

Л.А. Гузикова, Е.В. Плотникова

**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД РЕГИОНОВ РОССИИ:  
ДИНАМИКА КАЧЕСТВЕННЫХ И СТОИМОСТНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК**

L.A. Guzikova, E.V. Plotnikova

**HOUSING STOCK IN RUSSIA:  
DYNAMICS OF QUALITY CHARACTERISTICS**

Проведен анализ состояния жилищного фонда в современной России. Исследованы проблемы дефицита жилья в историческом аспекте, выявлены основные тенденции изменения качественных и стоимостных характеристик жилищного фонда на региональном и общегосударственном уровнях.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД; СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА; БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА; ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ; СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ.

Nowadays the solution to the problem of housing sufficiency and availability in Russia is a strategically important problem of the state. This goal is expressed in financing a wide range of social programs in the considered area and support of housing projects. In the article the authors analyze the current state of the housing stock in Russia, research problems of housing deficiency in a historical aspect and explore tendencies of housing development both on regional and national levels. Assessment of the housing stock regarding qualitative and cost characteristics is an important component of the analysis. The authors suggest and calculate a complex amenities indicator of housing stock for Russia and for foreign countries and, as a result, make a comparative analysis; they also analyze dynamics of the ratio between population income and housing cost in the country.

HOUSING STOCK; STRUCTURE; AMENITIES; DYNAMICS OF INDICATORS.

*Введение.* Каждый человек имеет право на достойное жилье. Среди прочих прав доступность жилья закреплена в Европейской социальной хартии [1], уважаемом источнике европейского права. Жилищная обеспеченность населения, выступая в качестве фактора социально-экономической стабильности, является предметом первостепенной заботы правительств как развитых европейских стран, так и России.

Решение вопросов достаточности жилищного фонда и доступности жилья для населения России является стратегически важной задачей. Согласно ст. 19 Жилищного кодекса РФ под жилищным фондом понимается «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» [2].

В социальном аспекте потребность в жилье является одной из основных приоритетных потребностей человека. Степень обеспеченности населения комфортабельной жилой площадью является характеристикой уровня развития страны в целом. Например,

в странах с развитой экономикой жилищный фонд составляет от 20 до 45 % воспроизводимого национального богатства. В России на сегодняшний день он составляет 20 % национального богатства страны [3].

Жилье удовлетворяет основные бытовые и физиологические потребности человека. Качество жилищного фонда влияет на здоровье и продолжительность жизни населения, его психологическое состояние, условия воспитания и становления личности [4].

Жилищная проблема отразилась в трудах многих ученых, среди них работы Т. Мора, Т. Кампанеллы, Ш. Фурье, Р. Оуэна, У. Морриса, Н.Г. Чернышевского [5, 6].

В дореволюционной России проблемой развития жилищного фонда занимались такие ученые, как В.В. Святловский, М.Г. Дикайский [7, 8]. В постреволюционный период вопросами модернизации жилищного фонда на основе европейского опыта занимался П.Г. Мижув [9], который видел дальнейшие пути решения жилищной проблемы в создании так называемых «городов-садов».

В 20-е гг. XX в. в результате ускорения процесса урбанизации, основным направлением решения жилищной проблемы была идея социалистического расселения. Данный аспект нашел свое отражение в рассуждениях А.В. Луначарского, Г.М. Кржижановского, Н.К. Милютина, Л. Сабсовича, М. Охитовича [10, 11].

Исследованием экономических и социальных аспектов жилищной проблемы в современной России занимались В.М. Полтерович, С.Р. Хачатрян, С.Н. Глазунов, Т.Ю. Овсянникова, Н.В. Косарева и др. [12, 13].

Высокая значимость жилищной проблемы и недостаточная исследованность ее современного состояния и возможных путей решения определяют актуальность исследования и позволят сформулировать в качестве цели анализ состояния жилищного фонда в современной России, включающий исследование динамики его качественных и стоимостных характеристик.

