

РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

ОЦЕНКА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СПОСОБОВ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ Г. НОВОСИБИРСКА)

С.А. Гарина, К.С. Канахина

Поскольку жилье было и остается базовой ценностью для обеспечения потребностей общества, то вопросы касающиеся изучению способов его приобретения не теряют своей актуальности. С одной стороны, развитие рынка недвижимости, с точки зрения потенциального потребителя, определяет набор возможностей для решения жилищного вопроса. Альтернативные способы приобретения жилья рассматриваются как конкурирующие между собой, поскольку выбор одного из способов предполагает, в основной массе случаев, отказ от другого способа. С другой стороны, предпочтения потребителей, приобретающих жилье, влияют на развитие соответствующих сегментов рынка недвижимости, усиливая конкуренцию последних.

В рамках настоящей работы в качестве альтернативных способов приобретения жилья рассматривается приобретение в собственность или в аренду (приобретение права аренды). Соответственно, предпочтения по выбору названных способов приобретения жилья окажут влияние на развитие соответствующих сегментов рынка жилой недвижимости. Это в свою очередь, с точки зрения позиции спроса, будет оказывать определенное влияние в целом на отрасль, продукцией которой являются объекты недвижимости. Таким образом, дальнейшее косвенное влияние конкуренции на сегментах рынка жилой недвижимости будет отражаться на инвестиционной привлекательности регионов и инвестиционно-строительной деятельности в целом.

Далее перейдем непосредственно к оценке привлекательности способов приобретения жилья в методическом плане. Помимо того, что основной поведенческой предпосылкой российского гражданина, желающего приобрести жилье, является менталитет, основанный на стремлении к собственному жилью, на окончательное принятие решения накладывает влияние финансовая составляющая. Таким образом, в основу оценки привлекательности способа приобретения жилья, должны быть положены финансовые возможности и выгоды.

Вариант приобретения жилья в собственность будет рассматриваться с привлечением ипотеки (способ 1), альтернативным ему способом является аренда жилья с параллельным накоплением средств (банковский депозит) на приобретение жилья в собственность (способ 2). Поскольку оба варианта имеют длинную историю во времени, то основным критерием их оценки будут максимально полученные доходы с учетом стоимости денег во времени. Для учета стоимости денег во времени применяется процедура дисконтирования, которая позволит сопоставить разновременные денежные потоки.

В качестве доходов (притоки денежных средств) в обоих вариантах рассматриваются поступления заработной платы и доходы, сформированные способом

накопления: в случае с ипотекой, после погашения кредита, у собственника образуется актив в виде объект недвижимости, который можно продать, а в случае с накоплением средств на банковском депозите – соответственно депозит и начисленные проценты.

Виды и величина расходов (оттоков денежных средств) будут зависеть от способа приобретения жилья. Для варианта приобретения жилья в собственность с привлечением ипотеки (способ 1) можно обозначить следующие основные направления оттоков денежных средств:

- подоходный налог с учетом налогового вычета, полагающегося при приобретении жилья в собственность;
- погашение ипотечного кредита (тела кредита и процентов);
- расходы на страхование, предусмотренные договором ипотеки;
- налог на имущество;
- расходы на коммунальные услуги, содержание жилья и капитальный ремонт;
- расходы для жизнеобеспечения (прожиточный минимум).

Для варианта приобретения жилья в аренду с параллельным накоплением средств (банковский депозит) на приобретение жилья в собственность (способ 2) можно обозначить следующие основные направления оттоков денежных средств:

- подоходный налог;
- арендные платежи;
- расходы на коммунальные услуги;
- расходы для жизнеобеспечения (прожиточный минимум);
- зачисление средств, оставшихся в распоряжении, на банковский депозит.

Перечисленные выше денежные потоки распределяются во времени, таким образом, формируется денежный поток для соответствующего альтернативного способа приобретения жилья. Следующим этапом методики сравнения является дисконтирование денежных потоков и расчет чистой приведенной стоимости (чистого дисконтированного дохода ЧДД), по величине которого можно сделать вывод о привлекательности одного способа приобретения жилья по сравнению с альтернативным. Здесь показатель ЧДД используется по аналогии с оценкой эффективности инвестиционных проектов, описанной в соответствующей методике в литературе [1].

Далее рассмотрим некоторые основные параметры, влияющие на анализируемых денежных потоков на примере г. Новосибирска. В первую очередь остановимся на условиях предоставления ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование в городе Новосибирске и Новосибирской области представляют 29 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 228 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости. Ставки по ипотеке находятся в диапазоне 8,50 – 28,00 % годовых. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Новосибирске составляет от 0 %. Срок ипотечного кредитования в Новосибирске может достигать 50 лет [2].

