

Для цитирования: Экономика региона. — 2015. — №4. — С. 123-131.  
doi 10.17059/2015-4-10  
УДК 332.85

В. В. Иваницкий

Костромской государственной технологической университет (Кострома, Российская Федерация)

## ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПЕНСАЦИИ ЦЕН НА ЭНЕРГОРЕСУРСЫ<sup>1</sup>

*В статье анализируется влияние естественных монополий на стоимость жилой недвижимости, рассматриваются основные энергоресурсы, влияющие на нее. Определяется основной энергоресурс, в качестве которого выступает нефть, рассматриваются ее основные марки и их особенности. Рассматриваются точки зрения влияния цен на нефть на цены на недвижимость разных авторов («не влияет», «прямое влияние», «косвенное влияние»). Приводятся схемы (модели), наглядно показывающие причинно-следственные связи влияния цен основных энергоресурсов друг на друга и на стоимость жилой недвижимости. Анализируется стабильность связей между ценами на основные энергоресурсы (как между собой, так и связь между каждым основным энергоресурсом и ценой недвижимости) и стоимостью жилой недвижимости на первичном рынке. Определяется интервал «кризисного» и «бескризисного» времени. Анализируется влияние энергоресурсов в «кризисное» и «бескризисное» время. Обосновывается влияние цены нефти на стоимость жилой недвижимости через цены на основной ценообразующий элемент в строительстве — цемент.*

*В качестве одного из элементов решения жилищного вопроса предлагается внедрение целевой государственной компенсации, позволяющей адресно повысить доступность жилой недвижимости.*

*Определяется величина государственной целевой компенсации в абсолютном (в рублях) значении и в относительном (% цены жилой недвижимости) с учетом достаточного воспроизводства населения, и вводятся ограничения на право ее использования. Рассчитывается суммарная величина государственной целевой компенсации в расчете на общее количество покупателей жилья и определяется ее доля в расходах консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов. Обосновывается реализация целевой государственной компенсации с учетом среднего ежегодного прироста среди наиболее крупных стран мира.*

**Ключевые слова:** естественные монополии, рынок жилой недвижимости, цена на нефть, влияние цен энергоресурсов друг на друга и на цену жилой недвижимости, государственная компенсация, газ, электроэнергия, цемент, топливо, прирост населения

### Введение. Основные энергоресурсы как продукция естественных монополий

Монополизм — обычное явление, существующее в любой стране. Условно монополии можно подразделить на частные и государственные (или естественные). Монополии оказывают значительное влияние на жизнь граждан. Естественно, в первую очередь это касается установления монопольной цены на выпускаемую продукцию. Особый интерес представляют естественные монополии, так как они выпускают одни и те же товары (услуги, работы), которые влияют на цены частных монополий прямо или косвенно. Прямое влияние — это включение государственной надбавки в цену своей продукции, а косвенное — включение своей надбавки (по принципу цепной реакции). В данной статье рассматривается и ана-

лизируется то, как естественные монополии могут влиять на цену жилой недвижимости.

Типичным примером естественных монополий, которые нас интересуют, являются ПАО «Роснефть», ПАО «Газпром» и ПАО «Россети» с блоком генерирующих компаний (ПАО «Концерн Росэнергоатом», ПАО «РусГидро», ООО «Газпром энергохолдинг»), все они добывают нефть, газ и производят электроэнергию.

В основном электроэнергия вырабатывается теплоэлектростанциями путем сжигания углеводородного топлива (уголь, нефть, природный газ).

Расчетная же цена реализации газа определяется по соответствующей формуле, включающей в себя цены на такие продукты переработки нефти, как мазут и газойль<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> © Иваницкий В. В. Текст. 2015.

<sup>2</sup> См.: <http://www.prices.gaz-rf.ru/price-formula/> (дата обращения 12.05.2015).

Таким образом, ключевой составляющей является цена на нефть, так как именно она определяет цены на газ и электроэнергию. В свою очередь, цена на нефть зависит от объемов добычи нефти, политики стран ОПЕК и других влияющих нефтяных держав, а также от различного рода военных компаний.

### Постановка проблемы

Многие ученые-экономисты и эксперты в области недвижимости обсуждают влияние, а точнее сказать, тесноту связи между ценами на нефть и недвижимость. Одни сходятся во мнении, что она есть и прямая, другие — что она существует, но является косвенной. Яркий сторонник влияния цены нефти на цену жилой недвижимости, в частности, — профессор Г.М. Стерник, который является одним из главных аналитиков Российской гильдии риэлторов. По его мнению, от 30 % до 50 % нефтяных доходов вливается именно в этот рынок, так как «кроме недвижимости, деньгам деваться некуда». Г.М. Стерник считает, что нефтедолларов всегда достаточно для поддержания цен на рынке жилой недвижимости<sup>1</sup>. Однако непонятно, как эти самые нефтедоллары могут осесть в карманах «простых граждан». То есть можно говорить об элитном жилье, о крупном локальном рынке (на уровне Москвы), что, в принципе, и исследовал профессор.