*Методика и результаты исследования.* Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы познания: диалектический, системный, формально-логический, метод анализа и синтеза.

Сегодня развитие жилищного фонда в России сталкивается со следующими проблемами:

1) несовершенство нормативно-законодательной базы. Выделение земли под застройку осуществляется только посредством аукционов, земельные участки получают за-

стройщики более дорогого, преимущественно индивидуального жилья, которым необходимо окупать завышенные затраты, а для строительства иных типов жилья земельные участки оказываются недоступными;

2) в рамках государственных программ по обеспечению жильем населения страны рассматривается только одна цель – приобретение квартиры в собственность. Другие способы решения жилищной проблемы, например, наем квартиры или дома, не предусмотрены.

Проанализируем статистические данные, характеризующие качественное состояние жилищного фонда в России.

Жилищный фонд неравномерно распределен по субъектам Российской Федерации (рис. 1).

Наибольшими площадями жилищного фонда располагают Москва, Московская область (Центральный федеральный округ), Краснодарский край (Южный федеральный округ) и Санкт-Петербург (Северо-Западный федеральный округ).

Наименьшие площади жилищного фонда размещены в Ненецком автономном округе (Уральский федеральный округ), Чукотском автономном округе (Дальневосточный федеральный округ), Республике Алтай (Сибирский федеральный округ), Еврейской автономной области (Дальневосточный федеральный округ) и Республике Тыва (Сибирский федеральный округ).

Динамика показателя площади жилых помещений [14] в расчете на одного человека представлена на рис. 2.

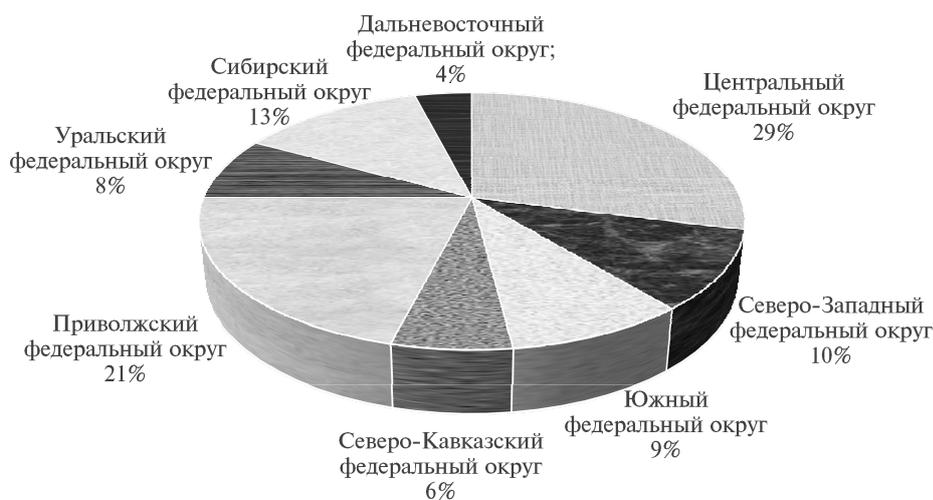
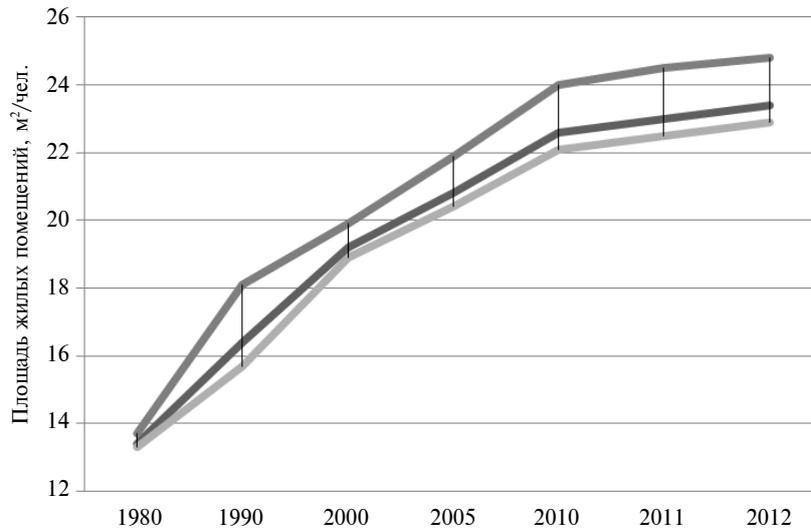


