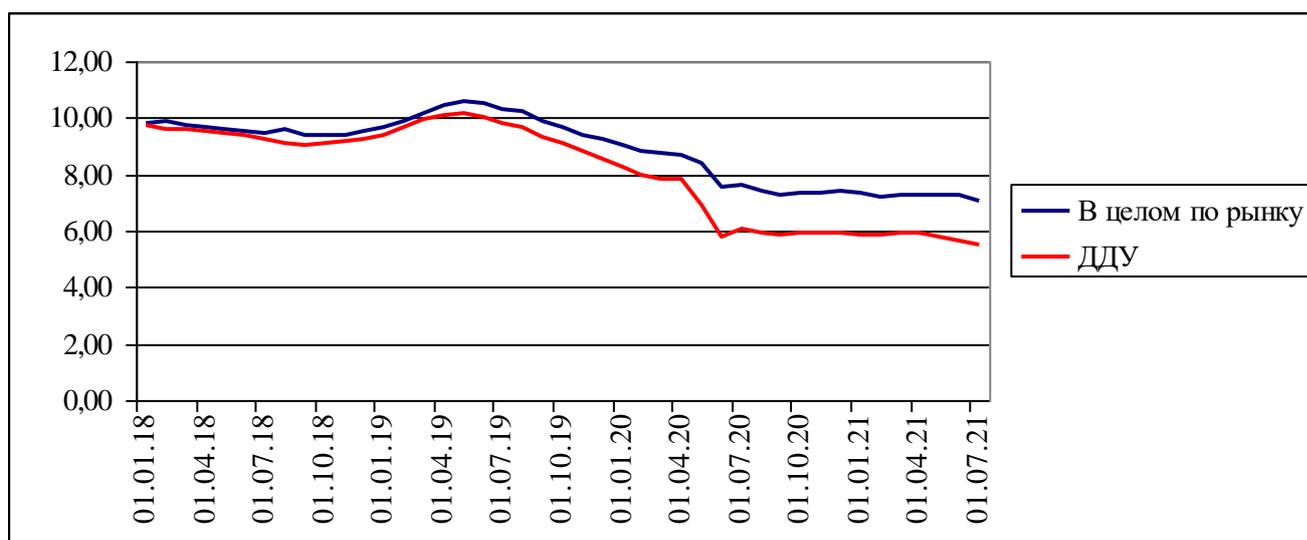
Дальнейшее развитие программ субсидирования может, с одной стороны, привести к снижению средней процентной ставки по ипотеке в экономике, а с другой – их реализация потребует наращивания расходов бюджета. Например, в последние несколько месяцев процентная ставка по ипотечным кредитам, выданным под залог требования по договору долевого участия (ДДУ) в строительной отрасли, падала быстрее, чем среднерыночная процентная ставка, и уже достигла 5,5% по состоянию на 01.07.2021: действующие льготные программы в основном нацелены на поддержку приобретения жилья на первичном рынке. Таким образом, если тенденция снижения процентных ставок продолжится, то на субсидирование потребуется меньше средств, но вопрос поиска дополнительных источников пополнения бюджета будет оставаться актуальным.

В то же время, повышение ключевой ставки Банка России (с 25.10.2021 г. – 7,5 %) вызвано быстрым восстановлением спроса и повышенным инфляционным давлением. По оценкам экспертов Банка России, после повышения ключевой ставки в марте 2021 года до 4,5%, условия кредитования существенно не изменились. Дальнейшее повышение ключевой ставки также было вызвано необходимостью удержания годовой инфляции вблизи целевого уровня (4%). Рост ключевой ставки приведет к постепенному росту ставок по кредитам, в том числе ипотечному кредитованию [140].

Рост процентных ставок и прекращение программы субсидирования по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья, действие которой было продлено до 1 июля 2022 года, приведет к снижению спроса и возможному снижению цен на недвижимость. С другой стороны, в связи с переходом на проектное финансирование жилищного строительства, следует ожидать и роста процентных ставок по финансированию проектов застройщиков, влекущее за собой рост цен на жилье. В условиях роста процентных ставок, продление

программ субсидирования по ипотечным кредитам потребует больших расходов бюджета.

На рисунке 20 представлена динамика средневзвешенной ставки по выданным ипотечным кредитам. Процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставляемым на покупку жилья на первичном рынке существенно ниже, чем в целом по рынку. В то же время, за анализируемый период наблюдается динамика снижения ставок.



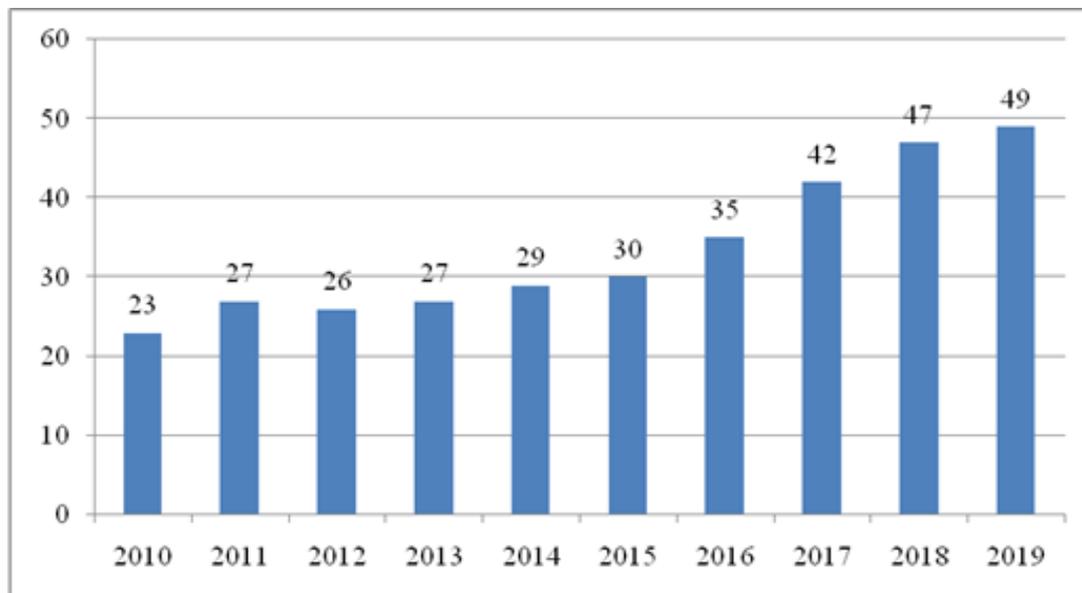
Источник: составлено автором по источнику [162]

**Рисунок 20 – Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам, %**

В течение последних 10 лет растут объемы ипотечного кредитования. На данный факт влияют не только удешевление ипотечных кредитов, но и ожидания населения. В 2017 г. жилье стало доступным еще для 7,3%, или 4,1 млн семей, в то же время количество сделок по сравнению с 2016 г. не выросло. В 2018 г. жилье стало доступным еще для 5,2%, или 2,9 млн семей, но число купивших его стало больше только на 300 тыс. семей (рисунок 21).

После экономического спада в 2014–2015 гг. спрос восстановился только к 2019 г. Рост спроса на строящееся жилье произошел в первую очередь за счет реализации в 2015-2016 гг. антикризисной программы льготного ипотечного кредитования для граждан, намеренных приобрести такое жилье. Заметнее всего

спрос на жилье вырос в последние два года, когда при относительно стабильных номинальных ценах и доходах начали снижаться ставки по ипотеке (с 13,5% в 2015 г. до 10% в 2019 г.).



Источник: составлено автором по источнику [153]

**Рисунок 21 – Доля семей, которым доступно приобретение жилья в ипотеку**

В настоящее время основным фактором, сдерживающим развитие ипотечного кредитования, являются низкие доходы граждан и ожидание их сохранения. Текущий экономический спад отличается от предыдущего, прежде всего, гораздо более серьезными рисками роста безработицы. Если в 2014-2015 гг. безработица держалась на уровне примерно 5,5% экономически активного населения, а основным результатом кризиса стало снижение реальных доходов (номинальные зарплаты не росли, а инфляция была высокой), то в 2020-2021 гг. наблюдается резкий рост безработицы, сопровождающийся снижением реальных доходов граждан и ростом уровня бедности из-за приостановки деятельности большого числа организаций и рисков их дальнейшего банкротства [168].

В первую очередь, это связано с мерами, предпринятыми в целях предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции, повлекшими необходимость приостановки деятельности организаций. Примерно 4,5 млн. индивидуальных предпринимателей, а также организаций малого и среднего

предпринимательства прекратили свое существование, а около 60% предприятий было вынуждено снизить обороты на время пандемии, что напрямую повлияло на уровень заработной платы сотрудников [147]. По данным Росстата, в 2020 году уровень безработицы в России составил 5,8%, а доля граждан с доходом ниже величины прожиточного минимума увеличилась до 13,5% [168].

Избежать более серьезных последствий удалось за счет мер государственной поддержки, представленных в таблице 28. На реализацию антикризисных мер было направлено: для целей поддержки граждан – 960,8 млрд руб.; поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства – 835,5 млрд руб.; поддержки наиболее пострадавших отраслей и системообразующих предприятий – 597,2 млрд. руб. В число наиболее пострадавших отраслей экономики отнесены: автоперевозки, воздушный транспорт, туризм, выставочная деятельность, гостиницы, сфера развлечений и досуга, общественное питание, торговля непродовольственными товарами, культура и спорт, бытовые услуги, стоматологические услуги, дополнительное образование.

**Таблица 28 – Меры государственной поддержки граждан и юридических лиц в условиях пандемии новой коронавирусной инфекции**

Для граждан:	Для юридических лиц:
<p>— Выплаты семьям с детьми. К таким выплатам относятся: ежемесячная выплата 5000 руб. на детей до 3-х лет; единовременная выплата на детей в возрасте 3-16 лет в размере 10 000 руб.; дополнительная единовременная выплата на детей в возрасте до 16 лет в размере 10 000 руб.; ежемесячная выплата на детей в возрасте 3-7 лет семьям, где среднедушевой доход в месяц на человека не превышает прожиточного минимума, установленного в регионе, в размере половины размера прожиточного минимума, установленного в регионе.</p> <p>— Повышенное пособие (максимальный размер пособия увеличен до 12130 руб./мес.) и увеличенный срок выплат (до 3-х месяцев) в случае потери работы. При этом если в семье есть дети в возрасте до 18 лет, то на каждого ребенка назначается дополнительная выплата в размере 3000 руб.</p>	<p>— Отсрочка и снижение налоговых и страховых платежей.</p> <p>— Безвозмездная финансовая помощь на выплату заработной платы за май-июнь 2020 года из расчета 1 МРОТ на каждого сотрудника/мес.</p> <p>— Кредитование для целей выплаты заработной платы сотрудникам по ставке 2% годовых, с возможностью списания 100% задолженности по кредиту в случае сохранения 90% и более штата сотрудников.</p> <p>— Беспроцентные кредиты на выплату заработной платы.</p> <p>— Расширение льготного кредитования по ставке 8,5%.</p> <p>— Моратории на проверки (исключением являются только случаи, когда есть риск жизни и здоровью граждан).</p> <p>— Снижение административной нагрузки (продлеваются разрешения на деятельность</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>— Увеличен минимальный размер больничных ( не менее 12130 руб/мес).</li> <li>— Введение кредитных и ипотечных каникул для граждан, попавших в трудную ситуацию. Льготный период не может при этом превышать 6 месяцев, предоставляется в случае сокращения доходов заемщика на 30% и более, дает право сократить на период каникул размер вносимых платежей или не вносить их.</li> <li>— Доплаты медицинским работникам, задействованным в борьбе с коронавирусной инфекцией.</li> <li>— Мораторий на начисление неустойки за услуги ЖКХ в период 01.04-21.12.2020 г.</li> <li>— Продление субсидий на оплату услуг ЖКХ.</li> </ul>	или переносятся по ним сроки аттестации).
---	---

Источник: составлено автором по источнику [161, 176]

Предпринятые меры позволили смягчить падение доходов граждан, поддержать занятость. В то же время, реализация мер требует существенного увеличения бюджетных расходов и поиска дополнительных источников их финансирования.

Согласно положениям Федерального закона № 106-ФЗ от 03.04.2020 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее – 106-ФЗ) заемщики-физические лица, в случае снижения доходов на 30 % и более имеют право обратиться в банк-кредитор за получением кредитных каникул [16].

Кроме того, положения 106-ФЗ дополнены рекомендациями Банка России кредиторам реструктурировать кредиты, предоставленные клиентам, которые заболели коронавирусом или столкнулись с ухудшением финансового положения, даже если они не в полной мере соответствуют требованиям 106-ФЗ. Так же Банк России рекомендовал не начислять пени и штрафы должникам по реструктурированным кредитам, а также временно приостановить обращение взысканий на заложенную недвижимость и принудительное выселение должников из жилых помещений, на которые уже обращено взыскание.

Данные меры позволили смягчить негативные последствия, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. По состоянию на август 2020 года было оформлено более 77 тыс. заявок на предоставление ипотечных каникул в соответствии с 106-ФЗ, из которых удовлетворено 57 тыс. заявок, что составило более 1% от всех ипотечных кредитов. По 14 тыс. заявок было принято отрицательное решение в связи с несоблюдением норм законодательства, более 5 тыс. заявок находилось на рассмотрении.

Наряду с реструктуризацией кредитов в соответствии с 106-ФЗ банки активно использовали собственные программы реструктуризации кредитов заемщикам, столкнувшимся с финансовыми затруднениями. К началу августа банки удовлетворили более 1,2 млн заявок о реструктуризации как ипотечных, так и других розничных кредитов физическим лицам в рамках программ, не связанных с 106-ФЗ [28, с. 37].

В таблицах 29 и 30 представлены региональные меры государственной поддержки граждан и строительных организаций, реализуемые в ПФО. В регионах наиболее распространенными программами поддержки спроса являются: предоставление субсидий на покупку жилья, субсидии на процентную ставку по ипотечному кредитованию. В Республике Башкортостан развивается механизм жилищных сбережений, предполагающий начисление за счет средств регионального бюджета дополнительных выплат по вкладам граждан, которые копят на приобретение жилья. Программы поддержки застройщиков включают предоставление земельных участков и субсидий застройщикам, завершающим строительство объектов незавершенного строительства в решении проблемы обманутых дольщиков.

Всего в Российской Федерации функционирует более 200 региональных программ поддержки жилищного строительства, наибольшее количество которых реализуется в Приволжском и Южном федеральных округах.

