

ЛИТЕРАТУРА

1. Теплова Т.В. Финансовый менеджмент.-М.: Издательство Кнорус, 2015.–200с.
2. Трошин А.Н. Финансовый менеджмент.-М.: Издательство Инфра-М, 2014. – 155 с.
3. Бахрамов Ю.М. Финансовый менеджмент.-М.: Издательство Питер, 2011. – 250 с.
4. Финансовый менеджмент [Электронный ресурс] / Офиц. сайт.- Электрон дан.- URL: <http://center-yf.ru/data/economy/Finansovyi-menedzhment.php> (дата обращения 15.04.16)
5. Финансовый менеджмент [Электронный ресурс] / Офиц. сайт.- Электрон дан.- URL: <http://www.studfiles.ru/preview/404116/> (дата обращения 15.04.16)
6. Финансовый менеджмент [Электронный ресурс] / Офиц. сайт.- Электрон дан.- URL: <http://www.cfin.ru/management/finance/> (дата обращения 15.04.16)
7. Баландина А.С. Построение системы бюджетирования в холдинговых структурах // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 296. С. 134.
8. Баннова К.А., Покровская Н.В. Консолидация обязательств по налогу на прибыль как фактор конкурентоспособности в международной торговле // Экономическая теория и хозяйственная практика: глобальные вызовы Материалы международной конференции. 2015. С. 150-154.
9. Покровская Н.В., Баннова К.А. Распределение прибыли консолидированных групп налогоплательщиков между территориями // Актуальные проблемы теории и практики налогообложения материалы IV Международной научно-практической конференции. ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет»; Ответственный редактор Горшкова Н. В., 2015. С. 182-186.
10. Покровская Н.В., Баннова К.А. Распределение поступлений по налогу на прибыль организаций по регионам Российской Федерации: последствия создания консолидированных групп налогоплательщиков // Теоретические и прикладные исследования социально-экономических систем в условиях интеграции России в мировую экономику Материалы IV Международной заочной научно-практической конференции. 2015. С. 97-101.
11. Рюмина Ю.А., Баландина А.С., Баннова К.А. Налоговое стимулирование деятельности хозяйствующих субъектов в современных условиях // Томск, 2014.

АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ РЫНКА ЖИЛЬЯ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Е. А. Жуликова

(г. Томск, Национальный исследовательский Томский государственный университет)

THE ANALYSIS OF AVAILABILITY OF HOUSING MARKET IN THE TOMSK REGION

E.A. Zhulikova

(Tomsk, Tomsk State University)

In the article the analysis of housing market of the Tomsk region is carried out and trends in the development of the housing market are identified.

Keywords: housing market, not price determinants, tendencies in housing market.

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Недвижимость составляет основу

богатства страны и является одним из важнейших ресурсов в обеспечении эффективной деятельности любого хозяйствующего субъекта, важнейшим имущественным компонентом собственников. Рынок жилья по отношению к другим сегментам рынка недвижимости является сегодня более активным, а само жилье остается важнейшим социально – экономическим индикатором уровня жизни современных людей. На сегодняшний день жилищный вопрос относится к числу наиболее острых для большинства населения страны, а улучшение жилищных условий является приоритетной задачей для большинства российских семей. В связи с этим одной из первоочередных задач социально-экономического развития России является формирование рынка доступного жилья. Осуществление данной задачи стало возможным благодаря реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и его главного организационно-финансового механизма Федеральной целевой программы «Жилище».

Одним из основных показателей уровня жизни населения является коэффициент доступности жилья, который рассчитывается как соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3 человек. Примечательно, что до кризиса 1998 года коэффициент доступности был равен 4,9 лет, а после кризиса – 7,4 лет. До кризиса 2008 года данный показатель имел положительную динамику, а в 2013 году достиг максимального значения - 3,4 года ожидания приобретения жилья [1]. Такое значение коэффициента соответствует категории «средней доступности» жилья (3-5 лет). Проанализировав коэффициент доступности жилья в Томской области и сопоставив его с аналогичным показателем по России в целом (рис. 1), можно сделать вывод, что доступность жилья в Томской области ниже, чем по России. Это может быть связано с тем, что в Томской области отмечается низкая доля крупных и средний организаций, осуществляющих строительную деятельность. В результате средняя цена одного кв. метра общей площади жилья выше, чем в других субъектах страны (Томская область заняла второе место среди отдельных регионов Сибирского Федерального округа). Еще одним фактором, повлиявшим на данную динамику, является различие регионов в уровне доходов населения (В 2014 году Томская область заняла 52 место в Российской Федерации по среднему денежному доходу населения). Для того, чтобы повысить коэффициент доступности жилья в Томской области (значение должно стать ниже), необходимо более внимательно учитывать особенности социально-экономической ситуации, присущей конкретному региону. Например, целесообразно максимально дифференцировать рынок строящегося и вводимого жилья в соответствии с предпочтениями потребителей, а также разработать и предоставить льготы и преимущества для строителей и девелоперов, вводящих жилье эконом-класса по доступным ценам и участвующих в создании полноценной инфраструктуры.