Рис. 1. Жилищный фонд по субъектам Российской Федерации

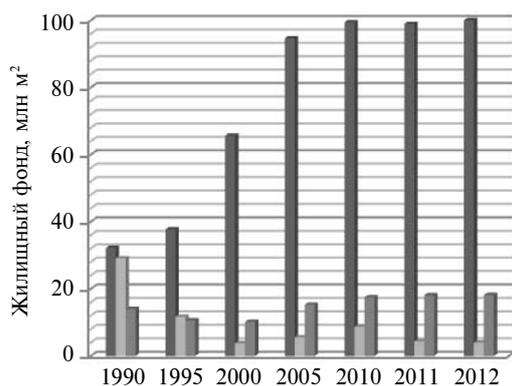
Источник: Федеральная служба государственной статистики



**Рис. 2.** Динамика изменения площади жилых помещений на одного человека  
 Площадь жилых помещений: (—) — общая; (—) — в городской местности; (—) — в сельской местности  
 Источники: Федеральная служба государственной статистики

В целом динамика показателя положительна, но можно отметить, замедление его роста, начиная с 2010 г. На сегодняшний день в среднем на одного человека в России приходится 23,4 м<sup>2</sup> жилой площади.

Важной качественной характеристикой жилищного фонда является уровень его благоустройства. Качественная структура жилищного фонда в России представлена на рис. 3.



**Рис. 3.** Отремонтированное и построенное жилье и жилье в аварийном или ветхом состоянии  
 (■) — ветхий и аварийный жилищный фонд;  
 (■) — капитально отремонтированный жилищный фонд;  
 (■) — построено жилищного фонда  
 Источники: составлено автором по данным [14]

Можно заметить, что к 2000 г. объемы ветхого и аварийного жилья увеличились более чем вдвое по отношению к 1990 г. При этом площадь ветхого и аварийного жилья существенно превышает площадь нового и капитально отремонтированного жилищного фонда. На 2012 г. отношение отремонтированного и построенного жилья к ветхому и аварийному жилью составляет 1: 4,51, т. е. для приведения жилищного фонда в удовлетворительное состояние необходимо увеличить объемы модернизации и строительства в 3,5 раза.

Для комплексной оценки уровня благоустройства жилищного фонда нами предложен показатель, характеризующий долю жилищного фонда, оснащенного полным комплексом современного коммунального оборудования и представляющий собой среднее геометрическое значение уровней обеспеченности жилищного фонда отдельными видами коммунального оборудования. Показатель может быть рассчитан по следующей формуле:

$$R = \sqrt[3]{(B \cdot K \cdot O \cdot D \cdot G \cdot GB \cdot NE)},$$

где В — удельный вес жилищного фонда в России, оборудованного водопроводом; К — удельный вес жилищного фонда в России, оборудованного канализацией; О — удельный

вес жилищного фонда в России, оборудованного отоплением; Д – удельный вес жилищного фонда в России, оборудованного душем или ванной; Г – удельный вес жилищного фонда в России, оборудованного газом; ГВ – удельный вес жилищного фонда в России, оборудованного горячим водоснабжением; НЭ – удельный вес жилищного фонда в России, оборудованного напольными электроплитами.

В табл. 1 представлены расчеты показателя комплексного благоустройства, произведенные по данным государственной статистики.