Основными параметрами определяющими ипотечные программы являются (систематизировано с использованием [2]):

- сумма кредита;
- срок кредита;
- процентная ставка;
- наличие и величина первоначального взноса;
- сегмент рынка жилья;
- обязательность страхования;

- возможность использования средств материнского капитала;
- соответствие стандарту Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

Для способа приобретения жилья путем накопления средств на банковском депозите (способ 2) важной составляющей будут условия, предлагаемые банками для накопления средств. В городе Новосибирске имеется возможность по выбору разнообразных продуктов по вкладам в банках, имеются специальные интернет-проекты [3], которые позволяют проводить сравнение условий банковских депозитов.

Основными параметрами характеризующими банковские депозиты являются (систематизировано с использованием [3]):

- процентная ставка;
- сумма депозита;
- срок вклада;
- возможность пролонгации;
- способ капитализации;
- возможность пополнения вклада;
- наличие условий льготного расторжения договора;
- возможности по использованию дополнительных отдельных счетов.

В городе Новосибирске имеется возможность вложения средств в ряд банков, которые предлагают максимальные процентные ставки в диапазоне 7,0 – 8,95 % годовых [3].

Далее остановимся на практической составляющей анализируемой темы. В Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (НГА-СУ (Сибстрин)) в рамках студенческих исследовательских работ были проведены расчеты по описанным в настоящей статье альтернативным способам приобретения жилья. Расчеты базировались на условиях, сложившихся в городе Новосибирске осенью 2016 года для сегментов рынка: 2-х комнатная квартира и квартира студия. Сравнение по двум вариантам жилой недвижимости показало, что способ приобретения жилья с использованием ипотечного кредита имеет большую величину ЧДД в обоих случаях.

Таким образом, существование на рынке недвижимости альтернативных способов приобретения жилья предопределяет развитие соответствующих сегментов рынка недвижимости. Количественная оценка таких способов, в частности с применением показателя ЧДД, позволяет проводить сравнение альтернативных вариантов. Систематизированные в рамках настоящей статьи параметры, определяющие величину ЧДД альтернативных способов приобретения жилья, будут соответственно определять привлекательность того или иного сегмента рынка. Анализ привлекательности различных сегментов рынка жилья внесет свой вклад в общую картину инвестиционной привлекательности регионов, а для инвестиционно-строительного комплекса обозначит конкурентные преимущества в разрезе сегментов рынка жилья.

Литература и источники:

1. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов : (Вторая редакция) / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. Политике: утв. 21 июня 1999 г. № ВК 477; авт кол.: В.В. Коссов, В.Н. Лившиц, А.Г. Шахназаров. – М.: ОАО «НПО «Изд-во «Экономика», 2000. – 421 с.; [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/method/investments/> . – Загл. с экрана (дата обращения: 31.01.2017).

2. Ресурс IPOhelp Ипотека шаг за шагом [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ipohelp.ru/>. – Загл. с экрана (дата обращения: 23.01.2017).

3. Проект Сравни.ру (финансовый супермаркет) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.sravni.ru/vklady/novosibirsk/> . – Загл. с экрана (дата обращения: 23.01.2017).

ПРОБЛЕМЫ В ОБЛАСТИ ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ ПРОИЗВОДСТВА И ПОТРЕБЛЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Н.В. Дорожкина, А.К. Осьмак

Кемеровская область является одним из крупнейших индустриальных регионов России и обладает большим минерально-сырьевым потенциалом. Она является крупным производителем и одновременно потребителем минеральных ресурсов. При этом полезные ископаемые, добываемые и используемые на территории области, имеют не только местное, но и большое общегосударственное значение. В недрах имеются почти все полезные ископаемые, необходимые промышленным предприятиям, а именно: уголь, железная руда и марганцевые руды, свинец, цинк, медь, алюминиевое сырье, золото, нерудное сырье для черной и цветной металлургии, строительные материалы, лес, агропромышленное сырье и др.

Отходы производства, образующиеся на предприятиях области, многообразны по составу, но основную их массу составляют отходы угольной промышленности, черной и цветной металлургии. Состав и количество отходов на предприятиях меняются в зависимости от технологии производства, выпуска новой продукции или рыночной конъюнктуры.

Многообразие видов отходов, нестабильность их составов и свойств, широкий диапазон объема образования обуславливает сложность решения проблемы их обезвреживания. В результате многие предприятия либо хранят их на своей территории, либо осуществляют неорганизованный вывоз отходов, создавая несанкционированные свалки, шламонакопители, либо используют для этих целей существующую систему вывоза ТКО. Общий объем ежегодно образуемых на предприятиях области отходов, составляет порядка 1700 млн. т.

В соответствии с действующим федеральным законодательством ответственность за экологически безопасное обращение с отходами производства лежит на юридических лицах и индивидуальных предпринимателях, являющихся их собственниками.

В качестве одной из основных задач, возложенных законодательством на хозяйствующих субъектов, в процессе деятельности которых образуются отходы производства, необходимо рассматривать переработку и обезвреживание отходов производства.

В последнее время вопросу обращения с промышленными отходами стало уделяться повышенное внимание со стороны Администрации Кемеровской области: