

Сытькова Оксана Валерьевна, Щербинина Любовь Юрьевна

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ
ПРИБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2011/10/48.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2011. № 10 (53). С. 124-126. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2011/10/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 332

Оксана Валерьевна Сытькова, Любовь Юрьевна Щербинина
Балтийская академия рыбопромышленного флота

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ПРИБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ[©]

Доступность жилья является комплексной оценкой социальной ориентированности жилищного рынка. Параметры доступности жилья отражают сбалансированность спроса и предложения на рынке жилья, наличие «ценового пузыря», соотношение доходов домашних хозяйств и условий ипотечного кредитования. Однако в реальности высокая доступность жилья может означать вовсе не высокий уровень развития жилищного рынка территории, а, наоборот, его социально-экономический коллапс, когда жилье становится дефицитным товаром и население старается покинуть депрессивный регион. И здесь в качестве мощного дополняющего теста территории на кризисность выступает показатель строительной активности.

Проведем оценку доступности жилья г. Калининграда по отечественным и зарубежным методикам. Одним из самых простых измерителей уровня доступности жилья является величина площади жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату. Таким образом, покупательская способность зарплаты на жилищном рынке, отражающая уровень доступности жилья, определяется по формуле (1):

$$I_1 = w/p, \quad (1)$$

где I_1 - покупательская способность заработной платы на жилищном рынке, w - среднемесячная заработная плата, p - рыночная стоимость 1 кв. м. жилья. Рассчитаем покупательскую способность заработной платы на жилищном рынке г. Калининграда в IV кв. 2011 года (Таблица 1).

Таблица 1. Покупательская способность заработной платы на жилищном рынке

Показатель	Значение
w - среднемесячная заработная плата	19 764
p - рыночная стоимость 1 кв. м. жилья	40 278
Индекс доступности вторичного жилья г. Калининграда, IV кв. 2011 года	49%

Согласно отчету о социально-экономическом положении Калининградской области в IV кв. 2011 года средняя стоимость 1 кв. м. вторичного жилья составила 40 278 руб. Средняя номинальная заработная плата в аналогичный период составила 19 764 руб. По формуле (1) рассчитан индекс доступности жилья на IV кв. 2011 года.

Таким образом, 0,49 кв. м. вторичного жилья можно приобрести на одну месячную заработную плату физическим лицом.

Другой подход к оценке доступности жилья заключается в определении периода времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья. Соответственно второй индикатор доступности жилья может рассчитываться как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м. к среднему годовому доходу семьи из 3-х человек (2):

$$I_2 = S/R, \quad (2)$$

где I_2 - индекс доступности жилья, S - среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв. м., R - средний годовой доход семьи из 3-х человек.

Рассчитаем время накопления средств на приобретение жилья без учета расходов домохозяйства (Таблица 2).

Таблица 2. Время для накопления средств на приобретение жилья без учета расходов

Показатель	Значение
S - среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв. м.	2 175 030
R - среднегодовой доход семьи из 3-х человек	46 922
Индекс доступности вторичного жилья г. Калининграда, апрель 2010	46,35

Для расчета периода времени, необходимого домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья определена среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв. м. Площадь квартиры выбрана исходя из социальной нормы: для семьи из 1 человека 33 кв. м.; для семьи из 2 человек - по 21 кв. м. на человека; для семьи из 3 и более человек - по 18 кв. м. на человека. Для семьи из трех человек социальная норма площади жилья составляет 54 кв. м. В территориальном органе службы государственной статистики по Калининградской области были получены данные об объеме среднедушевых доходов на IV кв. 2010 года

- 15 640,7 руб. По формуле (2) был рассчитан период времени, необходимый на накопление средств на приобретение жилья, равный 46,35 месяцев.

Рассчитанный показатель показывает, что 46,35 месяцев потребуется семье из трех человек для накопления средств на приобретение квартиры в 54 кв.м. Данный показатель не учитывает расходы на потребление, поэтому отражает лишь сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами потенциальных покупателей.

Делая поправку на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума, можно рассчитать модифицированный индекс доступности жилья (3):

$$I_3 = S/(R - M), \quad (3)$$

где I_3 - модифицированный индекс доступности жилья, M - прожиточный минимум семьи.

Остальные обозначения те же, что и в формуле (2). Рассчитаем время накопления средств на приобретение жилья с учетом расходов домохозяйства (Таблица 3).

Таблица 3. *Время для накопления средств на приобретение жилья с учетом расходов*

Показатель	Значение
S - среднерыночная стоимость квартиры площадью 54 кв.м., руб.	2 175 030
R - среднегодовой доход семьи из 3-х человек, руб.	46 922
M - прожиточный минимум семьи, руб.	16 836
Индекс доступности вторичного жилья	72,29

Для расчета индекса были собраны данные по величине прожиточного минимума на IV квартал 2010 года - 5 612 руб. (источник: федеральная служба государственной статистики).

Так же как I_2 , индикатор I_3 показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, расходуемые на питание и удовлетворение базовых потребностей. Соответственно срок накопления на квартиру с учетом минимальных затрат возрастает практически в два раза и составляет 72 месяца или 6 лет.