Другие эксперты, также занимающие руководящие должности в крупных агентствах недвижимости, напротив, считают, что цены на недвижимость растут не пропорционально ценам на нефть. По их мнению, приток нефтяных денег на доходах населения существенно не отражается, потому что излишняя денежная масса стерилизуется в стабфонде, и на рынок они не выходят<sup>2</sup>.

Многие ученые приводят связь цен нефти и недвижимости, но не поясняют ее детально. Так, Ю.А. Власова в своей диссертационной работе говорит, что при росте цены на нефть на 1 долл. США цена на недвижимость возрастает на 31,19 руб. [1, с. 21]. А Н.Ю. Пузыня и М.А. Стоянова констатируют, что при изменении цены барреля нефти марки Urals на 1 %, цена 1 м<sup>2</sup> жилья изменяется на 0,78 % [2, с. 11].

Некоторые отмечали, что из всех регионов России только в г. Москве было влияние мировых цен на нефть на цены на жилье — рез-

кое возрастание цен на нефть в 2002–2003 гг. спровоцировало и рост цен на московскую недвижимость [3, с. 14]. Другие считают, что связь является незначительной [4, с. 16]. Третьи — что цены на недвижимость растут за счет роста мировых цен на нефть и активного притока нефтедолларов в Россию [5, с. 22]. Четвертые — что инвесторы, получив доход на финансовом рынке или за счет роста цен на нефть, вкладывают свои средства в рынок жилой недвижимости, что подстегивает рост цен на жилье. Ими же представлено соотношение факторов потребительского и инвестиционного спроса на рынок жилья, где влияние фактора — цены нефти марки Urals составляет 4 % (одно из самых низких значений) [6, с. 18]. Пятые подтверждают сырьевую зависимость российской экономики составлением многофакторной регрессионной модели, описывающей зависимость ввода жилья от инвестиций в основной капитал, цен на энергоресурсы (цены на нефть) и средних цен на первичном рынке жилья за 1992–2009 гг. Полученная модель отражает наибольшую степень влияния цен на энергоносители на динамику жилищного сектора [7, с. 16].

Среди зарубежных ученых также существуют определенные мнения по данному вопросу. Одни считают, что цены на нефть влияют на цены на жилье путем увеличения занятости, которая затем подталкивает спрос на жилье. В этом нет ничего необычного, так как рост занятости свидетельствует о повышении численности населения, которое нуждается в жилье и может себе его позволить. Цены на нефть идут вверх, и цены на недвижимость также идут вверх. Это связано, в первую очередь, с тем, что рост реальных цен на нефть приносит больше прибыли для нефтяных компаний, которые привлекают больше инвестиций в город и создают рабочие места, увеличивая, таким образом, спрос на жилье, и наоборот. Разумеется, данное влияние действует не сразу, а с лагом в 2 года [8, с. 22, 26].

Другие констатируют тот факт, что цены на нефть и на недвижимость движутся в абсолютно противоположных направлениях (1970–2005 гг.) в частности по причине различного рода финансовых и жилищных пузырей [9, с. 13].

Третьи утверждают, что цены на нефть влияют на цены на строительное оборудование и на топливо, на котором оно работает [10, с. 4].

Четвертые, что более высокие цены на нефть значительно влияют (повышают цены) на все остальное: транспорт, персонал, материалы, производство и так далее [11, с. 4, 27].

<sup>1</sup> См.: <http://news.ners.ru/barrel-na-kvadratnyy-metr.html> (дата обращения 12.05.2015).

<sup>2</sup> См.: <http://news.ners.ru/barrel-na-kvadratnyy-metr.html> (дата обращения 12.05.2015).

Также из-за высоких цен на нефть, которые провоцируют рост строительных материалов, большинство строительных компаний становятся убыточными [11, с. 34–35].

Также есть ряд исследований, которые объясняют влияние (степень влияния) продуктов нефтепереработки (бензин) на цену жилой недвижимости. Предложенная гипотеза основана на том, что цена на жилую недвижимость зависит от ее месторасположения в принципе и относительно места работы и центра города, которое, соответственно, влияет (степень влияния зависит от разных факторов) на время в пути и, соответственно, на стоимость поездки, как на собственном автомобиле, так и на общественном транспорте [12, с. 3].

Таким образом, большинство ученых (но не все) сходятся во мнении, что цена нефти значительно влияет на цену недвижимости, главным образом путем вливания инвестиций в строительный сектор (увеличиваются именно инвестиции в строительство, а не доходы населения). Однако если увеличить предложение на рынке жилой недвижимости, то цена на нее при прочих равных условиях должна снижаться, что не наблюдается по очень многим причинам. Поэтому необходимо проанализировать величину причинно-следственных связей влияния цен основных энергоресурсов друг на друга и на стоимость жилой недвижимости (в особенности — нефти) и предложить рекомендации для разрешения жилищного вопроса в данном контексте.