**Таблица 29 – Региональные меры государственной поддержки строительной отрасли не связанные с пандемией новой коронавирусной инфекции, реализуемые в регионах ПФО**

Меры поддержки	Регионы ПФО, в которых они реализуются
<b>Меры поддержки спроса на жилье</b>	
Предоставление субсидий на компенсацию части стоимости приобретаемого или строящегося жилья отдельным категориям граждан, в том числе предоставление выплат на частичное или полное погашение ипотечного кредита либо предоставление жилья отдельным категориям граждан	Нижегородская область, Пензенская область, Республика Татарстан, Саратовская область
Субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту, либо предоставление льготных ипотечных кредитов, либо предоставление беспроцентной рассрочки на приобретение жилья отдельным категориям граждан	Пензенская область, Республика Татарстан, Саратовская область, Ульяновская область, Республика Башкортостан, Оренбургская область
Меры поддержки индивидуального жилищного строительства: предоставление выплат на строительство жилья отдельным категориям граждан, предоставление безвозмездно или по льготной цене земельных участков под строительство жилья, подведение инженерных коммуникаций, компенсация расходов на приобретение строительных материалов	Пензенская область, Республика Татарстан
Механизм жилищных сбережений: начисление дополнительных выплат на вклады граждан, открытые с целью накопления средств на покупку жилья	Республика Башкортостан
<b>Меры поддержки застройщиков</b>	
Поддержка застройщиков, осуществляющих завершение объектов незавершенного строительства: предоставление субсидий, земельных участков	Республика Марий Эл, Республика Татарстан, Республика Башкортостан
Предоставление субсидий застройщикам на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на строительство жилых домов	Республика Мордовия
Предоставление льготных микрозаймов строительным организациям, относящимся к субъектам малого предпринимательства	Самарская область
Предоставление субсидий производителям строительных материалов	Ульяновская область

Источник: составлено автором по источнику [28, с. 33]

В таблице 30 представлены региональные меры государственной поддержки граждан и строительных организаций, введенные в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции, реализуемые в ПФО.

**Таблица 30 – Региональные меры поддержки, введенные в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции, реализуемые в регионах ПФО**

Меры поддержки	Регионы ПФО, в которых они реализуются
Меры поддержки спроса на жилье	
Предоставление льготных ипотечных кредитов (по ставке ниже 6,5% годовых) на квартиры в новостройках, в том числе региональными ипотечными компаниями	Пензенская область
Меры поддержки застройщиков	
Установление отсрочки и/или снижение ставки арендной платы на земельные участки в государственной или муниципальной собственности и предоставленные застройщикам	Чувашская Республика
Увеличение размера аванса подрядным организациям по муниципальным и государственным контрактам на оказание услуг по строительству и реконструкции	Чувашская Республика, Пермский край
Отсрочка по уплате земельного налога или налога на имущество	Пермский край
Отсрочка по оплате технического присоединения возводимых объектов к сетям	Пермский край
Рекомендации ресурсосберегающим организациям об отмене пеней, санкций, штрафов за неуплату коммунальных платежей предприятиями малого и среднего предпринимательства в строительной отрасли	Оренбургская область

Источник: составлено автором по источнику [28, с. 33]

Альтернативой приобретению жилья за счет средств ипотечного кредитования может стать развитие арендного жилья, которое будет доступно для широких категорий населения. Развитие рынка аренды может способствовать решению проблемы доступности жилья для тех, кто не имеет финансовых средств и достаточного уровня доходов для внесения первоначального взноса по ипотеке и ее дальнейшего обслуживания.

Некоторую долю квартир, вероятно, сложно будет ввести в активный оборот на рынок арендного жилья в связи с проблемами, связанными, например, с

транспортной доступностью жилья или с его обеспечением соответствующей социальной инфраструктурой. Неоднородность распределения жилого фонда даже внутри одного региона также может стать существенным препятствием в его более эффективном использовании.

Чтобы арендный фонд стал системным решением социальной проблемы обеспечения жильем граждан, а его строительство приобрело планомерный характер, необходимо соблюдение ряда условий:

- отсутствие резких колебаний цен на жилищном рынке;
- проекты арендного жилья должны быть сопоставимы с проектами строительства бизнес-центров, развлекательных комплексов и других объектов по инвестиционной привлекательности;
- необходимо уточнить категории аренды в системе рыночных отношений;
- требуется детальная проработка нормативно-правовой базы строительства и реконструкции объектов арендного жилья.

Развитие рынка арендного жилья будет способствовать также развитию внутренней трудовой миграции и, как следствие, снижению уровня безработицы, росту средних доходов граждан, снижению уровня бедности.

Для повышения уровня доступности жилья необходимо обеспечить рост реальных доходов населения и снижение стоимости жилья на первичном рынке. Рассмотрим изменение индекса доступности жилья (ИДЖ) при выполнении следующих условий: росте уровня реальных доходов граждан (105% от показателей 2020 года) и снижении рыночной стоимости 1 кв.м жилья на половину от разницы между стоимостью, зафиксированной Приказом № 852/пр от 24.12.2020, и рыночной стоимостью первичного жилья на этот же период. Данные для расчета представим в таблице 31.

**Таблица 31 – Данные для расчета индекса доступности жилья (планового)**

Регион	Цена за 1 кв.м	Доходы граждан, руб.	Прожиточный минимум
Республика Башкортостан	52868	25485	9800
Республика Марий Эл	38593	18936	9889
Республика Мордовия	41834	18493	9329

Продолжение таблицы 31

Регион	Цена за 1 кв.м	Доходы граждан, руб.	Прожиточный минимум
Республика Татарстан (Татарстан)	60427	30511	9568
Удмуртская Республика	48376	23156	10232
Чувашская Республика - Чувашия	43286	19163	9664
Пермский край	47293	25768	10772
Кировская область	40665	22138	10604
Нижегородская область	58234	28774	10436
Оренбургская область	37086	21647	9691
Пензенская область	42473	21426	9512
Самарская область	41382	25950	10858
Саратовская область	37856	21082	9585
Ульяновская область	42593	22001	10387

Источник: составлено автором по источнику [170, 171]

Уровень доходов граждан рассчитывался исходя из уровня медианного среднедушевого дохода, скорректированного на уровень инфляции и увеличенного на 5%.

Таблица 32 – Индекс доступности жилья в ПФО

Регион	ИДЖ фактический	ИДЖ (плановый)	Изменение
Республика Башкортостан	7,7	5,1	2,6
Республика Марий Эл	9,2	6,4	2,8
Республика Мордовия	9,0	6,8	2,2
Республика Татарстан (Татарстан)	6,3	4,3	2,0
Удмуртская Республика	7,8	5,6	2,2
Чувашская Республика - Чувашия	9,9	6,8	3,1
Пермский край	6,3	4,7	1,6
Кировская область	7,8	5,3	2,5
Нижегородская область	7,2	4,8	2,4
Оренбургская область	6,2	4,7	1,5
Пензенская область	8,3	5,3	3,0
Самарская область	5,6	4,1	1,5
Саратовская область	6,8	4,9	1,9
Ульяновская область	7,8	5,5	2,3

Источник: рассчитано автором

Меры, принятые в части увеличения уровня реальных доходов населения и снижения рыночной стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке могут привести к снижению индекса доступности жилья в региональном разрезе на 1,5-3,1 года (таблица 32). В результате в Республике Татарстан, Пермском крае,

Нижегородской, Оренбургской, Самарской и Саратовской областях период для накопления на жилье прогнозируется ниже порогового значения 5 лет. В Республике Мордовия и Чувашии при этом плановый индекс доступности жилья остается высоким (6,8 лет), но, также как и в других регионах ПФО, наблюдается положительная динамика.

Таким образом, повышение доступности жилья для граждан возможно в результате положительной динамики ряда факторов. С одной стороны, это связано с повышением уровня реальных доходов граждан, ростом доступности инструментов финансирования и снижением рыночной стоимости жилья. С другой стороны, предпринимаемые меры для достижения эффекта должны быть рассчитаны на долгосрочный период и применяться в комплексе.

### **3.2 Система критериев оценки экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Обеспечение экономической безопасности в сфере жилищного строительства невозможно без комплексной ее оценки на уровне региона. На наш взгляд, целесообразно применить для этих целей модель рейтинговой оценки, включающей в себя показатели экономической безопасности, рассмотренные во второй главе. Полученная в результате модель рейтинговой оценки позволит дать комплексную оценку уровню экономической безопасности в сфере жилищного строительства региона. Применяемая модель разделена на этапы, позволяющие не только получить в результате оценку экономической безопасности в регионе, но и уже в процессе расчета выявить угрозы экономической безопасности.

В процессе формирования модели рейтинговой оценки сохраним распределение показателей по двум группам и их соответствующие пороговые значения:

— показатели предложения жилья: объем ввода жилья в эксплуатацию; площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя региона; удельный вес ветхого и аварийного жилья.

— показатели спроса на жилье: индекс доступности жилья; коэффициент доступности жилья; уровень безработицы; уровень реальных доходов граждан и уровень бедности.

Введенные условные обозначения представлены в таблице 33.

**Таблица 33 – Показатели экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Показатель	Условное обозначение	Экономический смысл
Группа 1. Показатели предложения жилья		
Объем ввода жилья в эксплуатацию	$V_{жэ}$	Объем ввода жилья в регионе на душу населения в процентном отношении к среднему по стране
Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	$V_{ж.на\ чел}$	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в городах и сельской местности
Удельный вес ветхого и аварийного жилья	$V_{ва}$	Удельный вес ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде региона
Группа 2. Показатели спроса на жилье		
Индекс доступности жилья	$I_{дж}$	Количество лет, необходимых среднестатистической семье на приобретение среднестатистического жилья
Коэффициент доступности жилья	$K_{дж}$	Доля жилья, на которое может накопить семья в течение года
Уровень безработицы	$У_{безр}$	Уровень безработицы в регионе
Уровень реальных доходов граждан	$У_{рд}$	Рост доходов граждан по сравнению с предыдущим периодом
Уровень бедности	$У_{бед}$	Удельный вес граждан в регионе, имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, установленного в регионе

Источник: составлено автором

Если предположить, что каждый показатель имеет равный вес в расчете, а в сумме вес всех показателей должен быть равен 1, то вес показателей первой группы будет равен 0,375, а второй группы – 0,625.

Фактические значения показателей оцениваются по пятибалльной системе, где оценка «отлично» свидетельствует о соответствии фактического значения показателя нормативному значению. Чем дальше значение показателя от порогового значения, тем оценка ниже.

**Таблица 34 – Нормативные значения показателей экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

Условное обозначение	Нормативное значение	Значение группы
Группа 1. Показатели предложения жилья		
$V_{жэ}$	$\geq 100\%$	0,375
$V_{ж.на\ чел}$	$\geq 12$ кв.м	
$V_{ва}$	$\leq 2,73\%$	
Группа 2. Показатели спроса на жилье		
$I_{дж}$	$\leq 3-5$ лет	0,625
$K_{дж}$	$\geq 0,20-0,33$	
$У_{безр}$	$\leq 5-8\%$	
$У_{рд}$	$\geq 105\%$	
$У_{бед}$	0%	

Источник: составлено автором

**Таблица 35 – Диапазоны нормативных значений экономических показателей**

Условное обозначение	Нормативные (рекомендуемые значения)			
	«отлично» (5)	«хорошо» (4)	«удовлетворительно» (3)	«неудовлетворительно» (2)
Группа 1. Показатели предложения жилья				
$V_{жэ} (\%)$	$>100$	90-100	80-90	$<80$
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	$>12$	10-12	8-10	$<8$
$V_{ва} (\%)$	$<2,73$	2,73-4	4-6	$>6$
Группа 2. Показатели спроса на жилье				
$I_{дж} (лет)$	$<3$	3-5	5-10	$>10$
$K_{дж} (ед.)$	$>0,33$	0,20-0,33	0,10-0,20	$<0,10$
$У_{безр} (\%)$	$<5$	5-8	8-11	$>11$
$У_{др} (\%)$	$>105$	100-105	90-100	$<90$
$У_{бед} (\%)$	0	0-3	3-6	$>6$

Источник: составлено автором

При расчете рейтинга необходимо соблюдать несколько правил:

— если значение показателя выходит за пределы диапазона нормативных значений, то в баллах необходимо оценивать как 5 (отлично) или 2 (неудовлетворительно) в зависимости от экономического смысла показателя;

— если значение показателя находится внутри диапазона нормативных значений, то оно оценивается как 4 (хорошо) или 3 (удовлетворительно) в

зависимости от того, насколько фактическое значение показателя приближено к верхней границе (отлично) или нижней (неудовлетворительно) [63, с. 144].

По данной методике оценки можно выделить 3 класса регионов. Регионы, относящиеся к 1 классу экономической безопасности, имеют рейтинговую оценку больше 4 баллов. Оценка свидетельствует о том, что уровень экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства на хорошем уровне, явных угроз нет. Регионы, относящиеся ко 2 классу, имеют рейтинг от 3 до 4 баллов. Уровень экономической безопасности в этих регионах на среднем уровне. Имеет место ряд проблем (ряд показателей ближе к неудовлетворительной оценке), которые можно устранить в краткосрочном периоде, либо существуют угрозы их возникновения в ближайшем будущем, если не будут приняты профилактические меры. Регионы, относящиеся к 3 классу, имеют рейтинг до 3 баллов включительно. Уровень экономической безопасности в этих регионах неудовлетворительный (критический), имеется ряд серьезных проблем (практически ни один показатель не выполняется), которые невозможно решить в краткосрочном периоде; они требуют разработки комплекса мер по их устранению.

