

**ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОХОДНЫХ ДОМОВ В РОССИИ****Мария Игоревна ЕРМИЛОВА**

кандидат экономических наук, доцент кафедры финансового менеджмента,  
Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Москва, Российская Федерация  
masha080487@mail.ru

**История статьи:**

Принята 26.02.2016

Одобрена 14.03.2016

УДК 330.322.1

JEL: E22, G22, G32

**Аннотация**

**Предмет.** В настоящее время одной из существенных проблем социальной политики государства является обеспечение доступности жилья. Влияние кризиса снижает возможности граждан по приобретению жилой недвижимости. Поэтому особенно актуальным становится развитие арендного рынка жилья. В связи с этим активизируется строительство доходных домов. Однако остро стоит проблема финансирования возведения таких домов, что делает востребованным анализ различных источников поступления средств.

**Цели и задачи.** Рассмотрение различных аспектов финансирования строительства и эксплуатации доходных домов как объектов современного жилищного рынка России для определения наиболее перспективных вариантов. Задачами исследования являются: определение особенностей российского рынка жилья; изучение сценариев финансирования строительства доходных домов; анализ расходов бюджета РФ на софинансирование проектов, связанных со строительством таких домов.

**Методология.** С помощью методов исторического анализа определены особенности современного рынка жилья. Методы экономического анализа позволили выявить основные направления и объемы расходования средств бюджета РФ на строительство доходных домов. Метод конкретизации дал возможность детально проанализировать каждый из вариантов финансирования строительства таких домов. Комплексный подход помог сделать выводы относительно реализации каждого из вариантов финансирования.

**Результаты.** Выделены три сценария финансирования строительства, которые учитывали возможности использования кредитных ресурсов при различных способах субсидирования со стороны бюджета РФ (оплата основного долга или процентов).

**Ключевые слова:** рынок жилья, доходные дома, финансирование строительства, ипотечный кредит, некоммерческий найм

**Выводы.** Сделан вывод о том, что на рынке арендного жилья России постепенно осваивается использование доходных домов. Активное включение инвесторов-застройщиков в программы их строительства позволит отчасти решить жилищную проблему. Различные варианты финансирования строительства могут расширить круг участников таких программ.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2016

В настоящее время в России сохраняется расслоение населения по доходам. В связи с этим более половины граждан вынуждены решать жилищный вопрос без помощи государства. Особенно остро стоит проблема неразвитости рынка арендного жилья, более доступного для населения [1]. Эти факторы во многом обусловили возрождение института доходных домов [2], появление новых схем и механизмов функционирования рынка арендного жилья. В современных условиях доходные дома служат гарантом стабильного дохода для бизнеса. Они менее подвержены влиянию макроэкономических факторов в отличие от продажи недвижимости [3]. Также существенным подспорьем такие дома оказываются при решении миграционных вопросов. Важным является то, что они могут обеспечивать прозрачность арендных отношений.

Современное состояние российского рынка арендного жилья и его особенности [4] обусловлены самим ходом исторического развития.

Первая особенность – фрагментарность и бессистемность строительства доходных домов наряду с их небольшим количеством. Это во многом объясняется поведением и ожиданиями инвесторов-застройщиков. Они не стремятся рисковать, вкладывая денежные средства на длительный срок и не получая прибыли. Срок окупаемости доходного дома намного больше, чем срок получения прибыли от продажи квартиры [5].

Вторая особенность – отсутствие эффективной законодательной базы. В настоящее время законы и подзаконные акты, регулирующие данную сферу, не учитывают все ее особенности [6]. Правовое

регулирование арендных отношений (в части возведения и эксплуатации наемных домов) находится на стадии развития, то есть требует принятия дополнительных нормативных актов федерального, регионального и муниципального уровней.

Третья особенность связана с финансированием проектов. Обычно строительство арендной недвижимости осуществляется за счет долгосрочных «дешевых» ресурсов [7]. У российских инвесторов, в отличие от зарубежных коллег, нет доступа к «длинным» дешевым деньгам. Помимо этого, следует отметить, что социальные и коммерческие наемные дома имеют разные источники финансирования.

Все это делает актуальным анализ финансирования и оценки стоимости доходных домов. Его результаты помогут определить тот круг проблем, решив которые можно обеспечить реализацию еще одного варианта повышения доступности жилья для населения.