Рисунок 1- Изменение коэффициента доступности жилья

Важное значение на рынок жилья оказывает такой показатель, как объем ввода в действие жилых домов. Динамика жилищного строительства в 2009 году сократилась на 16% по сравнению с прошлым годом (64,1 млн. кв. метров в 2008 году и 59,9 млн. кв. метров в 2009 году). Это в первую очередь связано с финансовым кризисом и повышением цен на строительные материалы. В 2014 году данный показатель достиг максимального значения – 84,2 млн. кв. метров. (рис. 2).

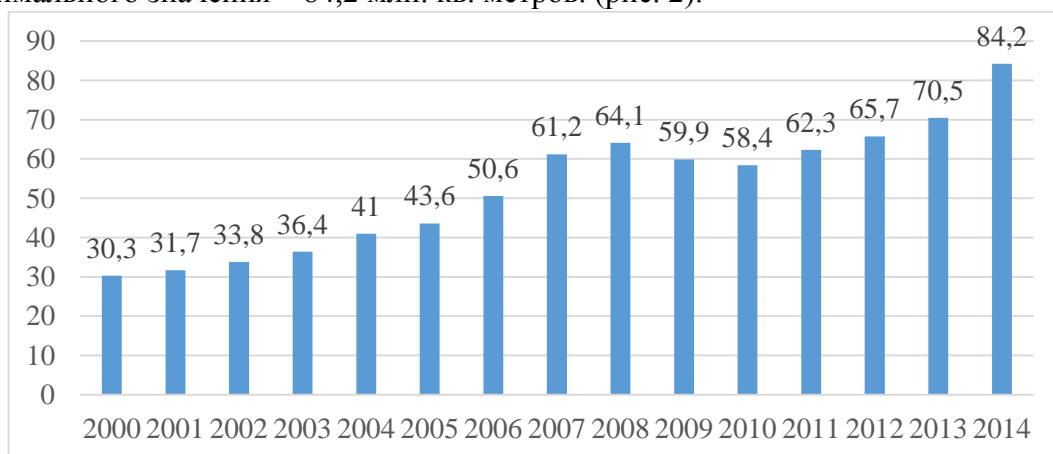


Рисунок 2 - Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации за 2000-2014 гг., млн. кв. м. общей площади [1]

Актуальность жилищной проблемы в Томской области обостряется существованием ветхого и аварийного жилья. И хотя в 2014 году объем ветхого и аварийного жилищного фонда сократился до 964,1 тыс. кв. м., а его удельный вес в общей площади всего жилищного фонда составил 3,9% (самый высокий показатель за 9 лет), лишь 997 семей получили жилые помещения и улучшили жилищные условия, что составило 4,7 % от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (табл. 1-2).

Таблица 1 - Ветхий и аварийный жилищный фонд Томской области [2]

	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м ²	703,8	1087,3	1124,6	1073,0	1087,7	970,9	964,1
в том числе:							
ветхий	590,1	842,4	843,7	817,8	811,7	709,0	688,1
аварийный	113,7	244,9	280,9	252,2	276,0	261,9	276,0
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	3,7	5,4	5,0	4,7	4,6	4,1	3,9

Таблица 2 - Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год

	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Число семей, получивших жилые	1367	1531	1817	1607	1881	1272	997

помещения и улучшивших жилищные условия за год: единиц в процентах от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях	3,1	5,1	8,4	8,1	9,0	5,9	4,7
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Проанализируем динамику средних цен на рынке жилья в Томской области в интервале с 2000 по 2015 г. (рис. 3). До 2008 года наблюдается тенденция роста цен на рынке жилья в Томской области, при этом средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке в 2008 году составила 40672,87 руб., а на вторичном рынке жилья – 47621,05. Рост цен по отношению к прошлому году на первичном рынке жилья составил 10,72% на вторичном – 7,32%. После небольшого спада цен в 2009 г. на обоих сегментах рынка жилья в 2010 г. возобновляется опережающий рост цены квадратного метра жилья, при этом средняя цена 1 кв. метра на вторичном рынке остается выше. В сравнении с другими регионами Сибирского Федерального округа, в 2015 году Томская область заняла второе место после Новосибирской области по средней стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений. (на сегодняшний день средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир на первичном рынке жилья составляет 45225,62 руб., а на вторичном 49078,69руб.)