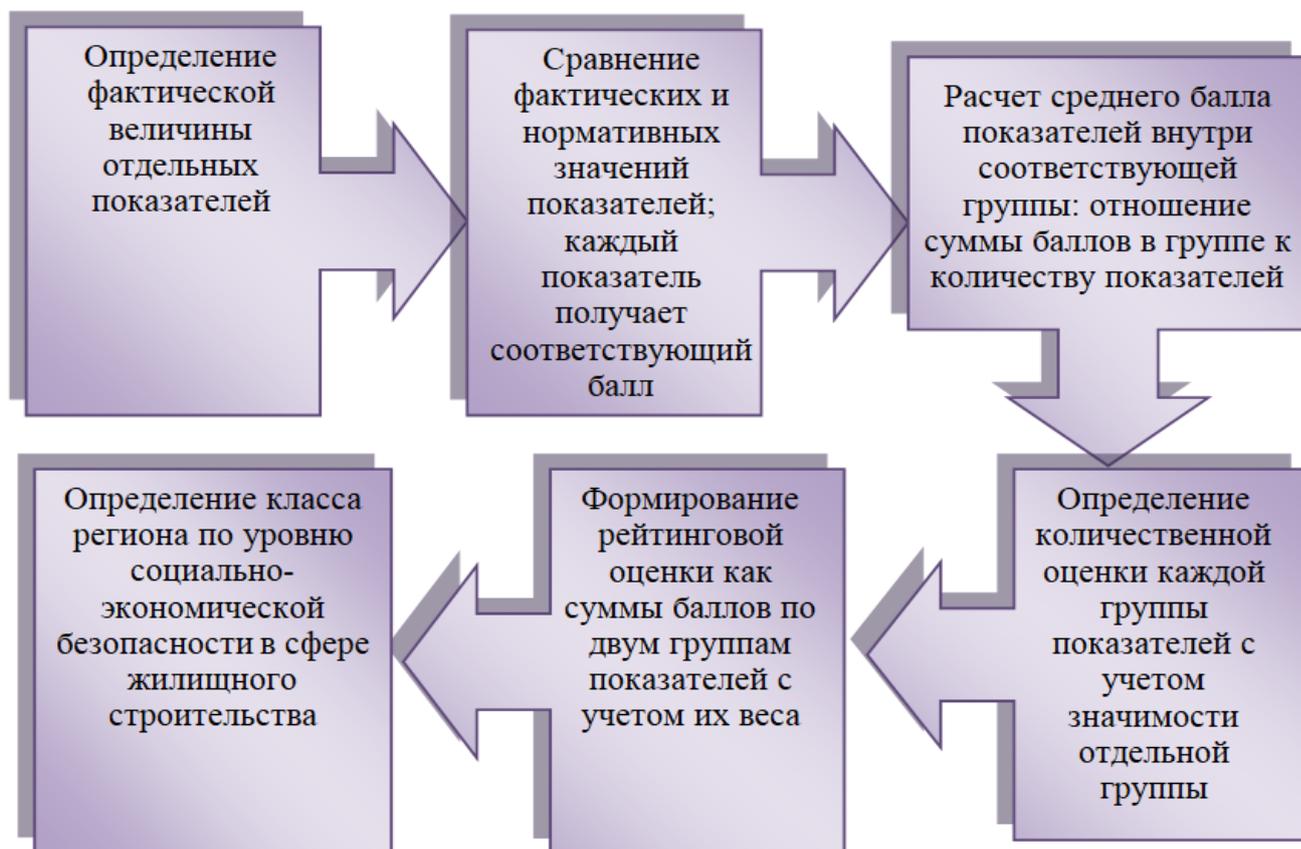
Каждому классу соответствует риск-рейтинг региона (таблица 36). Расчет рейтинга в региональном разрезе целесообразно осуществлять на постоянной основе и сопоставлять показания за несколько лет для выявления динамики в изменении, как отдельных показателей, так и в целом риск-статуса региона.

**Таблица 36 – Классификация риск-статуса (R) региона**

Класс риска	Баллы	Риск-статус
1	$R > 4$	Приемлемый риск: явных угроз безопасности нет
2	$3 < R \leq 4$	Пограничный риск: существует риск по ряду показателей, но их можно устранить в краткосрочном периоде
3	$R \leq 3$	Неприемлемый риск: серьезные проблемы по показателям экономической безопасности, которые невозможно устранить в краткосрочном периоде

Источник: составлено автором

Расчет рейтинга экономической безопасности региона можно разделить на несколько этапов.



Источник: составлено автором

**Рисунок 22 - Этапы расчета рейтинга экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства**

Рассчитаем уровень экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства на примере Республики Башкортостан за период 2017-2020 гг.

За период 2017-2020 гг. Республика Башкортостан относилась ко второму классу экономической безопасности в сфере жилищного строительства. При этом если по показателям предложения жилья средней оценкой была оценка в 5 баллов за анализируемый период, то среди показателей спроса на жилье отмечались проблемы по всем показателям. Средний балл по показателям спроса на жилье варьировался в диапазоне 3-3,4 балла. На критическом уровне находились

уровень бедности (2 балла), индекс и коэффициент доступности жилья (3 балла), в 2020 году снизился уровень реальных доходов граждан (3 балла).

**Таблица 37 – Уровень экономической безопасности в сфере жилищного строительства в Республике Башкортостан за 2017 год**

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
<b>Группа 1. Показатели предложения жилья</b>			
$V_{жэ}$ (%)	112,2	5	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	23,5	5	
$V_{ва}$ (%)	1,13	5	
Среднее значение по группе		5	
<b>Группа 2. Показатели спроса на жилье</b>			
$I_{дж}$ (лет)	6,3	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,16	3	
$У_{безр}$ (%)	5,6	4	
$У_{др}$ (%)	99,2	3	
$У_{бед}$ (%)	12,3	2	
Среднее значение по группе		3	
<b>Итого: 3,75 балла, 2 класс экономической безопасности</b>			

Источник: рассчитано и составлено автором

Таким образом, в Республике Башкортостан в целях повышения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства необходимо обратить внимание именно на показатели, касающиеся роста уровня доходов населения и снижения уровня цен на первичное жилье. Мероприятия, предпринимаемые в данных направлениях, позволят улучшить показатели экономической безопасности в регионе.

**Таблица 38 – Уровень экономической безопасности в сфере жилищного строительства в Республике Башкортостан за 2018 год**

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
<b>Группа 1. Показатели предложения жилья</b>			
$V_{жэ}$ (%)	109,5	5	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	23,9	5	
$V_{ва}$ (%)	1,13	5	
Среднее значение по группе		5	

Продолжение таблицы 38

Группа 2. Показатели спроса на жилье			
I <sub>дж</sub> (лет)	6,8	3	0,625
K <sub>дж</sub> (ед.)	0,15	3	
У <sub>безр</sub> (%)	4,9	5	
У <sub>др</sub> (%)	99,3	3	
У <sub>бед</sub> (%)	12	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,875 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано и составлено автором

**Таблица 39 – Уровень экономической безопасности в сфере жилищного строительства в Республике Башкортостан за 2019 год**

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
V <sub>жэ</sub> (%)	105	5	0,375
V <sub>ж.на чел</sub> (кв.м.)	24,3	5	
V <sub>ва</sub> (%)	1,13	5	
Среднее значение по группе		5	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
I <sub>дж</sub> (лет)	7,1	3	0,625
K <sub>дж</sub> (ед.)	0,14	3	
У <sub>безр</sub> (%)	4,4	5	
У <sub>др</sub> (%)	100,5	4	
У <sub>бед</sub> (%)	12,1	2	
Среднее значение по группе		3,4	
Итого: 4 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано и составлено автором

**Таблица 40 – Уровень экономической безопасности в сфере жилищного строительства в Республике Башкортостан за 2020 год**

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
V <sub>жэ</sub> (%)	108,5	5	0,375
V <sub>ж.на чел</sub> (кв.м.)	24,8	5	
V <sub>ва</sub> (%)	1,13	5	
Среднее значение по группе		5	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
I <sub>дж</sub> (лет)	7,7	3	0,625
K <sub>дж</sub> (ед.)	0,13	3	
У <sub>безр</sub> (%)	5,9	4	
У <sub>др</sub> (%)	94,7	3	

Продолжение таблицы 40

У <sub>бед</sub> (%)	11,7	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,75 балла, 2 класс экономической безопасности.			

Источник: рассчитано и составлено автором

В Приложении В представлены данные по расчету уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства в регионах ПФО за 2020. В результате проведенного анализа было выявлено, что во всех регионах ПФО в целях повышения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства необходимо обратить внимание на показатели спроса на жилье, в первую очередь, уровень бедности (во всех регионах он оценивался как неудовлетворительный), уровень реальных доходов граждан. В Республике Мордовия, Кировской и Самарской областях критическим также оказался показатель объема введенного в эксплуатацию жилья, в Кировской области – показатель доли ветхого и аварийного жилья. По итогам 2020 года они оценивались как неудовлетворительные.

Данные об уровне экономической безопасности в сфере жилищного строительства по ПФО представлены в таблице 41.

**Таблица 41 – Уровень экономической безопасности в разрезе регионов ПФО за период 2017-2020 гг.**

Регион	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	2	2	2	2
Республика Марий Эл	2	2	2	2
Республика Мордовия	2	2	2	2
Республика Татарстан	2	2	2	2
Удмуртская Республика	2	2	2	2
Чувашская Республика	2	2	2	2
Пермский край	2	2	2	2
Кировская область	3	2	2	3
Нижегородская область	2	2	2	2
Оренбургская область	2	2	2	2
Пензенская область	2	2	2	2
Самарская область	2	2	2	2
Саратовская область	2	2	2	2
Ульяновская область	2	2	2	2

Источник: рассчитано и составлено автором

В 2018-2019 гг. во всех регионах наблюдался 2 класс экономической безопасности в сфере жилищного строительства. В 2017 и 2020 годах Кировская область по результатам расчетов относилась к 3 классу, что свидетельствует о наличии в данном регионе существенных проблем в данной сфере.

Для подробного анализа состояния региона данных, представленных в таблице 41, недостаточно. Рассмотрим оценку уровня экономической безопасности регионов ПФО в баллах (таблица 42).

**Таблица 42 – Оценка уровня экономической безопасности в разрезе регионов ПФО,**

**баллы**

Регион	2017	2018	2019	2020
Республика Башкортостан	3,75	3,88	4,00	3,75
Республика Марий Эл	3,50	3,50	3,63	3,38
Республика Мордовия	3,50	3,63	3,63	3,50
Республика Татарстан	3,88	4,00	4,00	3,83
Удмуртская Республика	3,62	3,75	3,75	3,63
Чувашская Республика	3,62	3,62	3,87	3,63
Пермский край	3,12	3,25	3,38	3,25
Кировская область	3,00	3,12	3,25	3,00
Нижегородская область	3,50	3,63	3,63	3,63
Оренбургская область	3,63	3,63	3,75	3,50
Пензенская область	3,88	3,63	3,75	3,63
Самарская область	3,88	4,00	3,88	3,50
Саратовская область	3,75	3,75	3,75	3,50
Ульяновская область	3,88	3,88	3,88	3,88

Источник: рассчитано и составлено автором

В 2020 году во всех регионах ПФО, кроме Кировской области, риск статус определялся как пограничный, что говорит о наличии ряда проблем, которые можно устранить в краткосрочном периоде. В Кировской области риск статус определялся как неприемлемый. В данном регионе существуют серьезные проблемы по показателям экономической безопасности. В Пермском крае (3,25 балла), несмотря на пограничный риск-статус, показатели достигли нижней границы диапазона, что свидетельствует о наличии серьезных угроз в регионе и состоянии, граничащем с критическим. В целом, за период 2017-2019 гг. во всех регионах наблюдалась положительная динамика уровня экономической безопасности, в 2020 году произошло снижение ряда показателей (ввод жилья в

эксплуатацию и уровень реальных доходов граждан), отрицательно отразившееся на общей оценке региона.

Таким образом, разработанная модель рейтинговой оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства позволила выявить регионы, где необходимо экстренное принятие мер по улучшению положения. В целом, в ПФО уровень экономической безопасности может оцениваться как средний. В регионах есть ряд проблем, решение которых позволит улучшить ситуацию. Необходимо на постоянной основе организовать мониторинг уровня экономической безопасности для оперативной оценки положения в регионах.

### **3.3 Организация мониторинга и экспресс-оценка экономической безопасности в сфере жилищного строительства**

В условиях воздействия различных факторов, негативно влияющих на уровень экономической безопасности в сфере жилищного строительства, обуславливающих наступление кризисных ситуаций, возникает необходимость создания системы мониторинга состояния показателей безопасности для обеспечения возможности предупреждения наступления кризисных ситуаций и принятия мер, необходимых для нивелирования негативных последствий. Таким образом, мониторинг можно рассматривать в качестве превентивного инструмента, позволяющего фиксировать отклонения показателей экономического состояния от пороговых значений [96].

Организация эффективной системы мониторинга экономической безопасности является одной из важнейших функций государства. Организация мониторинга экономической безопасности региона вызвана необходимостью получения достоверной информации о показателях экономической безопасности и оперативного реагирования на возникающие проблемы. Организация мониторинга является одной из сложнейших как в теоретико-методологическом, так и в практическом плане, поскольку включает в себя ряд показателей,

касающихся различных сфер жизни общества: объем жилищного строительства, состояние жилого фонда, занятость населения, уровень реальных доходов населения, инфляция и др.[47]

Рейтинговая оценка, представленная в параграфе 3.2, отличается тем, что направлена на выявление нарушений, опасностей, рисков и угроз, которые возникают в экономической сфере жилищного строительства и наносят ущерб жизнедеятельности и благосостоянию граждан в части обеспечения его жилищными условиями.

Мониторинг включает в себя определение нормативного значения измеряемых показателей, сбор информации о фактических значениях оцениваемых показателей, сравнение измеряемых показателей с нормативными значениями. Его следует проводить непрерывно для выявления динамики в изменении показателей и в общей оценке уровня экономической безопасности региона.

Основным сегментом организации мониторинга экономической безопасности является выделение перечня показателей-индикаторов, ориентированных на выявление угроз. К основным показателям можно отнести:

- объем ввода жилья в эксплуатацию на территории региона в процентном отношении к среднему по стране;
- площадь жилых помещений, приходящуюся в среднем на одного жителя региона;
- удельный вес ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде региона;
- индекс доступности жилья;
- коэффициент доступности жилья;
- уровень безработицы;
- уровень реальных доходов граждан;
- уровень бедности.

Дать точную оценку уровня обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства очень трудно, поскольку необходимо учесть сложность системы, наличие в ее составе, как слабых сегментов, так и вполне

эффективных, направленных на обеспечение благосостояния граждан. Кроме того, сложность составляет и большое число факторов, влияющих на показатели экономической безопасности. Результатом проводимого мониторинга является оценка критических точек в системе оценки, выявления показателей, находящихся ниже нормативного значения.

Чтобы организовать эффективный мониторинг и повысить достоверность полученных результатов, необходимо обеспечить своевременный сбор и передачу всех данных в органы государственной статистики. Источником дополнительной информации могут служить публикации в открытой печати, интернет-источники, данные о состоянии различных секторов рынка недвижимости, отчеты различных организаций, задействованных в сфере жилищного строительства и купли-продажи жилья.

Безопасное и стабильное развитие жилищного строительства и обеспечение населения доступным жильем зависит от качественной информационной поддержки государственных структур. На основе полученных данных о состоянии жилого фонда, источников финансирования жилищного строительства, уровне реальных доходов граждан и других показателей возможны прогнозирование развития жилищного строительства и выбор стратегических направлений его финансирования и поддержки в целом.