### **Влияние цены нефти на стоимость жилой недвижимости**

При анализе влияния цены нефти на цену квадратного метра жилья во внимание принимаются эталонные (маркерные) сорта нефти: Brent, WTI (West Texas Intermediate, она же Light Sweet) и Urals (российская марка экспортной нефтяной смеси)<sup>1</sup>. Первые два сорта близки по качеству. Российская марка хуже по качеству (в ней большее содержание серы), и ее цена, как правило, определяется относительно цены марки Brent. Для наглядности искомой взаимосвязи представим динамику сорта нефти Urals<sup>2</sup> и цены квадратного метра жилой недвижимости (по данным Росстата) (рис. 1). По словам Г.М. Стерника, большой смысл имеют расчеты в Urals, поскольку именно такая нефть

экспортируется из России. С данным высказыванием можно согласиться, к тому же цена на нефть разных сортов не может сильно варьироваться в принципе.

На графике видно, что существует определенная связь, теснота которой не настолько высокой, как предполагалось (коэффициент детерминации составляет,  $R^2 = 74\%$ ), к тому же средний ежегодный прирост цены  $1\text{ м}^2$  составляет  $14,5\%$ , а цены нефти —  $11\%$ .

Понятно, что нефть не является строительным материалом, из которого строят дома, и что нефтяные доходы оседают не в руках населения, тем не менее, динамику цены на этот ресурс не стоит недооценивать.

Используя данные Росстата, можно выдвинуть гипотезу, что цены на нефть, газ и электроэнергию влияют на цену недвижимости по следующей схеме (рис. 2).

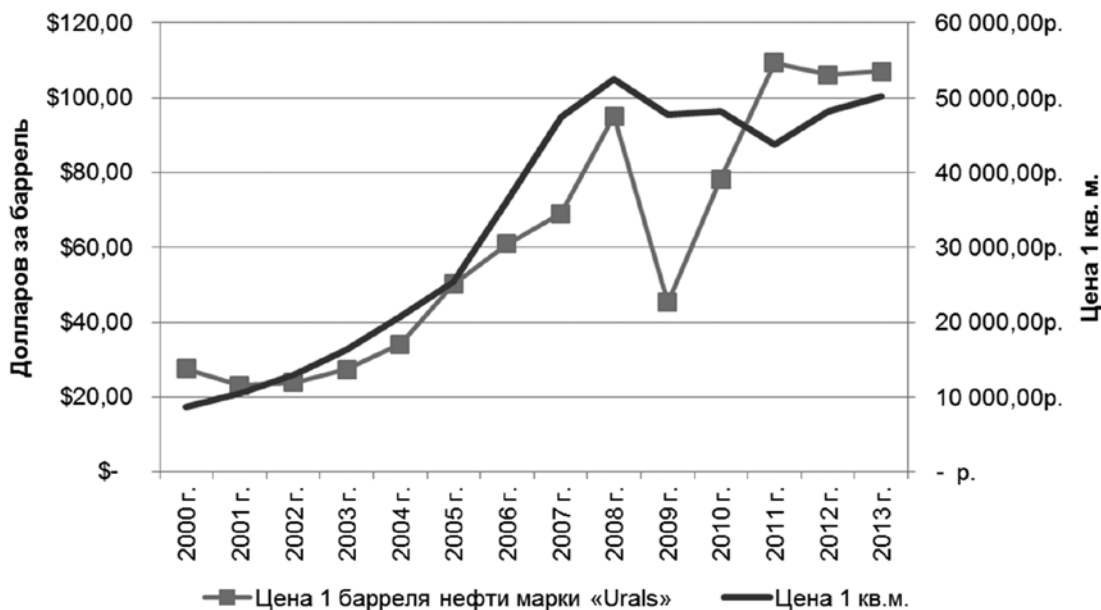
Цемент в качестве граничащего звена, явно влияющего на недвижимость, принят случайно, так как его цена сильно влияет на цену бетона, строительного раствора, железобетонных изделий и т. д. К тому же его цена зависит от цен на газ, электроэнергию и нефть. Влияние цены газа на цену цемента составляет  $R^2 = 55\%$ , а через цену на электроэнергию —  $52\%$  ( $80\% \times 65\%$ ), то есть отклонение составляет в абсолютном значении лишь  $3\%$ , что подтверждает «правильность» построенной модели (схемы).

Аналогично, влияние цены нефти на цену цемента составляет  $R^2 = 78\%$ , а через цену на дизельное топливо —  $66\%$  ( $92\% \times 72\%$ ), в данном случае отклонение значительное —  $12\%$ . Также явная погрешность ( $7\%$ ) возникает в случае влияния цены газа на цену жилой недвижимости  $R^2 = 58\%$ , и через цену на цемент —  $51\%$  ( $55\% \times 93\%$ ). Влияние цены нефти на цену жилой недвижимости составляет  $R^2 = 74\%$ , а через цену на цемент —  $73\%$  ( $78\% \times 93\%$ ), отклонение всего лишь  $1\%$  при округлении до целых. Самым точным ресурсом влияния при данной схеме является цена на нефть.