Таблица 1

Доля комплексно благоустроенного жилья в России

Федеральный округ	Доля населения в регионе, %	Доля жилья, %		
		2010	2011	2012
Северо-Кавказский	7	45,26	45,18	45,13
Южный	10	44,19	44,92	45,76
Приволжский	21	52,43	53,17	53,64
Сибирский	13	55,84	56,11	56,17
Дальневосточный	4	57,30	57,67	57,76
Центральный	27	62,70	62,88	63,13
Северо-Западный	10	63,32	63,30	63,74
Уральский	8	63,37	63,60	63,77

Размах вариации показателя в 2012 г. составил 18,64 %. Анализируя полученные результаты, можно выделить три группы регионов:

1) низкообеспеченные регионы (Северо-Кавказский и Южный федеральные округа), в которых проживает 17 % населения страны;

2) среднеобеспеченные регионы (Приволжский, Сибирский и Дальневосточный федеральные округа), в которых проживает 38 % населения страны;

3) высокообеспеченные регионы (Уральский, Северо-Западный и Центральный федеральные округа), в которых проживает 45 % населения.

Средневзвешенное по численности населения значение комплексного показателя благоустройства жилья в России в 2012 г. составило 57,13 %.

В 2012 г. было оборудовано: водопроводом – 90 % городского жилого фонда, 49 % сельского жилого фонда; канализацией – 88 % городского жилого фонда, 40 % сельского жи-

лого фонда; отоплением – 92 % городского жилого фонда, 61 % сельского жилого фонда; горячим водоснабжением – 80 % городского жилого фонда, 27 % сельского жилого фонда.

Наименьший уровень благоустройства имеет жилищный фонд со строениями до 1920 г. Из них только 1–2 % оборудованы горячим водоснабжением. Для жилья, построенного в 1921–1945 гг., эта доля составляет ~ 45 %, а для построенного в 1946–1970 гг. – примерно 67 % [14].

Средний возраст российского здания равен 42 годам. Это существенно больше, чем в Японии (30 лет), примерно равно показателю для США и Германии (44 года), но значительно ниже, чем в Великобритании (около 60 лет) [15].

Дефицит доступного жилья в России возник в результате развития промышленности и связан с процессом урбанизации. Далее представлены этапы развития проблемы дефицита доступного жилья в стране, их основные характеристики и тенденции (табл. 2).

Несмотря на предпринимаемые государственные меры (изменение механизмов строительства и регулирования жилищного рынка, степень государственного участия и т. д.), дефицит жилищной площади до настоящего времени не преодолен.

Дефицит жилья усугублялся под воздействием как внешних (политическая обстановка, военные действия), так и внутренних факторов (недостаток финансирования жилищного фонда, недостаток строительных мощностей).

На сегодняшний день структура финансирования жилищного строительства в целом в России схожа с финансированием в развитых странах, где до 90 % составляют частные вложения граждан [16]. Поиск источников финансирования российскими застройщиками привел к возникновению большого количества финансовых схем в жилищном строительстве.

Государственное участие в финансировании строительства сводится в России преимущественно к модели аренды. Создание объектов осуществляется за счет частного капитала; государство арендует финансируемые частным образом объекты и ежегодно вносит жестко установленную арендную плату [17].

Динамика изменения структуры жилищного фонда в России представлена в табл. 3.

Таблица 2

**Исторические этапы развития проблемы жилищного фонда**

Показатель	XIX – начало XX в.	СССР	Настоящее время
Источники финансирования	Частные инвестиции	В основном государственные инвестиции	90 % – частные вложения граждан
Распределение населения в жилищном фонде	Социальная однородность	Социальная неоднородность	Формирование тенденций к социальной однородности
Регулирование жилищного фонда	Рыночные механизмы	Нерыночные механизмы	Взаимодействие рыночных и нерыночных механизмов
Наличие/отсутствие массового строительства	Преобладание индивидуального строительства	Преобладание массового строительства	Сочетание массового и индивидуального видов строительства
Сфера научных исследований	Способы удешевления жилья. Необходимость вмешательства государства в жилищную проблему. Анализ европейского опыта строительства	Проблемы урбанизации. Разработка оптимальных планов восстановления жилищного фонда. Массовое строительство	Разработка структуры жилищного фонда. Обеспечение доступности жилья для населения