В силу недостаточного уровня развития строительства доходных домов как самостоятельного направления рынка арендного жилья (согласно экспертным оценкам, доля арендного фонда с льготной арендной ставкой к 2020 г. может составить не более 11% при условии полной реализации государственных программ [8]), в публичном доступе отсутствует достаточное количество сведений для характеристики подходов, используемых в процессе финансирования проектов возведения и эксплуатации доходных домов [9]. Особенно это характерно для коммерческого сегмента. Однако благодаря принятию ряда федеральных законов, целью которых является создание законодательной базы для обеспечения граждан РФ доступным и комфортным жильем [10] и повышение качества жилищно-коммунальных услуг (Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых

помещений жилищного фонда социального использования» и др.), можно сделать вывод о государственной поддержке финансирования строительства и эксплуатации некоммерческих доходных домов [11].

Так, в финансово-экономическом обосновании в рамках пояснительной записки к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования», опубликованной на стадии его доработки, содержатся сведения о различных сценариях участия государства в реализации указанных проектов [12].

В соответствии с первым сценарием организация-наймодатель (девелопер и оператор доходного дома) на 40% финансирует постройку объекта из собственных средств, на 60% – за счет привлечения банковского долгосрочного ипотечного кредита [13]. При этом выплату основной суммы и процентов по ипотечному кредиту предполагается производить за счет поступлений от сдачи помещений внаем после окончания строительства. В период проведения работ проценты по этому обязательству будут возмещаться государством за счет средств бюджета Российской Федерации и (или) бюджета субъекта РФ, и (или) местного бюджета в зависимости от значимости проекта.

Второй сценарий предполагает финансирование строительства доходного дома на 20% за счет собственного капитала компании-девелопера, на 40% – за счет привлечения последней банковского кредита, на 40% – за счет средств федерального или местного бюджета. При этом для девелопера предусматривается возможность возврата вложенного собственного капитала, «тела» и процентов по заемному банковскому обязательству за счет поступлений от некоммерческого найма жилой площади (на период строительства процентные расходы также компенсируются государством). Государственные средства

планируется инвестировать на безвозвратной основе (в виде субсидий или дотаций).

Структура финансирования, предусматриваемая третьим сценарием, аналогична второму сценарию. Исключением является источник возвратности банковского обязательства. Предполагается, что в периоды строительства и эксплуатации объекта основная сумма долга и соответствующие проценты будут покрываться девелопером за счет платы за некоммерческий наем жилой площади (вероятно здесь подразумевается признание доходов будущих периодов на основании предварительного заключения договоров с нанимателями).

Четвертый сценарий характеризуется структурой финансирования, которая аналогична первому сценарию (40% собственного капитала компании и 60% долгосрочного ипотечного банковского кредитования). Вместе с тем сценарий предполагает иную возвратность инвестированного капитала: окупаемость всех вложенных средств обеспечивается за счет платы за некоммерческий наем жилых помещений (в случае с процентными расходами в период строительства также возможен вариант с отражением доходов будущих периодов по соответствующим договорам с нанимателями [14]). Таким образом, данный сценарий исключает прямое государственное участие в проектах строительства и эксплуатации доходных домов.

В рамках каждой из описанных схем финансирования подразумевается ряд иных прямых и косвенных мер (помимо непосредственного финансирования) государственного стимулирования участия российского бизнеса в подобных проектах [15]. Эти меры, в частности, включают:

- бесплатное предоставление земельных участков;
- бесплатное подключение (присоединение) к сетям инженерно-технической инфраструктуры;
- бесплатное предоставление типовой проектной документации;

- освобождение от налога на землю;
- использование специального режима налогообложения.

Указанные меры связаны с потенциальным уменьшением экономических выгод и денежных потоков, получаемых государственными бюджетами всех уровней, а также основаны на ряде целевых параметров сооружаемого жилого фонда и социально-экономических характеристиках населения, необходимых для оценки и бюджетирования соответствующих расходов со стороны государства [16]. К ним относятся следующие условия:

- общая площадь стандартного жилого помещения, предоставляемого в некоммерческий наем, составляет 42 м<sup>2</sup>;
- срок реализации инвестиционного проекта по строительству и эксплуатации наемного (арендного) дома некоммерческого использования – 3 года;
- темп ежегодного изменения платы за некоммерческий наем равен уровню инфляции;
- срок долгосрочного ипотечного кредита – 20 лет;
- размер типичного домохозяйства – 2 чел.;
- критерий отнесения домохозяйства к категории малоимущих граждан – доход домохозяйства составляет менее двух прожиточных минимумов в году;
- распределение домохозяйств по доходу совпадает с распределением населения по доходу;
- распределение домохозяйств по доходу стабильно в период с 2011 по 2030 гг.