Отметим, что при проведении экспресс-оценки должен пониматься ущерб от каждой выявленной угрозы экономической безопасности. Важно понимать, что ущерб не всегда может быть оценен в количественном выражении. Кроме того, ущерб и его характер различается в зависимости от сферы экономики: реальный сектор или социальная сфера и т.д. В зависимости от тяжести ущерба, который могут нанести выявленные угрозы, возникает необходимость определения очередности их преодоления. Здесь главными критериями должны выступать тяжесть наносимого ущерба от выявленной угрозы и сроки ее наступления. На примере проведенных расчетов можно выделить 2 основные угрозы: рост уровня бедности и сокращение уровня реальных доходов граждан. Данные угрозы особенно обострились в период пандемии новой коронавирусной инфекции.

Негативный эффект от данных угроз включает в себя: рост социальной напряженности; рост преступности и т.д. Ущерб от проявления угроз оценить в количественном выражении довольно сложно. В то же время, угрозы, на первый взгляд, касающиеся только социальной сферы, напрямую будут влиять и на сферу жилищного строительства и выражаться, например, в сокращении спроса на строящееся жилье или перемещении спроса в сторону бюджетного малоэтажного жилья.

Мониторинг факторов, определяющих угрозу экономической безопасности, осуществляется изначально при подготовке аналитических материалов и документов по социально-экономическому развитию страны. В России на федеральном уровне сложилась практика подготовки аналитических отчетов о социально-экономическом развитии страны каждый квартал или год. Информацию по отдельным показателям можно получить в органах государственной статистики. В то же время при подготовке этих отчетов, анализе результатов социально-экономического развития страны за отчетный период далеко не всегда освещаются вопросы экономической безопасности [74].

Необходимо мониторинг факторов, определяющих угрозы экономической безопасности, сделать неотъемлемой, органичной частью аналитической работы. Также его следует проводить на этапе предпрогнозирования с целью выработки стратегических направлений государственной политики по обеспечению экономической безопасности России в сфере жилищного строительства. Сейчас проводится анализ экономического развития страны за период до прогнозирования, но не всегда конкретно прорабатываются проблемы экономической безопасности. Разработка стратегических направлений государственной политики по обеспечению экономической безопасности России на предпрогнозном этапе требует выделения на отдельный этап работы мониторинга факторов, определяющих угрозу экономической безопасности [143].

Рассмотрим, как изменится уровень экономической безопасности в сфере жилищного строительства при стратегическом управлении следующими параметрами:

— прогнозирование роста уровня реальных доходов населения на 5% в год ( $Y_{др}$ );

— население со среднедушевым доходом ниже прожиточного минимума отсутствует, т.е. минимальная оплата труда равна прожиточному минимуму или превышает его ( $Y_{бед}$ ) (таблица 43).

**Таблица 43 – Прогнозируемый уровень экономической безопасности в разрезе регионов ПФО**

Регион	2017	2018	2019	2020	Прогноз
Республика Башкортостан	2	2	2	2	1
Республика Марий Эл	2	2	2	2	2
Республика Мордовия	2	2	2	2	2
Республика Татарстан	2	2	2	2	1
Удмуртская Республика	2	2	2	2	1
Чувашская Республика	2	2	2	2	1
Пермский край	2	2	2	2	2
Кировская область	3	2	2	3	2
Нижегородская область	2	2	2	2	1
Оренбургская область	2	2	2	2	1
Пензенская область	2	2	2	2	1
Самарская область	2	2	2	2	1
Саратовская область	2	2	2	2	1
Ульяновская область	2	2	2	2	1

Источник: рассчитано и составлено автором

Проведенные расчеты прогнозирования динамики уровня экономической безопасности только на основе двух факторов ( $Y_{др}$ ,  $Y_{бед}$ ) показывают степень их воздействия и, соответственно, повышение прогнозируемого рейтинга регионов до 1 класса, за исключением Республики Марий Эл, Республики Мордовия, Пермского края и Кировской области (2 класс). В системе комплекса мер необходимо использование данных факторов в модели государственного регулирования экономики и экономической безопасности.

При прогнозировании результатов в баллах (таблица 44) можно сделать вывод, что меры в части роста уровня реальных доходов населения и снижения уровня бедности могут в перспективе привести к росту уровня экономической безопасности от 0,5 до 0,88 балла, что свидетельствует о необходимости использования в модели государственного регулирования экономики и

экономической безопасности наиболее значимых факторов и инструментов воздействия в целях повышения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства в регионах.

**Таблица 44 – Прогнозируемая оценка уровня экономической безопасности в разрезе регионов ПФО, баллы**

Регион	2017	2018	2019	2020	Прогноз
Республика Башкортостан	3,75	3,88	4,00	3,75	4,38
Республика Марий Эл	3,50	3,50	3,63	3,38	4,00
Республика Мордовия	3,50	3,63	3,63	3,50	4,00
Республика Татарстан	3,88	4,00	4,00	3,83	4,50
Удмуртская Республика	3,62	3,75	3,75	3,63	4,25
Чувашская Республика	3,62	3,62	3,87	3,63	4,13
Пермский край	3,12	3,25	3,38	3,25	3,88
Кировская область	3,00	3,12	3,25	3,00	3,63
Нижегородская область	3,50	3,63	3,63	3,63	4,25
Оренбургская область	3,63	3,63	3,75	3,50	4,13
Пензенская область	3,88	3,63	3,75	3,63	4,25
Самарская область	3,88	4,00	3,88	3,50	4,38
Саратовская область	3,75	3,75	3,75	3,50	4,13
Ульяновская область	3,88	3,88	3,88	3,88	4,50

Источник: рассчитано и составлено автором

Подробный расчет прогнозируемой оценки уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства в разрезе регионов ПФО приведен в приложении Г. По результатам расчета можно сделать вывод, что принятие мер, а именно, рост уровня реальных доходов граждан и снижение уровня бедности, позволяет существенно улучшить показатели группы, касающиеся спроса на жилье. Данные меры приведут в дальнейшем к сокращению индекса доступности жилья. Во всех регионах ПФО средний балл по группе показателей спроса на жилье не менее 4-х баллов, что позволяет оценить их состояние как «хорошее».

Также необходимо отметить, что улучшение показателей спроса на жилье, в частности, повышение доступности жилья для граждан, позволит в последствии нарастить объем ввода жилья в эксплуатацию на душу населения, через рост спроса на жилье. Такие изменения позитивно скажутся на показателях группы предложения жилья, которое будет выражаться, в первую очередь, в наращении

объема жилищного фонда и, как следствие, сокращении доли ветхого и аварийного жилья.

### **Выводы по главе 3**

Во-первых, стратегическое управление уровнем реальных доходов населения и уровнем бедности влечет за собой положительную динамику в оценке экономической безопасности в сфере жилищного строительства. Следует отметить, что проблемы в регионах остаются. В частности, они касаются необходимости обеспечения роста объемов ввода жилья в эксплуатацию и сокращения доли ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда регионов.

Во-вторых, предложенная модель рейтинговой оценки экономической безопасности в сфере жилищного строительства предназначена для анализа и мониторинга ситуации в регионах Российской Федерации. Удобство применения модели рейтинговой оценки экономической безопасности заключается в возможности добавления в нее при необходимости дополнительных показателей с целью конкретизации результатов и выявления скрытых угроз. Полученная модель рейтинговой оценки должна соответствовать ряду требований, а именно:

— социально-экономические показатели должны быть взаимосвязаны между собой в рамках модели, применимой как на региональном, так и на федеральном уровне;

— показатели должны соответствовать перечню основных угроз экономической безопасности;

— перечень показателей, применяемых в анализе, должен быть минимален, понятен широкому кругу лиц, доступен и допускать простую интерпретацию, возможность дополнения при необходимости;

— результаты анализа должны допускать простую проверку на непротиворечивость объективной реальности.

В ходе проведения анализа необходимо также, чтобы показатели были синхронизированы во времени и характеризовали определенный срез социально-экономического положения. Показателей, характеризующих социально-экономические явления в стране или в отдельно взятом регионе, множество. Большой объем информации влечет за собой рост затрат на его анализ. В связи с этим круг показателей, применяемых в анализе, целесообразно сводить к минимуму.

В-третьих, мониторинг факторов, определяющих угрозы экономической безопасности России в сфере жилищного строительства, является основой всей предстоящей работы по предотвращению и преодолению этих угроз. Он должен стать постоянным элементом анализа кратко- и среднесрочного прогнозирования и разработки долгосрочной государственной стратегии социально-экономического развития страны. Разработанная модель рейтинговой оценки дает возможность выявления угроз уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства. Модель рейтинговой оценки в дальнейшем может быть дополнена наиболее значимыми факторами, влияющими на экономическую безопасность, и пороговыми значениями индикаторов.

В-четвертых, регионы ПФО относятся ко 2 классу – пограничному риску. Существует риск по ряду показателей, но их можно устранить в краткосрочном периоде. В первую очередь, для улучшения положения регионов необходимо обеспечить рост реальных доходов населения на 5% в год и добиться роста среднедушевого дохода как минимум до суммы минимального прожиточного минимума. Как показал проведенный анализ, в результате предпринимаемых мер наблюдается сокращение индекса доступности жилья, и в целом улучшается оценка уровня экономической безопасности региона.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выполненное исследование проблем обеспечения экономической безопасности в сфере жилищного строительства позволяет сделать следующие выводы:

1. На основании проведенного анализа научной мысли и синтеза изученных данных сформулировано авторское понятие «экономическая безопасность в сфере жилищного строительства», под которым следует понимать такое состояние экономики страны или региона, при котором обеспечивается защита от внутренних и внешних угроз сферы жилищного строительства, способствующее его планомерному и динамичному развитию, а также решению одной из важнейших социальных проблем - обеспечение жильем с целью снятия социальной напряженности и повышения качества жизни населения.

Понятие экономической безопасности в сфере жилищного строительства можно рассматривать в нескольких аспектах. Во-первых, она должна включать в себя обеспечение государством защиты интересов всех участников жилищного строительства от внешних и внутренних угроз, к которым можно отнести такие угрозы, как нехватка ресурсов, недобросовестная конкуренция на рынке среди застройщиков, необъективное ценообразование на рынке строящегося жилья. Во-вторых, экономическая безопасность должна нести в себе социально ориентированный характер, включающий в себя поддержку граждан в приобретении жилья, стимулирование спроса на него, что в дальнейшем должно решить жилищный вопрос и снять социальную напряженность.

Переход к проектному финансированию жилищного строительства привел к появлению новых угроз экономической безопасности и усугублению положения с уже имеющимися рисками. К ним можно отнести:

— общее ухудшение социально-экономического положения в стране, вызванное отсутствием механизма мониторинга показателей экономической безопасности в сфере жилищного строительства;

— сокращение предложения жилья из-за ухода с рынка жилищного строительства ряда застройщиков, не удовлетворяющих требованиям банков и не имеющих возможности привлечения средств для дальнейшей деятельности;

— снижение платежеспособного спроса: уровень реальных доходов населения снижается, а 12% населения страны находится за чертой бедности;

— в результате перехода к проектному финансированию жилищного строительства часть застройщиков вынуждены были уйти с рынка, а оставшиеся застройщики переносят расходы по обслуживанию кредита на конечных потребителей, что приводит к росту цен на первичном рынке жилья.

В целях защиты от угроз и поддержки жилищного строительства в сложный период предложены следующие инструменты:

— развитие нормативно-правового регулирования в сфере жилищного строительства: определение пороговых значений показателей средней рыночной стоимости жилья и других индикаторов экономической безопасности в сфере жилищного строительства;

— государственные программы, стимулирующие жилищное строительство как со стороны спроса (предоставление жилищных сертификатов, реализация программы материнского капитала и т.д.), так и со стороны предложения (поддержка застройщиков в части строительства инфраструктуры: освоение территорий, строительство дорог и др.);

— доступное ипотечное кредитование: реализация программ субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам на приобретение первичного жилья;

— финансовое оздоровление строительной отрасли, выражающееся в разработке альтернативных проектному источниках финансирования жилищного строительства, доступных большому кругу застройщиков;

— развитие рынка социальной аренды, которая позволила бы каждой семье в меру своих возможностей обзавестись жильем. Несомненным плюсом развития социальной аренды в масштабах всей страны становится и рост мобильности

населения. Легкость смены места жительства может способствовать снижению уровня безработицы и росту доходов граждан.

2. Показатели, для определения уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства на уровне региона можно распределить на две группы. Первая группа – это показатели, касающиеся объема ввода жилья в эксплуатацию на душу населения, общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в городах и сельской местности, объема ветхого и аварийного жилья. Вторая группа – показатели, затрагивающие уровень доходов и занятости населения, долю населения с доходом ниже величины прожиточного минимума, установленного в регионе, индекс и коэффициент доступности жилья.

Первая группа включает в себя следующие показатели, влияющие на уровень экономической безопасности:

- объем ввода жилья на душу населения в сравнении со средним значением по стране;
- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в городах и сельской местности;
- удельный вес ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда региона.

Вторая группа включает следующие показатели:

- индекс доступности жилья;
- коэффициент доступности жилья;
- уровень безработицы;
- прирост реальных доходов населения;
- доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, установленного на территории региона.

Показатели позволяют оценить уровень экономической безопасности в регионе и выявить существующие проблемы.

3. Существует несколько подходов к расчету индекса доступности жилья, что влечет за собой получение различных результатов, некоторые из которых,

возможно, не в полной мере раскрывают положение в регионе. Принципиальным отличием предложенного в ходе исследования метода является применение в расчете не среднедушевых доходов граждан, а медианного среднедушевого дохода за вычетом прожиточного минимума, установленного в данном регионе. Такой подход, во-первых, приближен к мировой практике, во-вторых, позволяет объективно оценить уровень доступности жилья для граждан при «естественных» условиях, когда домохозяйство часть полученного дохода использует на покупку предметов первой необходимости.

4. Обеспечение экономической безопасности в сфере жилищного строительства невозможно без комплексной ее оценки на уровне региона. Целесообразно применить для этих целей модель рейтинговой оценки, включающей в себя показатели экономической безопасности. Полученная в результате модель рейтинговой оценки позволит дать комплексную оценку уровня экономической безопасности в сфере жилищного строительства на уровне региона.