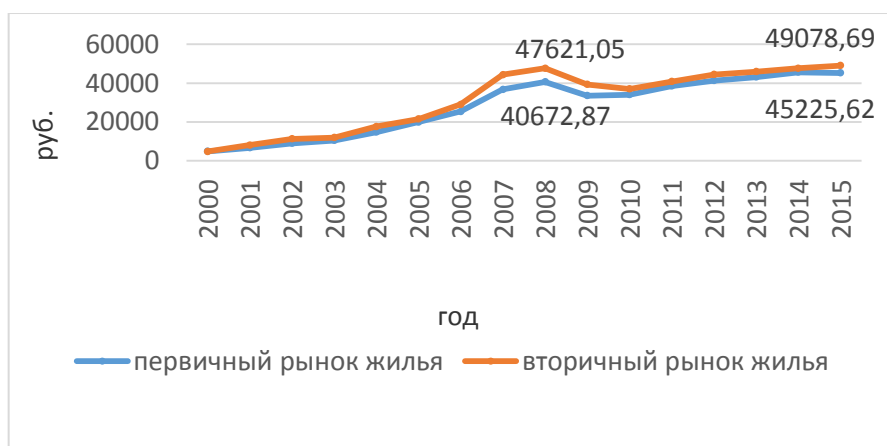


Рисунок 3 - Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в Томской области, все типы квартир, руб.

Такая динамика объясняется следующими неценовыми детерминантами:

1. На стороне спроса ими являлись фактор ожидания (в 2004 году ожидался банковский кризис, в результате которого люди снимали деньги в банке и вкладывали их в недвижимость, в 2014 году - резкая девальвация рубля, мгновенно спровоцировавшая ажиотажный спрос: многие стремились побыстрее вложить обесценивающиеся рубли в спасительные «метры квадратные») и фактор дохода, количество покупателей. Томск – это старейший образовательный центр Сибири, практически каждый 8 житель города - студент, поэтому повышается спрос на аренду и покупку жилья.

2. На стороне предложения им являлись цены на ресурсы (в 2005-2007 гг. рост цен на основные строительные материалы), количество продавцов (лидером ввода

жилья является ОАО «Томская домостроительная компания», процент от объема ввода в г. Томск равен 68,3% в 2014 г.) [3] и внешние шоки предложения (строители первыми почувствовали влияние финансового кризиса).

Возможности строительных организаций Томской области позволили в 2014 г. ввести в эксплуатацию 2,2 тыс. жилых зданий площадью 619,7 тыс. кв. метров. Это самый высокий показатель за весь исследуемый период.

В современных условиях наблюдаются следующие тенденции:

1. На первое место выходит строительство недорогого жилья, в частности сегмент эконом-класса. Таким образом застройщики адаптируются к новым условиям рынка и продают большое количество однокомнатных квартир и квартир- студий.

2. Создание правительственной программы по субсидированию ипотеки, которая поспособствовала увеличению спроса на квартиры и доли ипотеки на рынке жилья. Программа льготной ипотеки стала самой эффективной экономической мерой по поддержке экономики в 2015 году.

3. Началась строительство социнфраструктуры в новых проектах комплексной застройки, в результате которой новые микрорайоны станут более привлекательными для покупателей.

4. Появились и активно действуют социальные программы по приобретению жилья.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] / Официальная статистика. - Электрон. дан. - М., 2015. - URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/gil-usl2013.doc (дата обращения: 07.04.2016).

2. Ветхий и аварийный жилищный фонд [Электронный ресурс] // Территориальный орган Федеральной государственной службы статистики по Томской области - URL: http://tmsk.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tmsk/resources/915972804d781ebaa0e8ed344d6b6963/ (дата обращения 07.04.2016)

3. Итоги деятельности строительного комплекса Томской области в 2014 году [Электронный ресурс] // Департамент архитектуры и строительства Томской области – Электрон. версия печат. публ. – URL: <http://depstroy.tomsk.ru/construction-complex/reports/> (дата обращения 07.04.2016)

4. Князева М.В., Баландина А.С., Баннова К.А. Оценка эффективности предоставления налоговых льгот по налогу на имущество (на примере Томской области) // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2015. № 11 (83). С. 39.