Для выявления наиболее благоприятного с точки зрения доступности для населения некоммерческого найма жилых помещений в доходных домах, законодателем были произведены расчеты предполагаемой ежемесячной платы за наем с учетом различных инвестиционных

параметров проекта. В частности, рассматривались ставки дисконтирования 5 или 10%, а также дисконтированные сроки окупаемости на уровне 20, 30, 40 и 50 лет [17].

В наиболее благоприятном с точки зрения доступности некоммерческого найма для граждан варианте (второй сценарий при ставке дисконтирования – 5% и сроке окупаемости – 50 лет), ежемесячная плата за жилое помещение площадью 42 м<sup>2</sup> и расходы на коммунальные услуги семьи из двух человек должны были составить в 2015 г. 4 363 руб. В рамках этого же сценария уже в 2015 г. некоммерческий наем предполагалось сделать доступным для всех домохозяйств, желающих таким образом улучшить свои жилищные условия и имеющих соответствующее право, исходя из критерия обеспеченности доходом. Снижение в рассматриваемом сценарии срока окупаемости до 20 лет приведет к увеличению ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги до 9 380 руб. в месяц. При этом доля семей из числа имеющих право на заключение договора некоммерческого найма, которым некоммерческий наем жилого помещения будет доступен без предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, снизится до 91%.

В совокупности с непосредственными затратами на софинансирование в процессе подготовки и финансово-экономического обоснования законопроекта законодателем была произведена оценка совокупных расходов бюджетов за 2013–2030 гг., связанных с реализацией проектов по строительству доходных домов в соответствии со вторым и третьим сценариями (так как именно они подразумевают прямое безвозвратное финансирование проектов со стороны государства). Результаты такой оценки приведены в табл. 1.

Таким образом, формирование фонда некоммерческого использования, жилые помещения которого предоставляются по договору некоммерческого найма, потребует софинансирования инвестиционных проектов по

строительству и эксплуатации наемных (арендных) домов некоммерческого использования за счет средств бюджета Российской Федерации и (или) бюджетов субъектов Российской Федерации, и (или) местных бюджетов в размере от 1 122 до 1 445 млрд руб. (или от 62,3 млрд до 80,2 млрд руб. в среднем за год) в 2013–2030 гг. в зависимости от варианта доли софинансирования таких проектов за счет бюджетных средств.

В целом, по мнению законодателя, в 2015–2030 гг. реализация таких мер государственной и (или) муниципальной поддержки должна помочь решить жилищную проблему как минимум 1 815 тыс. семей. На момент подготовки законопроекта ожидалось, что более 57 тыс. семей смогут улучшить свои жилищные условия при помощи некоммерческого найма жилых помещений уже в 2015 г.

В настоящее время нет официальных данных о ходе достижения целевых показателей по числу семей, которые улучшили условия проживания, а также по фактическим затратам бюджетов на реализацию проектов по строительству некоммерческих доходных домов. Вместе с тем можно предположить, что при текущей макроэкономической нестабильности, снижении темпов экономического роста и изменении ключевых параметров финансовой системы РФ эти показатели не достигнуты в полной мере. В частности, увеличение ключевой ставки Банка России до 17% в декабре 2014 г. с последующим постепенным снижением до 11% по состоянию на конец января 2016 г. существенно превышает уровень ставки дисконтирования (5–10%), использованный законодателем в процессе оценки стоимости бюджетных затрат на реализацию проекта. В связи с этим должны были возрасти затраты как в целом на финансирование обозначенной 40%-ной доли каждого проекта по строительству и эксплуатации доходного дома, так и на компенсацию процентных расходов по ипотечным кредитам девелоперов, что неизбежно ведет к увеличению платы за некоммерческий наем жилья для граждан, а также к снижению темпов сдачи в эксплуатацию жилых помещений для некоммерческого найма.

Вместе с тем, как уже было отмечено при описании сценариев бюджетного софинансирования, значительная часть инвестиционных расходов при любом из вариантов возлагалась на российских девелоперов. Однако в части методов и подходов финансирования, рассматриваемых представителями бизнеса в рамках своей доли участия в проектах, имеется определенный информационный пробел. Несмотря на это, Ю.А. Левин в своей статье «Финансирование строительства доходных домов: баланс интересов государства и частного предпринимательства» указывает, что вне зависимости от применяемого девелопером подхода к финансированию, важная роль в процессе принадлежит Агентству по ипотечному жилищному кредитованию. Эта организация планирует инвестировать в развитие рынка арендного жилья 75 млрд руб. до 2020 г.

[18]. В течение 5 лет по этой схеме финансирования должно завершиться строительство 70 тыс. арендных квартир. Механизм финансирования основан на том, что девелоперы берут кредиты в банке на реализацию инвестиционных проектов по строительству доходных домов, а АИЖК выкупает закладные или рефинансирует проекты за счет ипотечных ценных бумаг.

Таким образом, проанализировав финансирование строительства доходных домов, можно сделать вывод о наличии широкого спектра возможностей для инвесторов [19]. При реализации каждого из сценариев будет получен не только существенный экономический, но и социальный эффект. Это позволит отчасти решить проблему доступности жилой недвижимости [20], особенно в условиях кризиса, снижения доходов населения и обострения социальных проблем.

Таблица 1

Расходы бюджетов РФ в 2013–2030 гг. в зависимости от варианта софинансирования проектов по строительству и эксплуатации доходных домов, млрд руб.

Вариант бюджетного софинансирования	Расходы бюджетов всех уровней
Финансирование 40% инвестиционных затрат на строительство наемных (арендных) домов некоммерческого использования и оплаты процентов по строительному кредиту в размере 60% инвестиционных затрат	1 445
Финансирование 40% инвестиционных затрат на строительство наемных (арендных) домов некоммерческого использования	1 337
Финансирование 40% инвестиционных затрат на строительство наемных (арендных) домов некоммерческого использования и оплаты процентов по строительному кредиту в размере 40% инвестиционных затрат	1 122

**Список литературы**

1. *Семина Т.А., Садилов А.Л., Чернов А.В.* Развитие института доступного наемного жилья в России с использованием инструмента государственно-частного партнерства // Законодательство и экономика. 2011. № 11. С. 5–11.
2. *Кондрашова Г.П.* Доходные дома: история становления и перспективы развития для решения жилищной проблемы России и Украины // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2013. № 3. С. 19–25.
3. *Киевский Л.В., Киевская Р.Л.* Влияние градостроительных решений на рынки недвижимости // Промышленное и гражданское строительство. 2013. № 6. С. 27–28.
4. *Мартынова А.В.* Перспективные направления развития строительства доходных домов в России // Молодой ученый. 2015. № 10. С. 739–741.
5. *Власенко Т.В., Белокобыленко С.А.* Рынок недвижимости и его структура // Экономика и экология территориальных образований. 2015. № 1. С. 7.
6. *Крюкова Е.С.* Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 7–10.
7. *Ермилова М.И.* Система ипотеки: национальные и международные аспекты в России. М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова. 2013. С. 80–83.
8. *Левин Ю.А.* Финансирование строительства доходных домов: баланс интересов государства и частного предпринимательства // Финансы. 2014. № 11. С. 25–28.
9. *Кириллова А.Н.* Развитие цивилизованного рынка найма и аренды жилья // Недвижимость: экономика, управление. 2012. № 2. С. 24–29.
10. *Ларионова Ю.В., Ларионов А.Н., Павлова С.А., Гориков Н.Г.* Рынок доступной жилой недвижимости: вопросы государственного регулирования. М.: СГУ, 2013. 169 с.
11. *Алтацкая И.Е.* Совершенствование организационно-экономического механизма строительства и реализации доходных домов в московском регионе // Российское предпринимательство. 2011. № 11. С. 21–26.
12. *Ларионов А.Н.* Обоснование места и роли государства в управлении современным российским рынком жилой недвижимости // Градостроительство. 2013. № 3. С. 82.
13. *Abdullah Al-Bahrani, Qing Su.* Determinants of mortgage pricing: A quantile regression analysis // Journal of Housing Economics. 2015. Vol. 30. № 12. P. 77–78.
14. *Федоровская Т.С., Маслей С.Э.* Наемный дом: особенности создания и правового режима // Вестник Омского университета. Сер.: Право. 2015. № 3. С. 97–106.
15. *Шингалин А.Г.* Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 8. С. 27–31.
16. *Корчагин А.П., Казейкин В.С.* Новое направление жилищной политики в России – социальное арендное жилье // Политика, государство и право. 2014. № 9. С. 69–74.
17. *Kontrimas V., Verikas A.* The mass appraisal of the real estate by computational intelligence // Applied Soft Computing. 2011. T. 11. № 1. P. 443–448.