По данной методике оценки можно выделить три класса регионов. Регионы, относящиеся к 1 классу экономической безопасности, имеют рейтинговую оценку больше 4 баллов. Оценка свидетельствует о том, что уровень экономической безопасности региона в сфере жилищного строительства на хорошем уровне, явных угроз нет. Регионы, относящиеся ко 2 классу, имеют рейтинг от 3 до 4 баллов. Уровень экономической безопасности в этих регионах на среднем уровне. Имеет место ряд проблем (ряд показателей на уровне ближе к неудовлетворительной оценке), которые можно устранить в краткосрочном периоде, либо существуют угрозы их возникновения в ближайшем будущем, если не будут приняты профилактические меры. Регионы, относящиеся к 3 классу, характеризуются рейтингом до 3 баллов включительно. Уровень экономической безопасности в этих регионах неудовлетворительный (критический), имеет место ряд серьезных проблем (практически ни один показатель не выполняется). Эти проблемы невозможно решить в краткосрочном периоде, они требуют разработки комплекса мер по их устранению.

Проведенный анализ регионов ПФО за период 2017-2020 гг. выявил, что регионы относятся ко второму классу, что свидетельствует о наличии угроз экономической безопасности в сфере жилищного строительства, которые можно устранить в краткосрочном периоде.

Также в рамках исследования выявлено, что ежегодный прирост реальных доходов населения на 5 % и снижение уровня бедности до нормативной величины приводит к улучшению уровня экономической безопасности регионов ПФО до 1 класса, что свидетельствует о благоприятной обстановке в регионе и отсутствии угроз.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### *Нормативные и правовые акты*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 08.07.2021). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
5. Международные рекомендации по городскому и территориальному планированию (ООН-Хабитат). – 2015. – 48 с. – Текст: непосредственный.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
7. О безопасности: Федеральный закон № 390-ФЗ от 28.12.2010 (ред. от 09.11.2020). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 01.07.2021). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.
9. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 217-ФЗ от 29.07.2017 (ред. от 22.12.2020). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.

10. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 (ред. от 01.07.2021). – СПС «КонсультантПлюс». – Текст электронный.

11. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021). – СПС «Консультант Плюс». – Текст: электронный.

12. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 02.07.2021). – СПС «Консультант Плюс». – Текст: электронный.

13. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. 02.07.2021). – СПС «Консультант Плюс». – Текст: электронный.

14. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021). – СПС «Консультант Плюс». – Текст: электронный.

15. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ (ред. 30.12.2020). – СПС «Консультант Плюс». – Текст: электронный.

16. О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа: Федеральный закон от 03.04.2020 № 106-ФЗ (последняя редакция). - СПС «Консультант Плюс». – Текст: электронный.

17. О Стратегии экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года: Указ Президента РФ № 208 от 13.05.2017. – СПС «Консультант Плюс». – Текст электронный.

18. О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на 1 квартал 2021 года: Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства РФ № 852/пр от 24.12.2020. – СПС «Консультант Плюс». – Текст электронный.

19. О показателях средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья в городских округах, городских поселениях и муниципальных районах Республики Башкортостан на I квартал 2021 года: Приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан № 15 от 19.01.2021. – СПС «Консультант Плюс». – Текст электронный.

20. План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (утв. Правительством РФ 21.12.2017). – СПС «Консультант Плюс». – Текст электронный.

21. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года (разработан Минэкономразвития России): утв. Правительством Российской Федерации 22.11.2018. – СПС «Консультант Плюс». – Текст электронный.

***Монографии, диссертации, учебные издания, научные статьи, словари***

22. Абалкин, Л.И. Экономическая безопасность России: угрозы и их отражение / Л.И. Абалкин. – Текст: непосредственный // Вопросы экономики. – 1994. – № 12. – С. 4-13.

23. Авдийский, В.И. Методологии определения пороговых значений основных (приоритетных) факторов рисков и угроз экономической безопасности хозяйствующих субъектов / В. И. Авдийский, В. К. Сенчагов. – Текст: непосредственный // Экономика. Налоги. Право. – 2014. – № 4. – С. 73-78.

24. Аверьянова, О.В. Система и структура обеспечения экономической безопасности / О. В. Аверьянова. – Текст: непосредственный // Экономика, управление, финансы: материалы IV Междунар. науч. конф. (г. Пермь, апрель

2015 г.). – Пермь: Зебра, 2015. – С. 14-16. – URL: <https://moluch.ru/conf/econ/archive/133/7500/> (дата обращения 10.10.2020).

25. Алия Зилаль Зейн Стратегическое развитие и интеграционное взаимодействие малого бизнеса в системе экономической безопасности России: дис. ... канд. экон. наук / Алия Зилаль Зейн. – Йошкар-Ола, 2020. – 170 с.

26. Аналитическая записка Банка России. – Текст: непосредственный // Жилищное строительство. – 2020. – № 1 (2). – 40 с.

27. Аналитическая записка Банка России: Ипотека и доступность жилья / А. Ахметов, А. Морозов, А. Синяков, С. Сауль, Ю. Ушакова, Д. Чернядьев. – Москва, 2020. – 17 с. – Текст: непосредственный.

28. Аналитическая записка Банка России. – Текст: непосредственный // Жилищное строительство. – 2020. – № 2 (3). – 50 с.

29. Аналитическая записка Банка России. – Текст: непосредственный // Жилищное строительство. – 2021. – № 1 (4). – 37 с.

30. Аналитическая записка Банка России: Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства / А. Ахметов, Н. Карлова, А. Морозов, Д. Чернядьев. – Москва, 2019. – 25 с. – Текст: непосредственный.

31. Афанасьева, А.Н. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилищного фонда для населения: дис. ... канд. экон. наук / А.Н. Афанасьева. – Казань, 2013. – 204 с.

32. Балог, М.М. Анализ категорий «экономическая безопасность» и «экономическая безопасность региона» / М.М. Балог. – Текст: непосредственный // Актуальные вопросы развития национальной экономики: материалы VI Международной заочной научно-практической конференции. – Пермь, 2017. – С. 435-445.

33. Белов, М.Т. Динамика развития трудовых ресурсов и рынка труда в контексте социально-экономической безопасности / М.Т. Белов, Т.Г. Комарова, С.И. Самыгин. – Текст: непосредственный // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2017. – № 1. – С. 16-19.

34. Биткина, И.К. Экономическая безопасность финансового рынка: учебное пособие И.К. Биткина. – Москва: РУСАЙНС, 2020 – 156 с. – Текст: непосредственный.

35. Богданов, И. Я. Экономическая безопасность России: теория и практика / И. Я. Богданов. – Москва, 2010. – 324 с. – Текст: непосредственный.

36. Бриксер, О.П. Социально-экономическая безопасность населения – приоритет развития жилищно-коммунального хозяйства регионов России / О.П. Бриксер, О.В. Дмитренко, Е.А. Жалсараева. – Текст: непосредственный // Казанская наука. – 2016. – № 11. – С. 33-36.

37. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики февраль 2018: Динамика доходов населения / Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. – 18 с. – Текст: непосредственный. – С. 2-4.

38. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики февраль 2019: Динамика доходов населения / Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. – 20 с. – Текст: непосредственный. – С. 4-5.

39. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики октябрь 2019: Динамика индивидуального жилищного строительства в России и государственные меры, направленные на развитие сектора / Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. – 24 с. – Текст: непосредственный. – С. 8.

40. Василенко, О.А. Вопросы экономической безопасности и государственного управления в контексте стратегии экономической безопасности России / О.А. Василенко. – Текст: непосредственный // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2020. – № 1 (382). – С. 60-79.

41. Васильев, С. Л. Основные направления обеспечения экономической безопасности России в современных условиях / С. Л. Васильев. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2019. – № 42 (280). – С. 174-177. – URL: <https://moluch.ru/archive/280/63052/> (дата обращения: 05.11.2020).

42. Васькова, Ю.И. Исследование экономической сущности организационного механизма экономической безопасности предприятий /

Ю.И. Васькова. – Текст: непосредственный // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2014. – № 2 (28). – С. 73-76.

43. Верна, В.В. Проблемы кадрового обеспечения и управления персоналом в организациях строительной отрасли / В.В. Верна, С.С. Скараник, С.Г. Черемисина. – Текст: электронный // Экономика строительства и природопользования. – 2019. – № 2 (71). – С. 5-12. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-kadrovogo-obespecheniya-i-upravleniya-personalom-v-organizatsiyah-stroitelnoy-otrasli/viewer>.

44. Верстина Н.Г., Проблемы совершенствования организации управления строительными предприятиями на современном этапе / Н.Г. Верстина, Д.А. Семернин. – Текст: непосредственный // Вестник МГСУ. – 2011. – № 5. – С. 290-296.

45. Вершинин, П.С. Анализ, оценка и направления нейтрализации угроз экономической безопасности в сфере жилищного строительства (на примере Свердловской области) / П.С. Вершинин. – Текст: электронный // Apriori. Серия: Гуманитарные науки. – 2016. – № 2. – С. 2. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-otsenka-i-napravleniya-neytralizatsii-ugroz-ekonomicheskoy-bezopasnosti-v-sfere-zhilischnogo-stroitelstva-na-primere>.

46. Виноградова, Ю.А. Сущность экономической безопасности и виды угроз экономической безопасности хозяйствующего субъекта / Ю.А. Виноградова, Т.В. Фурсова. – Текст: непосредственный // Экономика и управление: вызовы, проблемы, перспективы: сборник научных статей по материалам научно-практической конференции преподавателей и студентов. – Москва, 2020. – С. 709-714.

47. Виссарионов, А. Б. Об использовании предельных (пороговых) значений индикаторов экономической безопасности Российской Федерации / А. Б. Виссарионов, Р. Р. Гумеров. – Текст: непосредственный // Управленческие науки. – 2017. – № 3. – С. 12-20.

48. Вихров, А.В. Экономическая безопасность региона и ее обеспечение на основе эффективных инструментов налогового администрирования: дис. ... канд. экон. наук / А.В. Вихров. – Йошкар-Ола, 2020. – 220 с.

49. Волкова А.В. Проектное управление развитием регионального рынка жилья: дис. ... канд. экон. наук / А.В. Волкова. – Курск, 2019. – 182 с.

50. Ворона-Сливинская, Л.Г. Экономический потенциал и экономическая безопасность на примере региона / Л.Г. Ворона-Сливинская. – Текст: непосредственный // Евразийский союз ученых. – 2018. – №4-6 (49). – С. 36-39.

51. Воротилов А.Ю. Обеспечение экономической безопасности в системе государственного управления и регулирования лесного сектора: дис. ... канд. экон. наук / А.Ю. Воротилов. – Йошкар-Ола, 2020. – 239 с.

52. Гапоненко, В.Ф. Экономическая безопасность предприятий. Подходы и принципы / В.Ф. Гапоненко, А.Л. Беспалько, А.С. Власков.– Москва: Ось-89, 2015. – 208 с. – Текст: непосредственный.

53. Голованов, Е.Б. Эффективность развития жилищного рынка как условие социально-экономической безопасности региона / Е.Б. Голованов, А.А. Шайдуров. – Текст: непосредственный // Управление инвестициями и инновациями. – 2016. – № 1. – С. 15-20.

54. Городецкий А.Е. Экономическая безопасность в условиях кризиса / А.Е. Городецкий. – Текст: непосредственный // Вестник академии экономической безопасности МВД России. – 2010 – № 5. - С. 49-57.

55. Гончаренко, Л.П. Экономическая безопасность: учебник для вузов / под общ.ред. Л. П. Гончаренко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юрайт, 2018. – 340 с. – (Серия :Специалист).–Текст: непосредственный.

56. Губашева, Л.М. Экономическая безопасность региона как основа экономической безопасности страны / Л.М. Губашева, Н.М. Исмаилова. – Текст: непосредственный // Россия в мировом пространстве: точки экономического роста в современных условиях: сборник статей по итогам проведения международной конференции. –Ростов-на-Дону, 2019. – С. 119-123.

57. Гуреева, М.А. Экономическая безопасность: учебник / М.А. Гуреева. – Москва: КНОРУС, 2020. – 312 с. – Текст: непосредственный.

58. Даль, В.И. Толковый словарь живого великорусского языка / В.И. Даль. – Режим доступа: [https://royallib.com/book/dal\\_vladimir/tolkoviy\\_slovar\\_givogo\\_velikorusского\\_yazika.html](https://royallib.com/book/dal_vladimir/tolkoviy_slovar_givogo_velikorusского_yazika.html). – Текст: электронный.

59. Дарбека, Е. М. Анализ развития ипотечного кредитования в России / Е.М. Дарбека, Ю.В. Шушунова. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2018. – №14. – С. 178-181. – URL <https://moluch.ru/archive/200/49295/> (дата обращения 07.01.2020).

60. Долаева, З. Н. Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения / З. Н. Долаева, Ф. К. Биджиева. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2014. – № 21 (80). – С. 298-300. – URL: <https://moluch.ru/archive/80/14421/> (дата обращения 26.09.2020).

61. Ефремова, М.В. Социально-экономическая безопасность в системе национальной безопасности государства / М.В. Евремова, И.Р. Руйга. – Текст: непосредственный // World science: problems and innovations: сборник статей Международной научно-практической конференции /под общ.ред. Г.Ю. Гуляева. –Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение»,2016. – С. 81-89.

62. Жилищное хозяйство в России. 2019: стат. сб./ Росстат. – Москва, 2019. – 78 с. – Текст: непосредственный.

63. Жуков, Е.Ф. Деньги. Кредит. Банки. Ценные бумаги. Практикум: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / под ред. Е.Ф. Жукова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 431 с. — Текст: непосредственный.

64. Илларионов, А.И. Критерии экономической безопасности / А.И. Илларионов. – Текст непосредственный // Вопросы экономики. – 1998. – № 10. – С. 47-54.

65. Инновационный подход к организации и управлению строительной отраслью мегаполиса : в 3 частях / Н. Г. Верстина, Ю. Н. Кулаков, Е. Н. Акимова [и др.] ; науч. ред. Ю. Н. Кулаков ; Московский государственный строительный

университет. – Москва : МГСУ, 2014. – Часть 1. Концепция сбалансированного развития экономики строительной отрасли мегаполиса. – 173 с. : схем., табл. – (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=491842> (дата обращения: 30.11.2021). – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-7264-0806-4; ISBN 978-5-7264-0807-1 (ч. 1). – Текст : электронный.

66. Кайманаков, С.В. Социально-экономическая безопасность России: содержание, оценка и обеспечение / С.В. Кайманаков. – Текст: непосредственный // Философия хозяйства. – 2015. – № 6 (102). – С. 203-212.

67. Капыш, В.П. Анализ содержания понятия «обеспечение экономической безопасности» на примере регионального законодательства / В.П. Капыш. – Текст: непосредственный // Вестник экономической безопасности. – 2017. – № 4. – С. 195-199.