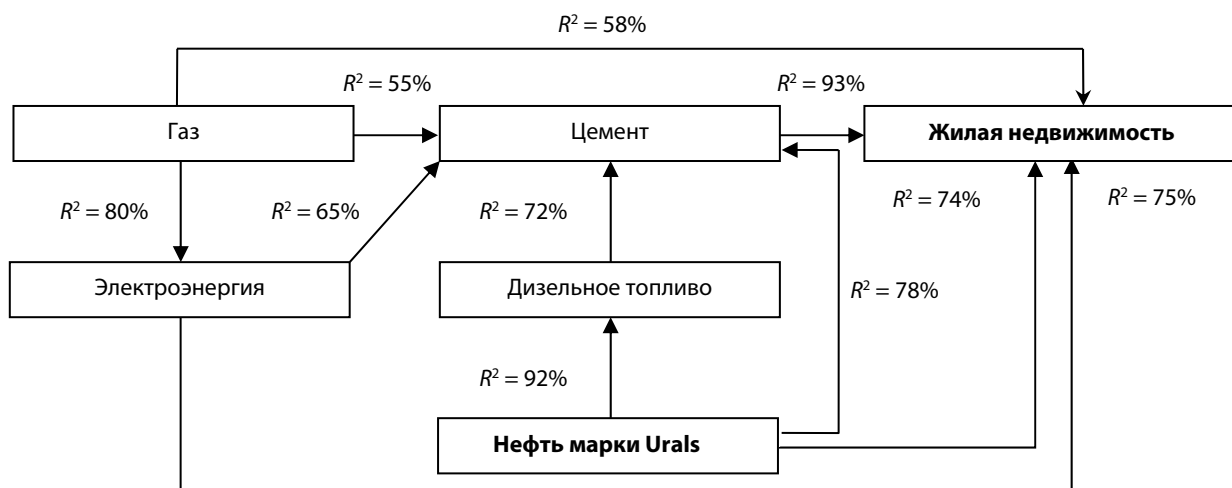
Однако ее влияние через цену дизельного топлива имеет погрешность в абсолютном значении ( $12\%$ ). Цена на дизельное топливо включена как связующее звено, так как строительная техника и основной транспорт (железнодорожный) для перевозки цемента используют, как правило, этот вид топлива. Также примечательным фактом здесь является то, что цена на нефть влияет на цены газа и электроэнергию со степенью, равной  $R^2 = 77\%$ , и одинаковой для всех.

<sup>1</sup> См.: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Brent> (дата обращения 12.05.2015).

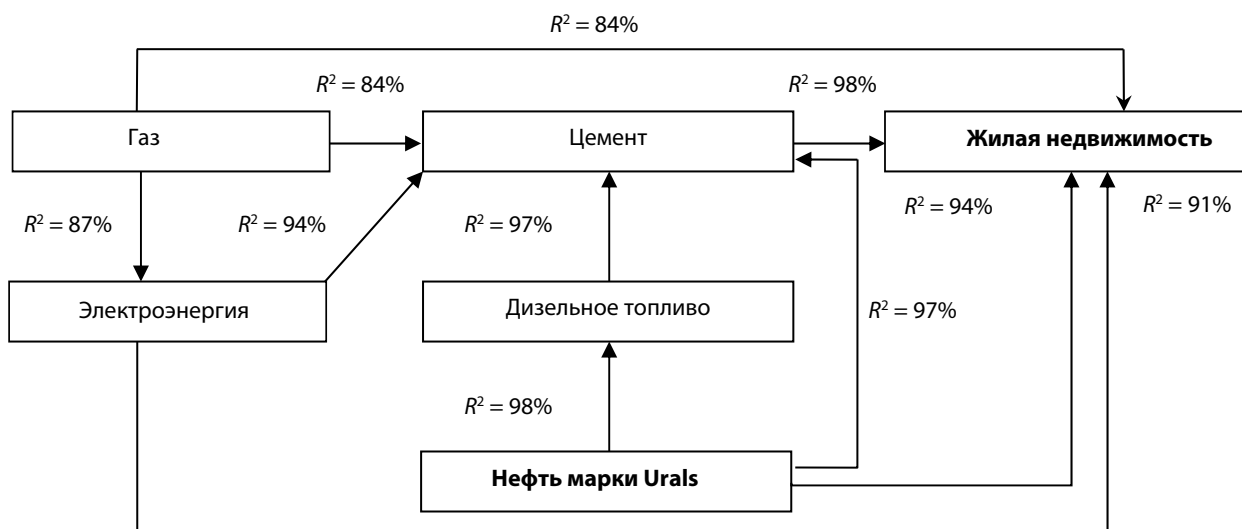
<sup>2</sup> См.: <http://www.nefttrans.ru/info/quotes/gr.php> (дата обращения 12.05.2015).



**Рис. 1.** Динамика средних цен за 1 м² на первичном рынке жилья и марки нефти Urals (примечание: для сортов нефти Brent и WTI связь с ценой 1 м². составляет порядка 70–71 %)



**Рис. 2.** Модель влияния (коэффициент детерминации  $R^2$ ) цен на нефть, газ и электроэнергию на цену жилой недвижимости за период 2000–2013 гг. (составлено автором)



**Рис. 3.** Модель влияния (коэффициент детерминации,  $R^2$ ) цен на нефть, газ и электроэнергию на цену жилой недвижимости за период 2000–2013 гг. (бескризисный вариант. Составлено автором)



стве «подстраиваются» под стоимость цемента, зависящую все от той же нефти. Важно отметить, что стройматериалы, по оценкам экспертов, занимают около половины в себестоимости недвижимости, а цемент — значительно меньше (3 %!), но это не мешает монополисту «Евроцемент групп» ощутимо влиять на рынок жилой недвижимости. Другими словами, все дело в банальном влиянии основных энергоресурсов на цену цемента, которое вызывает рост цен по цепочке, конечным звеном которой выступает цена на жилую недвижимость.