Проанализированные методики оценки доступности жилья не учитывают один важный фактор, который существенно корректирует наши представления о доступности жилья, а именно возможности приобретения жилья с помощью ипотечных кредитов. Этот индикатор социально-экономической эффективности рынка, получивший название «индекс доступности жилья с кредитом», широко используется в США и европейских странах.

Индекс доступности жилья с кредитом (англ. - *Housing Affordability Index*) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. Значение показателя в 100% означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, в точности соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита.

В общем виде индекс возможности приобретения жилья с кредитом определяется по следующей формуле (4):

$$NAI = ((e * R) / C) * 100\%, \quad (4)$$

где NAI - индекс возможности приобретения жилья с кредитом, R - среднемесячный доход семьи, C - ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жилье, e - предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита.

Величина C зависит от суммы кредита, необходимого семье на покупку жилища, процентной ставки по кредиту и срока кредитования. В свою очередь размер кредита определяется уровнем цен на рынке жилья. Таким образом, индекс NAI учитывает ценовой фактор не напрямую, а через механизм ипотечного жилищного кредитования, существующего в стране. Рассчитаем индекс доступности жилья с ипотечным кредитом, выдаваемым на стандартных условиях (Таблица 4).

Таблица 4. *Индекс доступности жилья с ипотечным кредитом, выдаваемым на стандартных условиях, IV кв. 2010*

Показатель	Значение
R - среднемесячный доход семьи	39 527
C - ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жилье	18 437
e - Предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита (источник: АИЖК)	0,5
Индекс доступности жилья с кредитом	107%

Для расчета индекса доступности жилья с ипотечным кредитом были собраны основные показатели по кредитам, предоставляемыми организациями физическим лицам (источник: АИЖК). Ежемесячный платеж по кредиту C определяется исходя из общепринятых и распространенных параметров ипотечных программ банков. Поскольку большинство банков применяют аннуитетную схему начисления ежемесячных платежей

по кредитам, то величина C , одинаковая для всех месяцев на протяжении всего срока кредитования, была рассчитана по формуле (5).

$$C = D \frac{r/12}{1 - 1(1 + \frac{r}{12})^{12n}} \quad (5)$$

Первоначальный взнос по ипотечному кредиту принят на уровне 30%. Таким образом, в результате расчета такого индекса получено значение в 107%. Таким образом, индекс НАИ учитывает ценовой фактор не напрямую, а через механизм ипотечного жилищного кредитования, существующего в стране.

Размер кредита D равен 70% стоимости приобретаемого жилья, так как ипотечный кредит предполагает первоначальный взнос, в большинстве случаев равный 30%.

Понятно, что месячные доходы семьи не могут полностью уходить на покрытие кредита, поэтому вводится показатель предельной доли дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита. На основании данных АИЖК данный показатель принят на уровне 0,5.

Значение показателя НАИ на уровне 107% означает, что у домохозяйства есть только 107% дохода, необходимого для приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита.

Далее приведем расчет индекса доступности жилья с кредитом в зависимости от наличия у домохозяйства собственных средств. Долю собственных средств установим в диапазоне 30-70%. Рассчитаем индекс доступности жилья со стандартным ипотечным кредитом в зависимости от доли собственных средств (Таблица 5).

Таблица 5. Индекс доступности жилья со стандартным ипотечным кредитом в зависимости от доли собственных средств

Доля собственных средств	Срок кредита, лет					
	С	10	С	20	С	30
30%	21 232	93%	16 027	123%	14 845	133%
40%	18 199	109%	13 738	144%	12 725	155%
50%	15 166	130%	11 448	173%	10 604	186%
60%	12 133	163%	9 158	216%	8 483	233%
70%	9 099	217%	6 869	288%	6 362	311%

Полученные в результате расчетов данные свидетельствуют о том, что при сроке кредитования 10 лет у среднестатистического домохозяйства ипотечный кредит становится доступным при наличии 40% собственных средств на покупку жилья, при сроке кредитования 20 лет - 30%, при сроке 30 лет - 30%.

Результаты расчётов демонстрируют, что для жителей России вопрос о доступности жилья является достаточно сложным. Доступность жилья в России ниже мирового уровня в 3-5 раз. Возможным выходом из сложившейся ситуации может стать создание устойчивого и экономически целесообразного механизма ипотечного кредитования, что позволит значительно сократить продолжительность накопительного периода и увеличить доступность жилья.

Список литературы

1. Гусев А. Б. Разработка методики оценки доступности жилья с кредитом в России // Проблемы недвижимости: научный электронный журнал. 2008. Вып. 1.
2. Калининградская область в цифрах 2010: социальные и экономические показатели. Калининград, 2011.
3. www.gks.ru

УДК 631.16:633/635(470.324)

Галина Ивановна Хаустова, Лилия Дмитриевна Еремина
Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I

АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОДУКЦИИ РАСТЕНИЕВОДСТВА НА ПРИМЕРЕ ООО «ЮНИ» ОЛЬХОВАТСКОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ[©]

Финансовый результат хозяйственной деятельности предприятия любой организационно - правовой формы существует в виде прибыли или убытка от основной, финансовой или инвестиционной деятельности.

В условиях становления и развития рыночных отношений проблема увеличения прибыли и уменьшения убытков является главной в деятельности любого предприятия. Прибыль отражает эффективность произ-