Таблица 3

**Динамика изменения структуры жилищного фонда в России**

Структура жилищного фонда	XIX – начало XX в.	СССР	Настоящее время
1. Частное жилье, %	90	20	85
односемейный дом	50	20	Н. д.
доходный дом	40	–	Н. д.
квартира	–	–	Н. д.
2. Социальное жилье, %	10	–	10
3. Кооператив, %	–	10	–
4. Многоквартирный дом (коммунального заселения), %	–	70	–
5. Муниципальное жилье, %	–	–	5

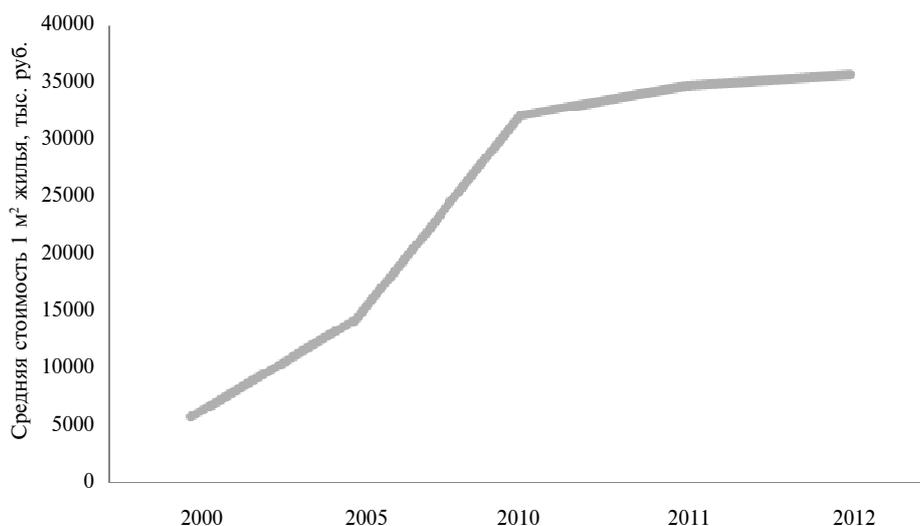
К настоящему времени в России сформировалась трехмерная модель жилищного фонда, включающая частное, социальное и муниципальное жилье. Следует отметить несбалансированность моделей (соотношение арендуемого и собственного жилья), характерных для времен СССР и настоящего времени. Сегодня в России индивидуальная собственность составляет 85 % жилищного фонда, большая ее часть сформирована в рамках процесса приватизации ранее построенного жилья [18].

Отметим, что в Европе реализуется четырехмерная модель строительства (молодежное,

семейное, временное и индивидуальное жилье), которая значительно эффективнее российской, так как доля типов жилья в структуре зависит от дифференциации населения по возрастным группам, что позволяет полнее удовлетворять разнообразные запросы людей [3].

В рамках исследования проведена оценка возможности приобретения жилья в собственность и стоимостная оценка жилищного фонда в регионах.

На рис. 4 представлена динамика изменения средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья.



**Рис. 4.** Динамика изменения средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилищной площади в России

Источник: Федеральная служба государственной статистики.

На протяжении рассматриваемого периода средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья увеличивается. В последнее время рост в среднем составляет 3–4 % в год [14]. Рост доходов населения составляет 9 % в год [14]. Тем не менее, разрыв между стоимостью жилой площади и доходами населения настолько велик, что можно говорить о невозможности решения жилищной проблемы путем приоб-

ретения жилья в частную собственность. Следовательно, развивать другие типы жилья в России необходимо. На сегодняшний день в социальном жилье нуждается более четверти населения [19].

Проанализируем стоимость совокупного жилищного фонда по данным первичного и вторичного рынка на региональном уровне в период 2010–2012 гг. (табл. 4).