68. Караваева, И.В. Ученые об оценке рисков и угроз экономической безопасности современной России / И.В. Караваева, И.А. Колпакова. – Текст непосредственный // Вестник Института экономики РАН. – 2018. – № 6. – С. 195-203.

69. Каранина, Е.В. Финансовая безопасность (на уровне государства, региона, организации, личности): монография / Е.В. Каранина. – Киров: ФГБОУ ВО «ВятГУ», 2015. – 239 с. – Текст: непосредственный.

70. Карасева, Е.И. Математическое обеспечение технологии управления социально-экономической безопасностью / Е.И. Карасева, Е.Д. Соложенцев. – Текст: непосредственный // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2016. – № 1 (9). – С. 36-45.

71. Ким, П. В. Формирование системы обеспечения экономической безопасности предприятия / П. В. Ким. – Текст: непосредственный // Вопросы экономики и управления. – 2020. – № 1 (23). – С. 14-16. – URL: <https://moluch.ru/th/5/archive/153/4872/> (дата обращения 01.11.2020).

72. Колесниченко, Е.А. Факторы экономической безопасности: региональный уровень анализа / Е.А. Колесниченко, Е.В. Спицына. – Текст: непосредственный // Лесотехнический журнал. – 2015 – № 3. – С. 273-282.

73. Корелин, В.В. Инструменты обеспечения экономической безопасности промышленного предприятия / В.В. Корелин, Н.Г. Габуниа. – Текст: электронный // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. – 2016. – № 4 (100). – С. 114-116. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-obespecheniya-ekonomicheskoy-bezopasnosti-promyshlennogo-predpriyatiya>.

74. Корнилов, М.Я. Экономическая безопасность России: основы теории и методологии исследования: учебное пособие / М.Я. Корнилов; Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации. – 2-е изд., стереотип. – Москва: Изд-во РАГС, 2011. – 154 с. – Текст: непосредственный.

75. Королева, Е. Л. Анализ угроз экономической безопасности в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Е.Л. Королева. – Текст: электронный // Концепт: научно-методический электронный журнал. – 2015. – Т. 13. – С. 2181–2185. – URL: <http://e-koncept.ru/2015/85437.htm>.

76. Королева, Е.Л. Угрозы экономической безопасности региона в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Е.Л. Королева. – Текст: непосредственный // Конкурентоспособность региона: механизмы формирования в современных условиях: материалы научных трудов / Смоленский филиал РАНХиГС. – Москва, 2016. – С. 24-26.

77. Лапаев Д.Н., Митяков Е.С. Модификация методики многокритериального анализа экономической безопасности хозяйствующих субъектов // Экономическая безопасность России: проблемы и перспективы: материалы III Международной научно-практической конференции, Нижний Новгород, 26–28 мая 2015 года / Нижегородский государственный технический университет им. Р.Е. Алексеева. – Нижний Новгород: Нижегородский

государственный технический университет им. Р.Е. Алексеева, 2015. – С. 314-317.

78. Ларионова Ю.В. Развитие жилищно-коммунального комплекса крупного региона: концептуальный подход Журнал правовых и экономических исследований. – 2015. - № 2. – С. 179-183.

79. Логинов, Д.А. Пути обеспечения экономической безопасности российских регионов в условиях недостаточной экономической активности / Д.А. Логинов. – Текст непосредственный // Инновационное развитие экономики. – 2017. – № 4 (40), июль – август. – С. 266-272.

80. Логинов, Д.А. Расслоение регионов как угроза экономической безопасности России / Д.А. Логинов, В.Х. Степанян. – Текст: непосредственный // Инновационное развитие экономики. – 2019. – № 4(52), ч. 2. – С. 84-89.

81. Максимов, М.В. Инструменты обеспечения экономической безопасности региона / М.В. Максимов. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2020. – № 15 (305). – С. 337-338. – URL: <https://moluch.ru/archive/305/68650/> (дата обращения 30.09.2020).

82. Мельников, А.Б. Экономическая безопасность: учеб. пособие /А.Б. Мельников, Г.В. Маханько. – Краснодар: КубГАУ, 2015 – 171 с. – Текст: непосредственный.

83. Мельников, А.Б. Особенности обеспечения экономической безопасности на предприятиях строительной отрасли / А.Б. Мельников, И.В. Снимщикова, С.В. Маркова – Текст: непосредственный // Теория и практика общественного развития. – 2011. – № 1. – С. 245-250.

84. Мещерякова О.К. Проблемы и пути решения ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда / О.К. Мещерякова, С.А. Степанцова – Текст: непосредственный // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2016. – Т. 5 – № 4(17) – С. 364-349.

85. Миронова, О. А. Организационно-теоретические основы обеспечения экономической безопасности в финансово-бюджетной сфере: индикативный

подход / О. А. Миронова, Л. Я. Яковлева. – Текст: непосредственный // Инновационное развитие экономики. – 2018. – № 4 (46). – С. 375-379.

86. Миронова, О.А. Развитие экономической безопасности как науки: проблемы и перспективы / О. А. Миронова. – Текст непосредственный // Инновационное развитие экономики. – 2019. – № 2 (50). – С. 332-338.

87. Митяков, Е. С. Инструментарий анализа экономической безопасности регионов России: монография / Е. С. Митяков; Нижегородский гос. техн. ун-т. – Н. Новгород, 2016. – 176 с. – Текст: непосредственный.

88. Митяков, Е.С. Зарубежный опыт исследования экономической безопасности и организация ее мониторинга / Е.С. Митяков. – Текст непосредственный // Развитие и безопасность / НГТУ им. Р.Е. Алексеева. – Нижний Новгород, 2019. – № 1. – С. 44-51.

89. Митяков С.Н., Лапаев Д.Н., Катаева Л.Ю., Рамазанов С.А. Устойчивое развитие и угрозы экономической безопасности // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 10 (111). – С. 111-114.

90. Оборин, М.С. Антикризисные механизмы обеспечения экономической безопасности региона в условиях интегрированной экономики / М.С. Оборин. – Текст: непосредственный // Современная торговля: теория, практика, инновации: материалы VIII Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, посвященной 15-летию Пермского торгово-экономического образовательного комплекса (ассоциации) «Торговое образование». – Пермь, 2018. – С. 397-404.

91. Паньков, В.С. Экономическая безопасность: сущность и проявления / В.С. Паньков. – Текст: непосредственный // Международная жизнь. – 2010. - № 12. 0 С. 107-112.

92. Пивень, А.Д. Формирование организационного механизма обеспечения экономической безопасности региона / А.Д. Пивень. – Текст: непосредственный // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Экономика и управление. – 2016. – Т. 2 (69), № 4. – С. 99-105.

93. Потиеенко, Н.Д. Арендное жилье. Исторический опыт и современные тенденции развития. Архитектура и дизайн / Н.Д. Потиеенко. – Текст: непосредственный // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: сборник статей / под ред. М. И. Бальзанникова, К. С. Галицкова, Е. А. Ахмедовой. – Самара, 2015. – С. 122–128.

94. Раевский, С.В. Оценка социально-экономической безопасности муниципальных образований / С.В. Раевский. – Текст: непосредственный // Региональная экономика: теория и практика. – 2016. – № 6 (429). – С. 143-161.

95. Репин, Л.Г. Государственное обеспечение социально-экономической безопасности общества / Л.Г. Репин. – Текст: непосредственный // Российская наука и образование сегодня: проблемы и перспективы. – 2017. – № 3 (16). – С. 53-54.

96. Рощупкина, А.А. Система региональных показателей экономической безопасности / А.А. Рощупкина, Т.В. Сидорина // Вестник Евразийской науки. – 2019. – №3. – Режим доступа: <https://esj.today/PDF/17ECVN319.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. – Текст: электронный.

97. Рубанов В. В. Безопасность — лозунги, теория и политическая практика / В. В. Рубанов. - Текст: непосредственный // РЭЖ. — 1991. — № 17. — С. 31-41.

98. Савин В.А. Некоторые аспекты экономической безопасности России / В.А. Савин // Международный бизнес России. — 1995 — № 9 — С. 14.

99. Садыкова А.И. Доступность приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования в современных условиях / А.И. Садыкова // Современные финансовые, экономические и социальные инструменты развития экономики: сборник статей XIV Международной научно-практической конференции (15-16 декабря 2017 г., г. Уфа). – Уфа: АЭТЕРНА, 2017. – 256 с. – С. 159-161.

100. Садыкова А.И. Риски применения механизма проектного финансирования в жилищном строительстве / А.И. Садыкова // Научные основы национальной экономики: материалы всероссийской научно-практической

конференции (29 октября 2019г., Пермь) Отв. ред. Зарайский А.А. – Издательство ЦПМ «Академия Бизнеса», Саратов 2019. - 79с. - С. 42-45.

101. Садыкова А.И. Проектное финансирование: проблемы перехода и перспективы развития / А.И. Садыкова // Экономика и предпринимательство. – 2019 - № 11. - С. 642-644.

102. Садыкова А.И. Сравнительный анализ расходов на аренду жилья и приобретения его за счет средств ипотечного кредита А.И. Садыкова // Финансовая экономика. – 2020. - № 3. – С. 393-394.

103. Садыкова А.И. Перспективы применения эскроу-счетов в проектном финансировании жилищного строительства / А.И. Садыкова // Финансовая жизнь. — 2020. - № 2. – С. 41-43.

104. Садыкова, А.И. Доступность жилья: проблемы и пути их решения / А.И. Садыкова. – Текст: непосредственный // Современные аспекты трансформации финансово-кредитной системы: материалы II Всероссийской научно-практической конференции (г.Уфа, 18–19 ноября 2020 г.) /отв. ред. Г.А. Галимова. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2020. – С. 240-243.

105. Садыкова А.И. Угрозы социально-экономической безопасности в сфере жилищного строительства и направления ее обеспечения / А.И. Садыкова // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия экономика. – 2021. – № 1 (35).– С. 43-48.

106. Садыкова А.И. Экономическая безопасность в сфере жилищного строительства / А.И. Садыкова // Финансовая экономика. – 2021. – № 4. – С. 85-87.

107. Садыкова А.И., Курманова Л.Р. Реализация механизма проектного финансирования жилищного строительства / А.И. Садыкова, Л.Р. Курманова // Экономика и предпринимательство. – 2019. - № 10 (111). – С. 1029-1032.

108. Садыкова А.И., Курманова Л.Р. Проектное финансирование рынка жилой недвижимости: проблемы развития / А.И. Садыкова, Л.Р. Курманова. – Текст: непосредственный // Экономика и управление. – 2018. – №4 (142). – С. 100-103.

109. Садыкова А.И., Курманова Л.Р. Оценка уровня социально-экономической безопасности в сфере жилищного строительства / А.И. Садыкова, Л.Р. Курманова // Инновационное развитие экономики. – 2020. – № 6 (60). – С. 290-300.

110. Саенко, С.В. Анализ и оценка социально-экономической безопасности российских регионов / С.В. Саенко. – Текст: непосредственный // Экономическая безопасность: правовые, экономические, экологические аспекты: сборник научных трудов Международной научно-практической конференции. – Курск, 2016. – С. 95-98.

111. Сайфидинов, Б. Проблемы развития жилищного строительства в Российской Федерации / Б. Сайфидинов, Д.Е. Фокин. – Текст: электронный // Наука, техника и образование. – 2018. – № 8 (49). – С. 69-75. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-razvitiya-zhilischnogo-stroitelstva-v-rossiyskoy-federatsii/viewer>.

112. Сбитнева, Д.В. Критерии и индикаторы управления состоянием жилищного строительства // Фундаментальные исследования. – 2018. – № 7. – С. 162-166. – URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42224> (дата обращения 25.10.2020).

113. Сенчагов, В.К. О сущности и основах стратегии экономической безопасности России / В.К. Сенчагов. – Текст: непосредственный // Вопросы экономики. – 1995. – № 1. – С. 98-99.

114. Сенчагов, В.К. Экономическая безопасность России: Общий курс: учебник / под ред. В.К. Сенчагова. – 2-е изд. – Москва: Дело, 2005. – 896 с. – Текст: непосредственный.

115. Сенчагов, В.К. Экономическая безопасность регионов России: монография / В.К. Сенчагов [и др.]; под ред. В.К. Сенчагова. – Нижний Новгород, 2014. – 299 с. – Текст: непосредственный.

116. Серегина, А.С. Экономическая безопасность государства / А.С. Серегина. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2019. – № 22

(260). – С. 589-591. – URL: <https://moluch.ru/archive/260/60043/> (дата обращения 05.11.2020).

117. Смирнова, О.П. Отраслевые особенности обеспечения экономической безопасности строительного бизнеса в России в кризисный период / О.П. Смирнова. – Текст: непосредственный // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2016. – № 7. – С. 144-153.

118. Смоленцева, Е.В. Социально-экономическая безопасность Российской Федерации как фактор обеспечения национальной безопасности страны / Е.В. Смоленцева. – Текст: непосредственный // Успехи современной науки. – 2017. – Т. 5, № 3. – С. 84-86.

119. Соколов, А.П. Теоретические аспекты экономической безопасности предприятий / А.П. Соколов, И.Г. Борок // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2020. – № 10. – Т. 1. – С. 36-44.

120. Соколов, А.П., Борок И.Г. К вопросу о методах оценки экономической безопасности предприятий // Индустриальная экономика. – 2020. – № 2. – С. 6-12.

121. Степичева, О.А. «Болевые точки» безопасности социально-экономической системы России / О.А. Степичева, Ю.П. Кулик. – Текст: непосредственный // Социально-экономические явления и процессы. – 2016. – Т. 11, № 6. – С. 64-68.

122. Тамбовцев В.Л. Экономическая безопасность хозяйственных систем: структура и проблемы / В.Л. Тамбовцев. — Текст: непосредственный // Вестник Московского университета. Серия 6: Экономика. — 1995. — № 3. — С. 3-9.

123. Титкова, А.В. Влияние социально-экономических факторов на экономическую безопасность / А.В. Титкова. – Текст: непосредственный // Институты и механизмы инновационного развития: мировой опыт и российская практика: сборник научных статей 6-й Международной научно-практической конференции. – Курск, 2016. – С. 251-255.

124. Ткачев, С.И. Социально-экономическая безопасность – основа стабильного развития национальной экономики / С.И. Ткачев, А.И. Рубцова. – Текст: непосредственный // Специалисты АПК нового поколения: сборник статей

Всероссийской научно-практической конференции / Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова. – Саратов, 2016. – С. 788-792.