18. *Кульков А.А.* Показатели развития жилищного строительства в Российской Федерации // Российское предпринимательство. 2013. Т. 14. № 23. С. 169–175.
19. *Halawa W.S., Abdelalim A.M.K., Elrashed I.A.* Financial evaluation program for construction projects at the pre-investment phase in developing countries: A case study // International Journal of Project Management. 2013. Vol. 31. Iss. 6. P. 912–923.
20. *Иваницкий В.В.* Управление рынком жилой недвижимости: предложение // Известия высших учебных заведений. Сер.: Экономика, финансы и управление производством. 2013. № 4. С. 52–60.



## FINANCING THE CONSTRUCTION OF TENEMENT HOUSES IN RUSSIA

Mariya I. ERMILOVA

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation  
masha080487@mail.ru**Article history:**

Received 26 February 2016

Accepted 14 March 2016

**JEL classification:** E22, G22,  
G32**Keywords:** housing market,  
tenement building, construction,  
financing, mortgage loan**Abstract****Importance** Currently, one of major problems of the social policy is to ensure the affordability of housing. The crisis depresses the opportunities for citizens to purchase residential property; therefore, it is particularly important to develop the rental market. The problem of financing the tenement house construction is very urgent, and requires analyzing various sources of funding.**Objectives** The study aims to consider various aspects of financing the tenement house construction, and determine the most promising options.**Methods** The study employs the methods of historical analysis to define salient features of the modern residential property market. Methods of economic analysis helped identify major areas and volumes of the Russian budget expenditure for tenement houses construction. The specification method enabled to perform a detailed analysis of all financing options, and the integrated approach – to conclude on implementation of their financing.**Results** Based on the analysis, I identified three scenarios of the construction financing; all of them take into account the possibility of using credit resources under various methods of subsidy assistance from the federal budget (principal or interest payment).**Conclusions and Relevance** The market of rental housing demonstrates gradual development of tenement buildings. Active involvement of developer investors in construction programs will partly solve the housing problem. Various financing options of the construction may expand the pool of participants of such programs.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2016

**References**

1. Semina T.A., Sadikov A.L., Chernov A.V. Razvitie instituta dostupnogo naemnogo zhil'ya v Rossii s ispol'zovaniem instrumenta gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [Developing the institution of affordable rental housing in Russia using public-private partnerships]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika = Legislation and Economy*, 2011, no. 11, pp. 5–11.
2. Kondrashova G.P. Dokhodnye doma: istoriya stanovleniya i perspektivy razvitiya dlya resheniya zhilishchnoi problemy Rossii i Ukrainy [Tenement houses: history of formation and development perspectives for solving the housing problem in Russia and Ukraine]. *Nauchnyi vestnik: finansy, banki, investitsii = Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*, 2013, no. 3, pp. 19–25.
3. Kievskii L.V., Kievskaya R.L. Vliyanie gradostroitel'nykh reshenii na rynki nedvizhimosti [Influence of urban planning decisions on real estate markets]. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo = Industrial and Civil Construction*, 2013, no. 6, pp. 27–28.
4. Martynova A.V. Perspektivnye napravleniya razvitiya stroitel'stva dokhodnykh domov v Rossii [Perspectives for construction of tenement buildings in Russia]. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2015, no. 10, pp. 739–741.
5. Vlasenko T.V., Belokobylenko S.A. Rynok nedvizhimosti i ego struktura [The real estate market and its structure]. *Ekonomika i ekologiya territorial'nykh obrazovaniy = Economy and Ecology of Territorial Entities*, 2015, no. 1, p. 7.
6. Kryukova E.S. Dogovor naima zhilogo pomeshcheniya zhilishchnogo fonda sotsial'nogo ispol'zovaniya: novelly zhilishchnogo zakonodatel'stva [Tenancy agreement for residential facilities from the housing stock