Таблица 4

**Стоимость совокупного жилищного фонда в период 2010–2012 гг.**

Федеральный округ	2010		2011		2012	
	Стоимость жилья, млн руб./м <sup>2</sup>					
	А	Б	А	Б	А	Б
Северо-Кавказский	4 950 910	5 349 730	5 104 880	4 841 408	5 351 286	5 455 596
Дальневосточный	6 579 836	6 563 396	6 197 028	7 998 204	7 651 560	9 393 020
Южный	11 898 507	14 339 778	11 650 716	14 231 448	12 786 394	15 416 458
Уральский	11 760 120	11 130 750	11 414 975	12 342 825	13 071 800	15 823 640
Северо-Западный	18 546 864	20 699 616	17 764 736	16 904 052	10 176 216	17 958 540
Сибирский	14 745 480	16 115 792	16 648 965	17 844 372	18 259 700	19 865 775
Приволжский	24 879 918	25 114 852	24 652 116	26 454 935	28 989 090	31 277 610
Центральный	58 759 008	91 111 944	49 902 720	66 753 160	53 967 014	83 129 492

Примечание. А – по ценам первичного рынка, Б – по ценам вторичного рынка.

Значительно отстает по совокупной стоимости жилья жилищного фонда Северо-Кавказский федеральный округ (6,5 % от данных Центрального федерального округа) и уверенно лидирует Центральный федеральный округ.

**Выводы.** Доля комплексно благоустроенного жилья в России сегодня составляет 57,13 %. В Европе данный показатель стремится к 90 %.

Рост показателя «площадь жилых помещений на одного человека» осуществляется за счет иных факторов, нежели рост объемов строительства. Отношение ветхого и аварийного жилищного фонда к отремонтированному и построенному составляет 4,51:1. Значительная часть жилищного фонда в России не соответствует представлениям о современных стандартах жилья.

Для улучшения качества жилищного фонда России необходимо: увеличивать строительные мощности, объем ремонтных

и строительных работ, финансирование строительства; модернизировать строительный механизм; оптимизировать (сбалансировать) структуру жилищного фонда; усилить роль государства в планировании строительства жилищного фонда; усовершенствовать нормативно-законодательную базу.

Современная структура российского жилищного фонда, в которой сделан акцент на частную собственность, является несбалансированной. На сегодняшний день большая часть строительства жилья финансируется за счет частных инвестиций. В России необходимо развивать социальное и муниципальное жилье, которое на данном этапе составляет всего 10 %.