125. Толочко, А.В. Развитие механизмов обеспечения экономической безопасности региона: дис. ... канд. экон. наук / А.В. Толочко. – Томск – 2020. – 188 с.

126. Федонина, О.В. Оценка угроз в социальной сфере и их влияние на социально-экономическую безопасность / О.В. Федонина. – Текст: непосредственный // Контентус. – 2016. – № 10 (51). – С. 41-51.

127. Филимонова, Е.А. Проблемы методологии экономической безопасности в условиях экономического кризиса / Е.А. Филимонова. – Текст непосредственный // Российское предпринимательство. – 2015. – Т. 16, № 13. – С. 1949-1964.

128. Филиппенко, В.М. Основные факторы, определяющие развитие малоэтажного строительства в городах России / В.М. Филиппенко, Р.Г. Абакумов. Текст: непосредственный // Инновационная наука: международный научный журнал. – 2017. – № 1-1. – С. 103-104.

129. Хайруллина, О.И. Эконометрика: базовый курс: учебник / О.И. Хайруллина, О.В. Баянова; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, ФГБОУ ВО «Пермский аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова». – Пермь: Прокрость, 2019. – 176 с. – Текст: непосредственный.

130. Челпанова, М.М. Сущность социально-экономической безопасности регионов и ее связь с национальной безопасностью страны / М.М. Челпанова. – Текст: непосредственный // Экономическая наука сегодня: теория и практика: сборник материалов X Международной научно-практической конференции. – Чебоксары, 2018. – С. 87-90.

131. Шафиева, А.Р. Экономическая безопасность. Факторы, представляющие угрозу экономической безопасности РФ / А.Р. Шафиева. – Текст:

непосредственный // Вестник современных исследований. – 2019. – № 1.5 (28). – С. 325-328.

132. Шейнова, К.С. Оценка экономической безопасности РФ: показатели экономической безопасности РФ и их пороговые значения / К.С. Шейнова. – Текст: непосредственный // Синергия теоретического и практического подходов в научных исследованиях и разработках XXI века: сборник материалов II международной научно-практической конференции. – Кемерово, 2019. – С. 161-164.

133. Шеховцова, Ю.А. Стратегия экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года, ее преимущества и пути совершенствования / Ю.А. Шеховцова, Е.А. Зинаков. – Текст: непосредственный // Экономика, управление, финансы: материалы VIII Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2018 г.). – Краснодар: Новация, 2018. – С. 34-37. – URL: <https://moluch.ru/conf/econ/archive/264/13637/> (дата обращения 01.09.2020).

134. Широков, А.С. Повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения России / А.С. Широков. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2015. – № 12 (92). – С. 529-531. – URL: <https://moluch.ru/archive/92/19958/> (дата обращения 26.12.2020).

135. Штрикер, А.В. Роль социально-экономических аспектов в обеспечении экономической безопасности России / А.В. Штрикер. – Текст: непосредственный // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. – 2016. – № 30. – С. 120-124.

136. Экономическая безопасность: учебно-методическое пособие / В.К. Крутиков, Т.В. Дорожкина, О.И. Костина, М.В. Якунина. – Калуга: ИП Стрельцов И.А. (Изд-во «Эйдос»), 2017. – 196 с. – Текст: непосредственный.

137. Экономическая безопасность: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / В.А. Богомолов 204 и др.; под ред. В.А. Богомолова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 295 с. – Текст непосредственный.

138. Экономическая и национальная безопасность / под ред. Л.П. Гончаренко. – Москва: Экономика, 2008. – 542 с. – Текст непосредственный.

139. Экономическая и национальная безопасность: учебник / под ред. Е. А. Олейникова. – Москва: Экзамен, 2004. – 768 с. – Текст: непосредственный.

### *Интернет-ресурсы*

140. Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 25 б.п., до 4,50% годовых. Текст: электронный // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. – Режим доступа: <https://cbr.ru/press/keypr/>.

141. Введено в действие общей площади жилых домов. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://fedstat.ru/indicator/30954>.

142. В России запускается программа социальной аренды жилья. – Текст: электронный // Российская газета. – Режим доступа: <https://rg.ru/2020/12/07/v-rossii-zapuskaetsia-programma-socialnoj-arendy-zhilia.html>.

143. Диагностика и мониторинг экономической безопасности. – Режим доступа: [https://ozlib.com/865254/ekonomika/diagnostika\\_monitoring\\_ekonomicheskoy\\_bezopasnosti](https://ozlib.com/865254/ekonomika/diagnostika_monitoring_ekonomicheskoy_bezopasnosti) – Текст: электронный.

144. Доходы, расходы и сбережения населения. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397?print=1>.

145. Жилищный фонд России по данным Росстат. – Режим доступа: <https://rosinfostat.ru/zhilishhnyj-fond/> – Текст: электронный.

146. Уровень безработицы (по методологии МОТ). – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/43062>.

147. Иерархия потребностей А. Маслоу. – Режим доступа: <https://www.cfin.ru/encycl/pyramid.shtml>. – Текст: электронный.

148. Инфляция на потребительском рынке. – Текст: электронный // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. – Режим доступа: [https://cbr.ru/statistics/ddkp/macro\\_sub/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/macro_sub/).

149. Классы жилья. – Режим доступа: <https://www.kp.ru/putevoditel/dom/klassy-zhilya/> — Текст: электронный.

150. Ключевая ставка Банка России. – Текст: электронный // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. – Режим доступа: [https://cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](https://cbr.ru/hd_base/keyrate/).

151. Количество построенных квартир. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/33738>.

152. Комфорт-класс: отличительные черты и требования. – Режим доступа: <https://novostroev.ru/articles/komfort-klass-otlichitelnye-cherty-i-trebovaniya/>. – Текст: электронный.

153. Косарева, Н.Б. Доступность жилья в России и за рубежом / Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди. – Режим доступа: <https://institutiones.com/general/3399-dostupnost-zhilya-v-rossii-i-za-rubezhom.html>– Текст: электронный.

154. Льготы и поддержка в период коронавируса. — Текст: электронный // Официальный сайт госуслуги. - Режим доступа: [https://www.gosuslugi.ru/help/news/2020\\_04\\_15\\_coronavirus\\_benefits](https://www.gosuslugi.ru/help/news/2020_04_15_coronavirus_benefits).

155. Названо число обанкротившихся за время пандемии предприятий в РФ — Режим доступа: <https://www.rosbalt.ru/business/2020/12/10/1877457.html> — Текст: электронный.

156. Ноздрина, Н.Н. Анализ изменения доступности жилья в свете введения на 2020 год льготной ставки ипотечного кредитования / Н.Н. Ноздрина, М.М. Минченко. – Режим доступа: <https://ecfor.ru/publication/dostupnosti-zhilya-stavka-ipotechnogo-kreditovaniya/>– Текст: электронный.

157. Общая площадь жилых помещений на конец года. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/40454>.

158. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/40466>.

159. О жилищном строительстве в 2020 году. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: [https://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm](https://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm).

160. Основные показатели жилищного строительства. – Текст: электронный // Официальный сайт Минстрой России. – Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>.

161. О поддержке малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации в условиях изменившейся экономической ситуации, вызванной распространением новой коронавирусной инфекции. – Текст: электронный // Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: — Режим доступа: [https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/msp\\_covid\\_19.html](https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/msp_covid_19.html).

162. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (в целом по Российской Федерации). – Текст: электронный // Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: – Режим доступа: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) – Текст: электронный.

163. Полиди, Т.Д. Цены на жилье могут упасть на 20–30% в перспективе 2020–2021 годов / Т.Д. Полиди. – Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/td-polidi-ceny-na-zhile-mogut-upast-na-20-30-v-perspektive-2020>. – Текст: электронный.

164. Реальные денежные доходы. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/31422>.

165. Рейтинг регионов по доступности покупки семьями жилья в ипотеку - 2021. – Режим доступа: <https://riarating.ru/infografika/20210310/630196111.html> – Текст: электронный.

166. Рейтинг регионов по доступности жилья - 2021. – Режим доступа: <https://riarating.ru/infografika/20210629/630203346.html> – Текст: электронный.

167. Россияне стали чаще тратить материнский капитал на образование детей // Российская газета. – Режим доступа: <https://rg.ru/2019/11/26/rossiiane-stali-chashche-tratit-materinskij-kapital-na-obrazovanie-detej.html>– Текст: электронный.

168. Росстат зафиксировал рост бедности на пике пандемии. – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/economics/18/09/2020/5f64ba649a794707f1dd59d1>– Текст: электронный.

169. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях без пристроек, надстроек и встроенных помещений (оперативные данные). – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/43242>.

170. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>.

171. Средний, медианный и модальный уровни денежных доходов населения в целом по России и по субъектам Российской Федерации. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: [https://rosstat.gov.ru/free\\_doc/new\\_site/population/bednost/tab1/tab-bed1-2-6.htm](https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/population/bednost/tab1/tab-bed1-2-6.htm).

172. Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях без пристроек, надстроек и встроенных помещений. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://fedstat.ru/indicator/31456>.

173. Строительство. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458?print=1>.

174. Суммы выше, распоряжение быстрее: что изменилось в программе материнского капитала в 2021 году. – Текст: электронный // Официальный сайт

Пенсионного фонда Российской Федерации. – Режим доступа: [https://pfr.gov.ru/press\\_center/~2021/01/13/218601](https://pfr.gov.ru/press_center/~2021/01/13/218601).

175. Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, в процентах от общей численности населения. – Текст: электронный // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/33460>.

176. 9 новых видов льгот и господдержки, которые действуют в 2020 году. – Текст: электронный // Официальный сайт госуслуги. – Режим доступа: [https://www.gosuslugi.ru/help/news/2020\\_03\\_03\\_privileges](https://www.gosuslugi.ru/help/news/2020_03_03_privileges).

### *Источники на иностранном языке*

177. Boleat, M. The mortgage market / M. Boleat, A. Coles. – Режим доступа: <https://docplayer.net/9263736-The-mortgage-market-mark-boleat-and-adrian-coles-routledge-library-editions-banking-finance.html>–Текст: электронный.

178. Borrowing constrains and housing market liquidity / Essi Eerola, Niku Maatane. - Текст: непосредственный // Review of Economic Dynamics. – 2018. – Vol. 27. – Pp. 184-204.

179. Data on System Approach to Process of urban housing construction, renewal and upgrading / A. Lekan, O. Faith, A.C. Ninma, A.O. Sunday. – Текст: непосредственный // Data on Brief. – 2018. – No. 19 – Pp. – 2427-2437.

180. Franjo L. International interest rates, the current account and housing markets / L. Franjo. Текст: непосредственный // Economic Modelling. – 2018. – Vol. 75. – Pp. 268-280.

181. Housing and credit market shocks: Exploring the role of rule-based Basel III counter-cyclical capital requirements / G. Liu, T. Molise. - Текст: непосредственный // Economic Modelling. – 2019. – Vol. 82. – Pp. 264-279.

182. M.Garcia-Teruel, Rosa A legal approach to real estate crowdfunding platforms / Rosa M.Garcia-Teruel. - Текст: непосредственный // Computer Law & Security Review. – 2019. - Vol. 35. - Issue 3. - Pp. 281-294.

183. Real estate prices and systemic banking crises / Y. Deng, Y. Zeng, Z. Li. - Текст: непосредственный // *Economic Modelling*. – 2019. – Vol. 80. – Pp. 111-120.

184. Ronan C. Lyons Can list prices accurately capture housing price trends? Insights from extreme markets conditions / Ronan C. Lyons. - Текст: непосредственный // *Finance Research Letters*. – 2019. – Vol.30. – Pp. 228-232.

185. Sadykova, A.I. Role of transition to project financing of real estate market in Russia. – Текст: непосредственный // *The European Proceedings of Social & Behavioural Sciences EpSBS*. – Future Academy, 2019. – Vol. LVIII.– Pp. 1519-1528.

186. Sadykova, A.I. Social and Economic Security in the Field of Housing Construction in the Context of the Regional Sustainable Development. – Текст: непосредственный // *In Proceedings of the International Scientific and Practical Conference on Sustainable Development of Regional Infrastructure (ISSDRI 2021)*. – Pp. 433-438 ISBN: 978-989-758-519-7.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

(справочное)

**Основные показатели ипотечного жилищного кредитования**

Показатель	на 01.01. 2014	на 01.01. 2015	на 01.01. 2016	на 01.01. 2017	на 01.01. 2018	на 01.01. 2019	на 01.01. 2020	на 01.01. 2021
1. Объем ИЖК в валюте РФ, ед., в том числе:	823175	1012064	699419	856521	1086940	1471809	1269300	1715330
темпы прироста, %	-	22,95	-30,89	22,46	26,90	35,41	-13,76	35,14
под залог прав требования по ДДУ, ед.	-	-	15565 (на 01.02.16)	305589	312164	368340	339 553	483610
2. Объем ИЖК в иностр.валюте, ед., в том числе:	1864	750	91	34	11	12	26	10
темпы прироста, %	-	-59,76	-87,87	-62,64	-67,65	9,09	83,33	-61,54
под залог прав требования по ДДУ, ед.	-	-	0 (на 01.02.16)	1	0	0	0	0
3. Объем ИЖК в валюте РФ, млн руб., в том числе:	1338731	1753294	1157760	1472380	2021402	3012702	2 847 517	4 301 161
темпы прироста, %	-	30,97	-33,97	27,17	37,29	49,04	-5,48	51,05
под залог прав требования по ДДУ, ед.	-	-	27940 (на 01.02.16)	570736	661244	870644	922 674	1 497 731
4. Объем ИЖК в иностр.валюте в млн руб., в том числе:	15195	10832	3903	1087	544	413	675	676
темпы прироста, %	-	-28,71	-63,97	-72,15	-49,95	-24,08	63,44	0,15
под залог прав требования по ДДУ, ед.	-	-	0 (на 01.02.16)	9	0	0	0	0
5. Средневзвешенный срок ИЖК в валюте РФ, мес., в том числе:	176,4	179,5	176,5	183	186,8	195,7	218,4	225
под залог прав требования по ДДУ	-	-	181 (на 01.02.16)	187,9	189,7	195,3	223,2	229