### Целевая государственная компенсация как социальная необходимость

В результате население приобретает жилье по цене, включающей надбавку естественных монополий ПАО «Роснефть», ПАО «Газпром», ПАО «Россети» с блоком генерирующих компаний (ПАО «Концерн Росэнергоатом», ПАО «РусГидро», ООО «Газпром энергохолдинг») и ПАО «РЖД». По вопросу ценообразования электроэнергии важно подчеркнуть, что хотя цена на нее формируется в рыночных условиях, весомую долю (40–70 %<sup>1</sup>) составляет тариф на передачу электроэнергии, который устанавливается Федеральной службой по тарифам (региональными органами по регулированию тарифов). И примерно такую же составляющую (30–50 %) вносят перечисленные выше генерирующие компании, которые тоже являются государственными. Можно предположить, что и цена контролируется государством, а значит, при желании может стать рыночной. Разумеется, эта надбавка не является суммирующей по всем монополиям, но все же существенна и должна быть компенсирована населению. Данная компенсация должна быть выдана (предоставлена) нуждающемуся в жилье один (во избежание спекуляций) раз в жизни из расчета 18 м<sup>2</sup> согласно общепринятой норме. Это может быть как прямая компенсация — непосредственно покупателю, так и компенсация в форме социальной ипотеки — субсидия на часть стоимости жилья, приобретаемого в кредит, предоставляется заемщику через банк [13, с. 21]. Целевая компенсация может быть определена следующим образом. Так как выше было озвучено предположение, согласно которому именно цена на нефть больше других источников энергии влияет на цену жилой недвижимости, то ее следует принять в качестве основного источ-

ника роста цен. Данный источник будет влиять с силой, равной среднему его темпу прироста в «бескризисное» время с корректировкой на тесноту связи (влияние цены нефти на стоимость жилой недвижимости). А именно, необходимо из рассматриваемого периода 2000–2013 гг. исключить 2007–2010 гг. как «отвлекающие» и определить средний темп прироста. В результате данный прирост составил 16,32 %. Затем скорректируем его на «прямое нефтяное влияние» и получим 16,32 % × 93,70 % = 15,29 %. Вот эту надбавку естественные монополии в лице государства обязаны компенсировать в стоимости жилья (в количестве 18 м<sup>2</sup> — норматив по РФ в настоящее время) каждому лицу, достигшему 18 лет, один раз в жизни. Для семьи из четырех человек (двое взрослых, двое детей) покупающих квартиру площадью 72 кв. м. на вторичном рынке в 2013 г. стоимостью 4 066 416 руб. (средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> = 56 478 руб.), размер компенсации составит: 18 м<sup>2</sup> × 2 взр. × 56 478 руб. × 15,29 % = 310 877,5 руб., что является существенным для нуждающихся (7,7 % от стоимости жилья). Семья из четырех человек принимается согласно суждению о том, что численность населения России должна расти и достаточными темпами [14, с. 97]. Доля данной компенсации на средний размер квартиры, который равен 54,1 м<sup>2</sup> за 2013 г., согласно данным Росстата, в графе «основные показатели жилищных условий населения» составит 10,2 %.

В результате государственная монопольная компенсация (КГМ) в общем случае в расчете на 1 человека будет определяться следующим образом:

$$K_{ГМ}^{1чел} = \frac{N_{пл}^{1чел} \Pi_{1м^2} \Delta\Pi_{1м^2}^{ПВ_{0из}}}{100} \text{ руб.}, \quad (1)$$

где  $N_{пл}^{1чел}$  — норматив площади на человека, м<sup>2</sup> (18 м<sup>2</sup> в настоящее время);  $\Pi_{1м^2}$  — цена 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости для конкретного региона РФ, руб.;  $\Delta\Pi_{1м^2}^{ПВ_{0из}}$  — прирост цены 1 м<sup>2</sup> в конкретном регионе РФ с учетом прямого влияния «основного источника энергии», % (при условии, что другие факторы не влияют). В настоящее время, по мнению автора, таким «основным источником энергии» является — нефть.

Для оценки масштаба реализации данной компенсации необходимо определить, сколько средств понадобится затратить государству. Другими словами, ответить на вопрос, во что это обойдется бюджету. Учитывая, что на жилье накопить нельзя и что придется пользоваться ипотекой, примем следующее суждение: человек создает семью в 25 лет, обеспечи-

<sup>1</sup> См.: [http://encosts.ru/roznichnyy-rynok/cena\\_elektroenergii\\_dlya\\_predpriyatij](http://encosts.ru/roznichnyy-rynok/cena_elektroenergii_dlya_predpriyatij) (дата обращения 19.10.2015).

вает и содержит своих детей в течение 20 лет. И так цикл повторяется, уже его дети через 5 лет, когда им исполняется 25 лет, повторяют историю своих родителей. Также если учесть условие, что заемщик на момент кредитования должен помнить, что ипотечный кредит им должен быть погашен до момента наступления пенсионного возраста, то следует признать, что в основной массе населения потенциальный заемщик входит в возрастной интервал 25–39 лет [14, с. 97]. Согласно данным Росстата, количество людей в данной возрастной группе по состоянию на 2013 г. составляет 34 361 тыс. чел. (24 % от всего населения). Средняя доля такого населения за период 2002–2013 гг. составила 22 %, или 31 996 727 чел. Также данная категория населения имеет самую высокую заработную плату в размере 30 431–31 612 руб. (Росстат, 2013 г.).

Соответственно, чтобы выплатить данную компенсацию всем этим жителям одновременно, потребуется внушительная сумма 5 341,03 млрд руб. ( $18 \text{ м}^2 \times 56 478 \text{ руб./м}^2 \times 34 361 \text{ тыс. чел} \times 15,29 \%$ ). Расходы консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов на 2013 г. составили 24 931,1 млрд руб. (доля компенсации — 21,4 %). Естественно, это невыполнимо.

Однако если вводить данную компенсацию постепенно, то следует учитывать средний годовой прирост населения. В качестве такового был принят прирост 1,21 %, рассчитанный среди 16 стран с численностью населения свыше 80 млн человек на 2014 г.<sup>1</sup> (табл.). Для России данный прирост составил 0,013 %, что в 93 раза меньше среднего.

В результате полученная величина, пересчитанная на среднегодовой прирост, составит 64,63 млрд руб. ( $1,21 \% \times 34 361 \text{ тыс. чел.} \times 155 438,75 \text{ руб./чел.}$ ). В этом случае доля в расходах бюджета будет вполне реализуемой — 0,26 %.

Таким образом, расходы бюджета за год на государственные монополии ( $P_B^{\Gamma M}$ ) в общем случае будут определяться как

$$P_B^{\Gamma M} = \text{Ч}_N \cdot \text{Д}_N \cdot K_{\Gamma M}^{1\text{чел}}, \quad (2)$$

где  $\text{Ч}_N$  — численность населения страны в данном году, чел.;  $\text{Д}_N$  — доля населения, которая приобрела жилую недвижимость в данном году.

<sup>1</sup> См.: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D%E0%F1%E5%EB%E5%ED%E8%E5%7C%E5%EC%E8> (дата обращения 10.06.2015)

Таблица

Ежегодный прирост населения в странах с численностью свыше 80 млн чел. по состоянию на 2014 г.

№	Страна	Население, чел.	Прирост, %
1	КНР	1 187 550 000	0,481
2	Индия	318 613 000	1,312
3	США	252 812 245	0,899
4	Индонезия	203 260 228	1,04
5	Бразилия	188 048 027	1,102
6	Пакистан	178 516 904	1,551
7	Нигерия	156 951 230	2,553
8	Бангладеш	146 206 093	1,579
9	Россия	127 040 000	0,013
10	Япония	119 713 203	-0,077
11	Мексика	100 217 048	1,086
12	Филиппины	89 708 900	1,873
13	Вьетнам	87 952 991	1,054
14	Эфиопия	87 264 700	3,179
15	Египет	80 780 000	1,922
16	Германия	1 187 550 000	-0,2

Разумеется, для комплексного разрешения жилищной проблемы данная компенсация должна действовать вместе с другими льготами, такими, например, как материнский капитал, который является действенной подержкой, и на 2014 г. составляет 429 408,5 руб<sup>2</sup>.

### Заключение

Важно отметить, «основным» источником энергии в будущем может быть не нефть, и влияние у него будет другое, и темпы роста другие и т. д. Но смысл влияния естественных монополий через цены основных энергоресурсов (как положительного, так и отрицательного) на жизнь населения от этого не меняется.

Также важно подчеркнуть, что данная компенсация может и не реализоваться в принципе, так как цены на нефть влияют на все. Но жилье является особенной составляющей нашей жизни, и поэтому учитывать данное влияние при реализации социальных жилищных программ и решения жилищного вопроса в принципе крайне необходимо для воздействия на доступность жилья, а также для определения факторов, влияющих на цену жилья, но не поддающихся регулированию.

Для достижения социального эффекта помощь должна быть гарантирована всем гражданам, а не только нуждающимся [15, с. 280].

<sup>2</sup> См.: [http://www.pfrf.ru/family\\_capital/#](http://www.pfrf.ru/family_capital/#) (дата обращения 10.03.2015).

Таким образом, данная целевая государственная компенсация влияния цен основных энергоресурсов может позволить один раз в жизни каждому гражданину РФ в возрасте 18 лет и старше снизить стоимость жилой недви-

жимости в количестве 18 м<sup>2</sup> на 15,29 % при незначительном росте цен на недвижимость (так как поддержка является целевой и ограниченной 18 м<sup>2</sup>).

### Список источников

1. Власова Ю. А. Развитие финансового механизма управления рынком жилой недвижимости в России. Автореф. дис. ... канд. экон. наук. — М.: Российский экон. ун-т им. Г. В. Плеханова, 2012. — 24 с.
2. Стоянова М. А. Государственное регулирование цен на рынке жилой недвижимости. Автореф. дис. ... канд. экон. наук. — СПб.: Санкт-Петербургский гос. ун-т экономики и финансов, 2013. — 23 с.
3. Сергеевков В. П. Совершенствование рынка жилой недвижимости региона: на примере г. Москвы: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — М.: Российский ун-т дружбы народов, 2006. — 23 с.
4. Сопин В. Н. Моделирование рынка недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — М.: Российская экон. академия им. Г. В. Плеханова, 2003. — 22 с.
5. Зарайская О. А. Экономическая природа недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — М.: Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, 2008. — 26 с.
6. Пузина Н. В. Особенности ценообразования на рынке жилья: на примере Омской области: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — Омск: Омский гос. ун-т им. Ф. М. Достоевского, 2011. — 22 с.
7. Саева А. А. Жилищный сектор как детерминант циклического развития экономики: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — Казань: Казанский гос. фин.-экон. ин-т, 2010. — 24 с.
8. Mercedes A. P. The effects of oil prices and other economic indicators on housing prices in Calgary, Canada: Master of science in real estate development. — Massachusetts institute of technology, 2005. — 59 p.
9. Cecilia F., Daniel G. The US Housing Bust and Soaring Oil Prices: What next for the world economy? // Centre for European Policy Studies. CEPS Working Document. — 2008. — No. 294. — 17 p.
10. Mohd Shahidan Shaari, Tan Lee Pei, Hafizah Abdul Rahim (2013) Effects of Oil Price Shocks on the Economic Sectors in Malaysia // International Journal of Energy Economics and Policy. — 2013. — Vol. 3. — No 4. — P. 360–366.
11. Abdulaziz A., Abdulaziz S. Analyzing the Factors that Lead to Housing and Construction Cost Escalation: A Case Study Focused on Riyadh, Saudi Arabia Masters Theses & Specialist Projects // Paper 1231. In Partial Fulfillment Of the Requirements for the Degree Master of Science. Western Kentucky University, 2013. — p. 103.
12. Morris A. C., Neill H. R. Do Gasoline Prices Affect Residential Property Values? — University of Nevada, Las Vegas, Brookings Mountain West Publications, 2014. — P. 49.
13. Коновалова Т. В. Улучшение жилищной обеспеченности различных групп населения как приоритетное направление современной социальной политики России: автореф. дис. ... канд. экон. наук. — М.: ОАО «Всероссийский центр уровня жизни», 2009. — 26 с.
14. Иваницкий В. В. Необходимость повышения минимального размера оплаты труда на основе анализа ситуации на рынке жилой недвижимости // Известия высших учебных заведений. — 2014. — № 1(19). — С. 93–100. — (Экономика, финансы и управление производством).
15. Сироткин В. А. Накопительная система с участием государства как форма повышения доступности приобретения жилья // Экономика региона. — 2012. — №3. — С. 278–284.

### Информация об авторах

**Иваницкий Виталий Викторович** — кандидат технических наук, доцент, кафедра теоретической и прикладной экономики, финансов и кредита, Костромской государственной технологической университет (Российская Федерация, 156016, г. Кострома, ул. Катинская, 12; e-mail: wertktn@yandex.ru).

For citation: *Ekonomika regiona* [Economy of Region], — 2015. — №4. — pp. 123-131.

V. V. Ivanitskiy

### The Availability of Residential Real Estate Increasing by Means of State Compensation of Prices

*The article analyzes the influence of natural monopolies on the value of residential property, discusses the basic energy resources affecting it. Oil is defined as the main energy resource, its main brands, and their features are considered. The different authors' perspectives of the impact of oil prices on the real estate prices are considered ("no effect", "direct effect" and "indirect effect"). Schemes (models), clearly demonstrating the cause-and-effect relations of the impact of prices of the main energy resources on each other and on the value of residential property, are provided. The stability of relations between the prices of the major energy resources (between each other as well as between each resource and real estate prices) and residential property prices in the primary market are analyzed. The interval of "crisis" and "crisis-free" time is defined. The impact of the energy in "crisis" and "crisis-free" time is analyzed. The impact of oil prices on the residential property prices is proved through the cement as the main price-determining element in the construction.*



The introduction of the state target compensation allowing to increase the availability of residential property is proposed as one of the elements of a comprehensive solution of the "housing question".

The size of the state target compensation in absolute (in rubles) and relative (% prices for residential real estate) values is determined, taking into account the sufficient reproduction of the population, and restrictions on the right to use it are introduced. The total value of the state target compensation per total number of homebuyers is calculated, and its share in the expenditures of the consolidated budget and budgets of state extra-budgetary funds is determined.

The realization of the state target compensation based on an average annual growth among the major countries of the world is grounded.