Таким образом, улучшение качества жилищного фонда в России на базе научно обоснованной модели является приоритетной задачей, без решения которой невозможно социально-экономическое развитие как на региональном, так и на национальном уровне.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Европейская социальная хартия ETS N 163 (пересмотренная) (Страсбург, 3 мая 1996 г.). URL: <http://base.garant.ru/2541037/>
2. Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г.) (действующая редакция от 30.12.2012 г.). URL: <http://www.consultant.ru/popular/housing/> (дата обращения: 11.03.2014).
3. **Овсянникова Т.Ю.** Инвестиции в жилище: моногр. Томск: Изд-во Томского архитектурно-строительного ун-та, 2005. 379 с.
4. **Лыжин С.М.** Архитектура и структура жилищного фонда города (на примере городов Урала): автореф. дис. ... д-ра архитектуры: 18.00.02. М.: МАРХИ, 2006. 65 с.
5. **Кампанелла Т.** Город Солнца. URL: <http://lib.ru/INOOLD/KAMPANELLA/suntown.txt> (дата обращения: 08.03.2014).
6. **Моррис У.** Вести ниоткуда, или Эпоха спокойствия : пер. с англ. М.: Гослитиздат, 1962. 312 с.
7. **Святловский В.В.** Жилищный вопрос с экономической точки зрения. СПб., 1902. 161 с.
8. **Диканский М.Г.** Жилищная нужда и строительные товарищества. Харьков: Комитет Харьковского общества грамотности, 1908. 78 с.
9. **Мижнев И.Г.** Сады-города и жилищный вопрос в Англии. Пг.: Новое время, 1916. 496 с.
10. **Охитович М.** Заметки по теории расселения // Современная архитектура. 1930. № 1–2. С. 7–15.
11. **Сабсович Л.М.** Города будущего и организация социалистического быта. М.: Госуд. техн. изд-во, 1929. 63 с.
12. **Хачатрян С.Р.** Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения. URL: [http://www.kultura.eduhmao.ru/var/db/files/12213\\_document1\\_26.pdf](http://www.kultura.eduhmao.ru/var/db/files/12213_document1_26.pdf). (дата обращения: 07.12.2013).
13. **Глазунов С., Самошин В.** Жилищный вопрос в России. Проблемы и перспективы. М.: Омега-Л, 2008. 112 с.
14. Федеральная служба государственной статистики. Основные показатели жилищных условий населения. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh39.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.htm) (дата обращения: 11.12.2013).
15. **Родионов Д.Г.** Опыт жилищной реформы в странах Центральной и Восточной Европы // Инновации. 2007. № 6. С. 91–93.
16. **Козловская Э.А., Гузикова Л.А.** Основы формирования стратегии коммерческого банка на рынке ипотечного кредитования // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. 2008. № 5(64). С. 227–233.
17. Обзор рынка городской недвижимости. URL: [http://marketing.rbc.ru/reviews//realty/charter\\_1\\_1.shtml](http://marketing.rbc.ru/reviews//realty/charter_1_1.shtml) (дата обращения: 08.03.2014).
18. **Гузикова Л.А.** Проблемы развития ипотечного рынка в России // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. 2008. № 2(54). С. 265–271.
19. **Рудская И.А.** Региональные инновационные системы: условия формирования и критерии эффективности // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. 2012. Т. 4. № 151. С. 57–62.