## Продолжение приложения А

Показатель	на 01.01. 2014	на 01.01. 2015	на 01.01. 2016	на 01.01. 2017	на 01.01. 2018	на 01.01. 2019	на 01.01. 2020	на 01.01. 2021
6. Средневзвешенный срок ИЖК в иностр.валюте, мес., в том числе:	151,9	146,3	46,8	40,1	38,4	18,6	80,9	6,0
под залог прав требования по ДДУ	-	-	0 (на 01.02.16)	11	0	0	0	0
7. Средневзвешенная процентная ставка ИЖК в валюте РФ, %, в том числе:	12,44	12,45	13,35	12,48	10,64	9,56	9,00	7,36
под залог прав требования по ДДУ	-	-	11,32 (на 01.02.16)	11,55	10,41	9,3	8,28	5,82
8. Средневзвешенная процентная ставка ИЖК в иностр.валюте, %, в том числе:	9,57	9,25	9,82	8,65	7,47	9,33	10,00	2,00
под залог прав требования по ДДУ	-	-	0 (на 01.02.16)	12	0	0	0	0

Источник: составлено автором по источнику [162]

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

(справочное)

**Меры поддержки ипотечного рынка и жилищных условий: международные сопоставления**

Страна	Субсидирование ипотечной ставки	Субсидирование ипотечных платежей	Ипотечные каникулы	Субсидии на покупку/реновацию жилья	Налоговые льготы	Прочие механизмы решения жилищных вопросов
Россия	«Семейная ипотека» (для семей с двумя и более детьми) «Дальневосточная ипотека»	«Военная ипотека»	В случае финансовых затруднений	1. Субсидии на первоначальный взнос для молодых семей (до 35 лет) с жилищными условиями менее 18 кв. м на человека. 2. Возможность использования материнского капитала для оплаты ипотеки. 3. Субсидии на погашение ипотеки многодетным ипотечным заемщикам	1. На покупку и продажу жилья 2. На процентные платежи по ипотеке	1. Бесплатный земельный участок для строительства многодетным семьям. 2. «Дальневосточный гектар»
Бразилия	-	-	Временное освобождение от ипотечных платежей в случае смерти, постоянной нетрудоспособности, физического ущерба для имущества и для семей с низкими доходами	1. Субсидии на покупку нового жилья и улучшение жилищных условий для домохозяйств с низкими доходами. 2. Субсидии на строительство и реновацию жилья для семей, пострадавших в результате стихийных бедствий. Без использования ипотеки	-	-

## Продолжение приложения Б

Страна	Субсидирование ипотечной ставки	Субсидирование ипотечных платежей	Ипотечные каникулы	Субсидии на покупку/реновацию жилья	Налоговые льготы	Прочие механизмы решения жилищных вопросов
Китай	-	-	-	-	-	Механизм софинансирования для приобретения жилья (совместно с работодателем). Сочетает в себе элементы пенсионного плана, субсидирования ипотечных ставок и налоговых льгот при сделках с недвижимостью
Мексика	Льготная процентная ставка для работающих граждан с низким уровнем дохода	-	-	Различные варианты субсидий и кросс-субсидирования для домохозяйств с низкими доходами: 1) на приобретение жилья; 2) софинансирование для решения жилищных вопросов; 3) ежемесячные субсидии для оплаты жилищных расходов	Для ипотечных платежей (вычет через налог на доходы и освобождение от НДС)	Субсидии арендных платежей

## Продолжение приложения Б

Страна	Субсидирование ипотечной ставки	Субсидирование ипотечных платежей	Ипотечные каникулы	Субсидии на покупку/реконструкцию жилья	Налоговые льготы	Прочие механизмы решения жилищных вопросов
Чили	-	Для заемщиков с доходом не выше определенного уровня, отсутствием просроченных платежей и других объектов недвижимости в собственности. Размер субсидии определяется в зависимости от первоначальной суммы кредита и варьируется в диапазоне от 10 до 20% месячных платежей	-	1. Субсидии для домохозяйств с низкими доходами – грант на строительство или покупку без использования ипотеки. 2. Субсидии для домохозяйств со средними доходами – грант на частичное финансирование строительства или покупки жилья в дополнение к ипотеке	Для ипотечных платежей	1. Субсидии арендных платежей 2. Субсидии лизинговых платежей (лизинг жилья с правом выкупа)
Таиланд	-	-	-	-	-	Меры поддержки лежат на стороне предложения, а не спроса
Турция	Беспроцентные ипотечные кредиты для отдельных категорий граждан (семьи жертв террора, их вдовы, сироты и т.д.)	-	-	Программы социального жилья для домохозяйств с низкими доходами (на базе государственного жилищного агентства TOKI)	-	-

## Продолжение приложения Б

Страна	Субсидирование ипотечной ставки	Субсидирование ипотечных платежей	Ипотечные каникулы	Субсидии на покупку/реновацию жилья	Налоговые льготы	Прочие механизмы решения жилищных вопросов
Польша	-	Возвратные субсидии на покрытие ипотечных платежей для заемщиков в тяжелом финансовом положении	-	Субсидия на приобретение первого жилья для молодых людей до 36 лет (при использовании ипотеки)	1. Освобождение от налога на недвижимость (при нахождении в собственности более 3 лет). 2. Освобождение от подоходного налога и социальных взносов для получателей субсидий и потерявших работу	1. Субсидии арендных платежей (для малоимущих). 2. Социальное арендное жилье (для малоимущих)

Источник: [27, с. 15]

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

(обязательное)

**Расчет уровня экономической безопасности в сфере жилищного  
строительства в регионах ПФО за 2020 год**

Республика Марий Эл

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	97,2	4	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	28,2	5	
$V_{ва} (\%)$	4,4	3	
Среднее значение по группе		4	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	9,2	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,11	3	
$У_{безр} (\%)$	6,7	4	
$У_{др} (\%)$	98,2	3	
$У_{бед} (\%)$	19,5	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,375 балла, 2 класс экономической безопасности.			

Источник: рассчитано автором

Республика Мордовия

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	73,3	2	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	27,4	5	
$V_{ва} (\%)$	2,26	5	
Среднее значение по группе		4	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	9	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,11	3	
$У_{безр} (\%)$	5,4	4	
$У_{др} (\%)$	100,3	4	
$У_{бед} (\%)$	17,6	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,5 балла, 2 класс экономической безопасности.			

Источник: рассчитано автором

## Республика Татарстан

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ}$ (%)	122,6	5	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	26,2	5	
$V_{ва}$ (%)	0,85	5	
Среднее значение по группе		5	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж}$ (лет)	6,3	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,16	3	
$У_{безр}$ (%)	3,6	5	
$У_{др}$ (%)	96,8	3	
$У_{бед}$ (%)	6,6	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,825 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Удмуртская Республика

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ}$ (%)	95,5	4	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	22,7	5	
$V_{ва}$ (%)	2,66	5	
Среднее значение по группе		4,7	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж}$ (лет)	7,8	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,13	3	
$У_{безр}$ (%)	6,3	4	
$У_{др}$ (%)	97,7	3	
$У_{бед}$ (%)	11,9	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,625 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Чувашская Республика

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ}$ (%)	84,7	3	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	25,6	5	
$V_{ва}$ (%)	1,36	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж}$ (лет)	9,9	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,1	3	
$У_{безр}$ (%)	6,1	4	
$У_{др}$ (%)	100,8	4	
$У_{бед}$ (%)	16,8	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,625 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Пермский край

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ}$ (%)	83,4	3	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	25,3	5	
$V_{ва}$ (%)	4,52	3	
Среднее значение по группе		3,7	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж}$ (лет)	6,3	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,16	3	
$У_{безр}$ (%)	5,7	4	
$У_{др}$ (%)	94,3	3	
$У_{бед}$ (%)	13,3	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,25 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Кировская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жз}$ (%)	65,1	2	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	25,7	5	
$V_{ва}$ (%)	7,4	2	
Среднее значение по группе		3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж}$ (лет)	7,8	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,13	3	
$У_{безр}$ (%)	5,4	4	
$У_{др}$ (%)	97,3	3	
$У_{бед}$ (%)	14,1	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3 балла, 3 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Нижегородская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жз}$ (%)	82,3	3	0,375
$V_{ж.на\ чел}$ (кв.м.)	26,2	5	
$V_{ва}$ (%)	1,91	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж}$ (лет)	7,2	3	0,625
$K_{дж}$ (ед.)	0,14	3	
$У_{безр}$ (%)	4,6	5	
$У_{др}$ (%)	94,9	3	
$У_{бед}$ (%)	9,5	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,625 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Оренбургская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	88,2	3	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	27,4	5	
$V_{ва} (\%)$	2,54	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	6,2	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,16	3	
$У_{безр} (\%)$	5,9	4	
$У_{др} (\%)$	96,6	3	
$У_{бед} (\%)$	14,0	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,5 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Пензенская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	116,5	5	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	30,1	5	
$V_{ва} (\%)$	2,75	4	
Среднее значение по группе		4,7	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	8,3	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,12	3	
$У_{безр} (\%)$	5,1	4	
$У_{др} (\%)$	99,4	3	
$У_{бед} (\%)$	13,0	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,625 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Самарская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	78,7	2	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	27,3	5	
$V_{ва} (\%)$	2,38	5	
Среднее значение по группе		4	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	5,6	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,18	3	
$U_{безр} (\%)$	4,5	5	
$U_{др} (\%)$	96,3	3	
$U_{бед} (\%)$	12,3	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,5 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Саратовская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	85,4	3	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	30	5	
$V_{ва} (\%)$	2,24	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	6,8	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,15	3	
$U_{безр} (\%)$	5,6	4	
$U_{др} (\%)$	99,7	3	
$U_{бед} (\%)$	14,8	2	
Среднее значение по группе		3	
Итого: 3,5 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Ульяновская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	150,1	5	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	28,2	5	
$V_{ва} (\%)$	1,42	5	
Среднее значение по группе		5	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	7,8	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,13	3	
$У_{безр} (\%)$	4,9	5	
$У_{др} (\%)$	98,7	3	
$У_{бед} (\%)$	15,0	2	
Среднее значение по группе		3,2	
Итого: 3,875 балла, 2 класс экономической безопасности			

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

(обязательное)

**Прогнозируемая оценка уровня экономической безопасности в разрезе  
регионов ПФО**

**Республика Башкортостан**

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
<b>Группа 1. Показатели предложения жилья</b>			
$V_{жэ} (\%)$	108,5	5	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	24,8	5	
$V_{ва} (\%)$	1,13	5	
Среднее значение по группе		5	
<b>Группа 2. Показатели спроса на жилье</b>			
$I_{дж} (лет)$	6,6	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,15	3	
$У_{безр} (\%)$	5,9	4	
$У_{др} (\%)$	105	5	
$У_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
<b>Итого: 4,375 балла, 1 класс экономической безопасности</b>			

Источник: рассчитано автором

**Республика Марий Эл**

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
<b>Группа 1. Показатели предложения жилья</b>			
$V_{жэ} (\%)$	97,2	4	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	28,2	5	
$V_{ва} (\%)$	4,4	3	
Среднее значение по группе		4	
<b>Группа 2. Показатели спроса на жилье</b>			
$I_{дж} (лет)$	7,5	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,13	3	
$У_{безр} (\%)$	6,7	4	
$У_{др} (\%)$	105	5	
$У_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
<b>Итого: 4 балла, 2 класс экономической безопасности</b>			

Источник: рассчитано автором

## Республика Мордовия

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	73,3	2	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	27,4	5	
$V_{ва} (\%)$	2,26	5	
Среднее значение по группе		4	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	7,4	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,14	3	
$U_{безр} (\%)$	5,4	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 4 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Республика Татарстан

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	122,6	5	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	26,2	5	
$V_{ва} (\%)$	0,85	5	
Среднее значение по группе		5	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	5,4	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,18	3	
$U_{безр} (\%)$	3,6	5	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4,2	
Итого: 4,5 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Удмуртская Республика

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	95,5	4	0,375
$V_{ж.на чел (кв.м.)}$	22,7	5	
$V_{ва} (\%)$	2,66	5	
Среднее значение по группе		4,7	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	6,6	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,15	3	
$U_{безр} (\%)$	6,3	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 4,25 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Чувашская Республика

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	84,7	3	0,375
$V_{ж.на чел (кв.м.)}$	25,6	5	
$V_{ва} (\%)$	1,36	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	8,1	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,12	3	
$U_{безр} (\%)$	6,1	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 4,125 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Пермский край

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	83,4	3	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	25,3	5	
$V_{ва} (\%)$	4,52	3	
Среднее значение по группе		3,7	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	5,4	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,19	3	
$U_{безр} (\%)$	5,7	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 3,875 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Кировская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	65,1	2	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	25,7	5	
$V_{ва} (\%)$	7,4	2	
Среднее значение по группе		3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	6,5	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,15	3	
$U_{безр} (\%)$	5,4	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 3,625 балла, 2 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Нижегородская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	82,3	3	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	26,2	5	
$V_{ва} (\%)$	1,91	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	6,2	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,16	3	
$U_{безр} (\%)$	4,6	5	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4,2	
Итого: 4,25 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Оренбургская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	88,2	3	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	27,4	5	
$V_{ва} (\%)$	2,54	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	5,1	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,19	3	
$U_{безр} (\%)$	5,9	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0,0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 4,125 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Пензенская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	116,5	5	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	30,1	5	
$V_{ва} (\%)$	2,75	4	
Среднее значение по группе		4,7	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	7,0	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,14	3	
$U_{безр} (\%)$	5,1	4	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0,0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 4,25 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Самарская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	78,7	2	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	27,3	5	
$V_{ва} (\%)$	2,38	5	
Среднее значение по группе		4	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	4,8	4	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,21	4	
$U_{безр} (\%)$	4,5	5	
$U_{др} (\%)$	105	5	
$U_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4,6	
Итого: 4,375 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Саратовская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	85,4	3	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	30	5	
$V_{ва} (\%)$	2,24	5	
Среднее значение по группе		4,3	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	5,7	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,18	3	
$У_{безр} (\%)$	5,6	4	
$У_{др} (\%)$	105	5	
$У_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4	
Итого: 4,125 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором

## Ульяновская область

Показатель	Фактическая величина коэффициентов	Оценка отдельных коэффициентов, баллы	Оценка группы показателей с учетом значимости группы, доли единицы
Группа 1. Показатели предложения жилья			
$V_{жэ} (\%)$	150,1	5	0,375
$V_{ж.на\ чел} (кв.м.)$	28,2	5	
$V_{ва} (\%)$	1,42	5	
Среднее значение по группе		5	
Группа 2. Показатели спроса на жилье			
$I_{дж} (лет)$	6,4	3	0,625
$K_{дж} (ед.)$	0,16	3	
$У_{безр} (\%)$	4,9	5	
$У_{др} (\%)$	105	5	
$У_{бед} (\%)$	0	5	
Среднее значение по группе		4,2	
Итого: 4,5 балла, 1 класс экономической безопасности			

Источник: рассчитано автором