**Keywords:** natural monopoly, residential real estate market, oil price, influence of the prices, state compensation, gas, electricity, cement, fuel, population growth

## References

1. Vlasova, Yu. A. (2012). Razvitie finansovogo mekhanizma upravleniya rynkom zhiloy nedvizhimosti v Rossii: avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk. [The development of the financial mechanism of management of the residential real estate market in Russia. Published summary of PhD thesis]. Moscow: Rossiyskiy ekon. un-t im. G.V. Plehanova Publ., 24.
2. Stoyanova, M. A. (2013). Gosudarstvennoye regulirovanie tsen na rynke zhiloy nedvi-zhimosti: avtoref. dis. ... kand. jekon. nauk. [State regulation of prices in the housing market. Published summary of PhD thesis]. St. Petersburg: Sankt-Peterburgskiy gos. un-t ekonomiki i finansov Publ., 23.
3. Sergeenkov, V. P. (2006). Sovershenstvovanie rynka zhiloy nedvizhimosti regiona: na primere g. Moskvy: avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk. [Improving residential real estate market of the region: on an example of Moscow. Published summary of PhD thesis]. Moscow: Rossiyskiy un-t druzhby narodov, 23.
4. Sopin, V. N. (2003). Modelirovanie rynka nedvizhimosti: avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk. [Modeling of the real estate market. Published summary of PhD thesis]. Moscow: Rossiyskaya ekon. akademiya im. G.V. Plekhanova, 22.
5. Zarayskaya, O. A. (2008). Ekonomicheskaya priroda nedvizhimosti: avtoref. dis. ... kand. jekon. nauk [Economic nature of real estate. Published summary of PhD thesis]. Moscow: Moskovskiy gos. un-t im. M.V. Lomonosova Publ., 26.
6. Puzina, N. V. (2011). Osobennosti tsenoobrazovaniya na rynke zhilya: na primere Om-skoy oblasti: avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk. [Features of pricing in the housing market: the example of the Omsk region. Published summary of PhD thesis]. Omsk: Omskiy gos. un-t im. F. M. Dostoevskogo Publ., 22.
7. Sayetova, A. A. (2010). Zhilishhniy sektor kak determinant tsiklicheskogo razvitiya eko-nomiki: avtoref. dis. ... kand. jekon. nauk [Housing as a determinant of cyclical development of the economy. Published summary of PhD thesis]. Kazan: Kazanskiy gos. fin.-ekon. in-t Publ., 24.
8. Mercedes, A. P. (2005). The effects of oil prices and other economic indicators on housing prices in Calgary. Canada: Master of science in real estate development at the Massachusetts institute of technology, 59.
9. Cecilia, F. & Daniel, G. (2008). The US Housing Bust and Soaring Oil Prices: What next for the world economy? Centre for European Policy Studies. CEPS Working Document, No. 294, 17.
10. Mohd Shahidan Shaari, Tan Lee Pei, Hafizah Abdul Rahim (2013). Effects of Oil Price Shocks on the Economic Sectors in Malaysia. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 3(4), 360–366.
11. Abdulaziz, A. & Abdulaziz, S. (2013). Analyzing the Factors that Lead to Housing and Construction Cost Escalation: A Case Study Focused on Riyadh, Saudi Arabia. Masters Theses & Specialist Projects. Paper 1231. In Partial Fulfillment Of the Requirements for the Degree Master of Science. Western Kentucky University, 103.
12. Morris, A. C. & Neill, H. R. (2014). Do Gasoline Prices Affect Residential Property Values? University of Nevada, Las Vegas, Brookings Mountain West Publications, 49.
13. Konovalova, T. V. (2009). Uluchshenie zhilishchnoy obespechennosti razlichnykh grupp naseleniya kak prioritnoye napravlenie sovremennoy sotsialnoy politiki Rossii: avtoref. dis. ... kand. ehkon. nauk. [Improving housing various population groups as a priority direction of modern social policy in Russia. Published summary of PhD thesis]. Moscow: Vserossiyskiy tsentr urovnya zhizni Publ., 26.
14. Ivanitskiy, V. V. (2014). Neobkhodimost povysheniya minimalnogo razmera oplaty truda na osnove analiza situatsii na rynke zhiloy nedvizhimosti [The need to raise the minimum wage based on the analysis of the situation in the residential real estate market]. *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedeniy. Seriya Ekonomika, finansy i upravlenie proizvodstvom [Bulletin of the higher educational institutions. Series: Economics, finances and production management]*, 1(19), 93–100.
15. Sirotkin, V. A. (2012). Nakopitelnaya sistema s uchastiem gosudarstva kak forma povysheniya dostupnosti priobreteniya zhilya [Storage system with participation of the state as a form of increasing the availability of housing]. *Ekonomika regiona [Economy of region]*, 3, 278–284.

## Author

**Ivanitskiy Vitaly Viktorovich** — PhD in Technical Sciences, Associate Professor, Department of Theoretical and Applied Economics, Finance and Credit, Kostroma State Technological University (12, Katinskaya St., Kostroma, 156016, Russian Federation; e-mail: wertktn@yandex.ru).