- intended for social needs: new housing laws]. *Rossiiskaya yustitsiya = Russian Justitia*, 2014, no. 12, pp. 7–10.
7. Ermilova M.I. *Sistema ipoteki: natsional'nye i mezhdunarodnye aspekty v Rossii* [The mortgage system: national and international aspects in Russia]. Moscow, Plekhanov Russian University of Economics Publ., 2013, pp. 80–83.
  8. Levin Yu.A. Finansirovanie stroitel'stva dokhodnykh domov: balans interesov gosudarstva i chastnogo predprinimatel'stva [Financing the construction of tenement houses: the balance of interests of the State and private entrepreneurship]. *Finansy = Finance*, 2014, no. 11, pp. 25–28.
  9. Kirilova A.N. Razvitie tsivilizovannogo rynka naima i arendy zhil'ya [Developing the civilized market of tenancy and residential lease]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie = Property: Economy, Management*, 2012, no. 2. pp. 24–29.
  10. Larionova Yu.V., Larionov A.N., Pavlova S.A., Gorshkov N.G. *Rynok dostupnoi zhiloi nedvizhimosti: voprosy gosudarstvennogo regulirovaniya* [Affordable residential real estate market: State regulation issues], Moscow, Saratov State University Publ., 2013, 169 p.
  11. Alpatskaya I.E. Sovershenstvovanie organizatsionno-ekonomicheskogo mekhanizma stroitel'stva i realizatsii dokhodnykh domov v moskovskom regione [Perfecting the organizational and economic mechanism of construction and sale of tenement houses in the Moscow region]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2011, no. 11, pp. 21–26.
  12. Larionov A.N. Obosnovanie mesta i roli gosudarstva v upravlenii sovremennym rossiiskii rynkom zhiloi nedvizhimosti [Underpinning the place and role of the State in the management of the modern Russian market of residential real estate]. *Gradostroitel'stvo = City Development*, 2013, no. 3, p. 82.
  13. Abdullah Al-Bahrani, Qing Su. Determinants of mortgage pricing: A quantile regression analysis. *Journal of Housing Economics*, 2015, vol. 30, pp. 77–78.
  14. Fedorovskaya T.S., Maslei S.E. Naemnyi dom: osobennosti sozdaniya i pravovogo rezhima [Tenement house: specifics of construction and the legal regime]. *Vestnik Omskogo universiteta. Ser.: Pravo = Herald of Omsk University. Series: Law*, 2015, no. 3, pp. 97–106.
  15. Shingalin A.G. Novye tendentsii razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v usloviyakh sotsial'no orientirovannoi rynochnoi ekonomiki [New trends in the housing construction development under the socially-oriented market economy]. *Sovremennye nauchnye issledovaniya i innovatsii = Modern Scientific Researches and Innovations*, 2014, no. 8, pp. 27–31.
  16. Korchagin A.P., Kazeikin V.S. Novoe napravlenie zhilishchnoi politiki v Rossii – sotsial'noe arendnoe zhil'e [The new direction of the Russian housing policy: social rental housing]. *Politika, gosudarstvo i parvo = Politics, State and Law*, 2014, no. 9, pp. 69–74.
  17. Kontrimas V., Verikas A. The Mass Appraisal of the Real Estate by Computational Intelligence. *Applied Soft Computing*, 2011, vol. 11, no. 1, pp. 443–448.
  18. Kul'kov A.A. Pokazateli razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Rossiiskoi Federatsii [Indicators of housing construction development in the Russian Federation]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo = Russian Journal of Entrepreneurship*, 2013, vol. 14, no. 23, pp. 169–175.

19. Halawa W.S., Abdelalim A.M.K., Elrashed I.A. Financial Evaluation Program for Construction Projects at the Pre-Investment Phase in Developing Countries: A Case Study. *International Journal of Project Management*, 2013, vol. 31, iss. 6, pp. 912–923.
20. Ivanitskii V.V. Upravlenie rynkom zhiloi nedvizhimosti: predlozhenie [Managing the residential real estate market: a proposal]. *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedenii. Seriya: Ekonomika, finansy i upravlenie proizvodstvom = News of Higher Educational Institutions. Series: Economy, Finance, and Production Management*, 2013, no. 4, pp. 52–60.