## REFERENCES

1. Evropeiskaia sotsial'naia khartiia ETS N 163 (peresmotrennaia) (Strasbourg, 3 maia 1996 g.) [The European Social Charter ETS N 163 (revised) (Strasbourg, 3 May 1996)]. URL: <http://base.garant.ru/2541037/> (rus)
2. Zhilishchnyi kodeks RF № 188-FZ ot 29.12.2004 g. [Housing Code of the Russian Federation № 188-FZ of 29.12.2004] (priniat GD FS RF 22.12.2004 g.) (deistvuiushchaia redaktsiia ot 30.12.2012 g.). URL: <http://www.consultant.ru/popular/housing/> (data obrashcheniia: 11.03.2014). (rus)
3. **Ovsianikova T.Iu.** Investitsii v zhilishche [Investment in housing]: monogr. Tomsk: Izd-vo Tomskogo arkhitekturno-stroitel'nogo un-ta, 2005. 379 s. (rus)
4. **Lyzhin S.M.** Arkhitektura i struktura zhilishchnogo fonda goroda (na primere gorodov Urala) [Architecture and structure of the housing stock of the city (for example, cities in the Urals)]: avtoref. dis. ... d-ra arkhitektury: 18.00.02. M.: MARKHI, 2006. 65 s. (rus)
5. **Kampanella T.** Gorod Solntsa [Sun City]. URL: <http://lib.ru/INOOLD/KAMPANELLA/suntown.txt> (data obrashcheniia: 08.03.2014). (rus)
6. **Morris U.** Vesti niotkuda, ili Epokha spokoistviia [News from Nowhere or The Age of tranquility]: per. s angl. M.: Goslitizdat, 1962. 312 s. (rus)
7. **Sviatlovskii V.V.** Zhilishchnyi vopros s ekonomicheskoi tochki zreniia [Housing problem from an economic point of view]. SPb., 1902. 161 s. (rus)
8. **Dikanskii M.G.** Zhilishchnaia nuzhda i stroitel'nye tovarishchestva [Housing needs and building partnerships]. Khar'kov: Komitet Khar'kovskogo obshchestva gramotnosti, 1908. 78 s. (rus)
9. **Mizhuev I.G.** Sady-goroda i zhilishchnyi vopros v Anglii [Gardens, city and housing in England]. Pg.: Novoe vremia, 1916. 496 s. (rus)
10. **Okhitovich M.** Zametki po teorii rasseleniia [Notes on the Theory of settlement]. *Sovremennaiia arkhitektura*. 1930. № 1–2. S. 7–15. (rus)
11. **Sabovich L.M.** Goroda budushchego i organizatsiia sotsialisticheskogo byta [City of the future and the organization of the socialist way of life]. M.: Gosud. tekhn. izd-vo, 1929. 63 s. (rus)
12. **Khachatryan S.R.** Metody izmereniia i modelirovaniia protsessov rasshireniia sotsial'noi dostupnosti uluchsheniia zhilishchnykh uslovii naseleniia [Methods of measurement and modeling of processes extending social accessibility improvement of living conditions of the population]. URL: [http://www.kultura.eduhmao.ru/var/db/files/12213.document1\\_26.pdf](http://www.kultura.eduhmao.ru/var/db/files/12213.document1_26.pdf). (data obrashcheniia: 07.12.2013). (rus)
13. **Glazunov S., Samoshin V.** Zhilishchnyi vopros v Rossii. Problemy i perspektivy [Housing problem in Russia. Problems and Prospects]. M.: Omela-L, 2008. 112 s. (rus)
14. Federal'naia sluzhba gosudarstvennoi statistiki. Osnovnye pokazateli zhilishchnykh uslovii naseleniia [Federal State Statistics Service. Key indicators of living conditions of the population]. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh39.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.htm) (data obrashcheniia: 11.12.2013). (rus)
15. **Rodionov D.G.** Opyt zhilishchnoi reformy v stranakh Tsentral'noi i Vostochnoi Evropy [Experience of housing reform in Central and Eastern Europe]. *Innovatsii*. 2007. № 6. S. 91–93. (rus)
16. **Kozlovskaya E.A., Guzikova L.A.** Bases of commercial bank's strategy formation in the market of hypothecary crediting. *St. Petersburg State Polytechnical University Journal. Economics*, 2008, no. 5(64), pp. 227–233. (rus)
17. Obzor rynka gorodskoi nedvizhimosti [Overview of urban real estate market]. URL: [http://marketing.rbc.ru/reviews//realty/chapter\\_1\\_1.shtml](http://marketing.rbc.ru/reviews//realty/chapter_1_1.shtml) (data obrashcheniia: 08.03.2014). (rus)
18. **Guzikova L.A.** Problems of the hypothecary market development in Russia. *St. Petersburg State Polytechnical University Journal. Economics*, 2008, № 2(54), pp. 265–271. (rus)
19. **Rudskaia I.A.** Regional innovation systems: formation conditions and criteria for efficiency. *St. Petersburg State Polytechnical University Journal. Economics*, 2012, vol. 4, no. 151, pp. 57–62. (rus)

---

**ГУЗИКОВА Людмила Александровна** – доцент кафедры «Финансы и денежное обращение» Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, кандидат экономических наук. 195251, ул. Политехническая, д. 29, Санкт-Петербург, Россия. E-mail: [guzikova@mail.ru](mailto:guzikova@mail.ru)

**GUZIKOVA Liudmila A.** – St. Petersburg Polytechnic University. 195251. Politechnicheskaya str. 29. St. Petersburg. Russia. E-mail: [guzikova@mail.ru](mailto:guzikova@mail.ru)

**ПЛОТНИКОВА Екатерина Васильевна** – аспирант Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. 195251, ул. Политехническая, д. 29, Санкт-Петербург, Россия. E-mail: [katrusia\\_91@mail.ru](mailto:katrusia_91@mail.ru)

**PLOTNIKOVA Ekaterina V.** – St. Petersburg Polytechnic University. 195251. Politechnicheskaya str. 29. St. Petersburg. Russia. E-mail: [katrusia\\_91@mail.ru](mailto:katrusia_91@mail.ru)

---