

предполагает использование, как правило, всей системы показателей. Это связано с тем, что каждому методу присущи некоторые недостатки, которые учитываются при расчёте другого показателя. Однако, поскольку, экономическое содержание каждого показателя неодинаково, аналитик получает информацию о различных сторонах инвестиционной деятельности. Поэтому только вся совокупность расчётов позволит принять правильное инвестиционное решение.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Богатин, Ю. В. Инвестиционный анализ [Текст] : учеб.-метод. пособие для студ. / Ю. В. Богатин, В. А. Швандар ; под общ. ред. Ю. В. Богатина. – М. : ЮНИТИ, 2011. – 286 с.
2. Бочаров, В. В. Инвестиции [Текст] : учеб.пособие / В. В. Бочаров. – СПб. : Питер, 2009. – 176 с.
3. Мазур, И. И. Управление проектами [Текст] : учеб.пособие / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, А. В. Полловников. – М. : Омега – Л, 2013. – 960 с.
4. Хачатурян А. А. Инвестиции [Текст] : учеб.пособие / А. А. Хачатурян. – М. : МИЭМП, 2007. – 163 с.

#### АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*Глотова А.С., Лихтина А.В.  
НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия*

На сегодняшний день рынок недвижимости играет важную роль как в экономическом развитии региона, так и в социальном. Уровень цен на жилье определяет его доступность населению. Обеспеченность населения жильем является одним из приоритетных направлений реализации социальной политики, как на региональном уровне, так и на федеральном.

Рассмотрим динамику цен на жилье в Белгородской области. В таблице 1 приведены данные о стоимости 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынках в регионе за 2000-2013 гг.

*Таблица 1*

**Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в Белгородской области, руб.[2]**

Рынок жилья	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 [1 пол.]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Первичный	5015	5946	8080	10809	12975	15161	21440	30512	41376	42251	39429	39730	46771	51800
Вторичный	4242	5370	6332	9142	11770	13979	19711	27742	37275	37764	35259	31903	38759	48571

Из табл. 1 видно, что на протяжении всего рассматриваемого периода стоимость жилья на первичном рынке была значительно выше, чем на вторичном. Наиболее наглядно динамика цен на недвижимость в регионе представлена ниже на рис. 1.



Рис. 1. Динамика стоимости жилья на первичном и вторичном рынках в Белгородской области, руб.

График, приведенный на рис. 1, наглядно иллюстрирует стремительный рост цен на жилье в регионе. Наибольший темп прироста на первичном рынке за весь рассматриваемый период наблюдался в 2007 году, по сравнению с 2006 годом цены на жилье выросли на 42,3%. В 2008 году стоимость жилья стала падать, что обусловлено мировым финансовым кризисом. Наибольшее снижение цен было зафиксировано в 2010 году, по сравнению с предыдущим годом цены на недвижимость упали на 6,7%. Падение цен на жилье связано с падающим спросом в связи со снижением уровня доходов населения, а также с нестабильной ситуацией во всех смежных отраслях со строительством. В 2011 году рынок недвижимости постепенно стал восстанавливаться и начал характеризоваться ростом цен. За первое полугодие 2013 года цены на первичное жилье выросли на 10,8%, что является выше среднего в целом по стране[1]. Всего за период с 2000 по первое полугодие 2013 года цены на недвижимость возросли на 932,9%. Темпы прироста цен на недвижимость на первичном и вторичном рынках приведены в таблице 2.

Таблица 2

**Темпы прироста стоимости 1 кв. метра жилья в Белгородской области в 2000-2013 гг., %**

Рынок жилья	2001/2000	2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2013/2000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Первичный	18,6	35,9	33,8	20,0	16,9	41,4	42,3	35,6	2,1	-6,7	0,8	17,7	10,8	932,9
Вторичный	26,6	17,9	44,4	28,7	18,8	41,0	40,7	34,4	1,3	-6,6	-9,5	21,5	25,3	1045,0

Что касается вторичного рынка, то наибольший рост цен на недвижимость наблюдался в 2003 году и составил 44,4%. В период с 2000 по 2009 год стоимость 1 кв. метра жилья в регионе росла, в 2010 году цены на жилье упали на 6,6%. В 2011 году стоимость жилья снизилась на 9,5% по сравнению с 2010 годом. В

общей сложности с 2000 по первое полугодие 2013 года стоимость 1 квадратного метра жилья на вторичном рынке выросла на 1045,0%.

Максимальная цена 1 кв. метра жилья, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости за рассматриваемый период установилась в первом полугодии 2013 года и составила 51 800 руб. и 48 571 руб. соответственно.

Основным из показателей, характеризующих состояние рынка недвижимости, является площадь введенного в эксплуатацию жилья. Рассмотрим динамику ввода общей площади жилья в регионе за период с 2007 года по первое полугодие 2013 года.

На рисунке 2 представлена динамика объема введенных в эксплуатацию жилых домов в Белгородской области.

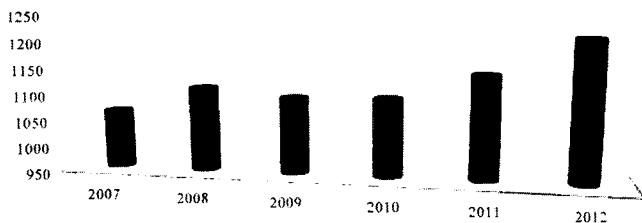


Рис. 2. Динамика ввода общей площади жилых домов за 2007-2012гг, тыс. кв. м.[2]

На протяжении всего рассматриваемого периода объемы введенного жилья в эксплуатацию увеличивались, за исключением 2009 года, падение данного показателя по сравнению с 2008 годом составило 1,3%.

В 2012 году ввод общей площади жилых домов составил 1215,0 тыс. квадратных метров, что на 0,3% больше, чем в 2011 году. В первом полугодии 2013 года данный показатель составил 551,3 тысяч квадратных метров, что по сравнению с аналогичным периодом 2012 года больше на 19,1%.

Рассмотрев стоимость недвижимости на первичном и вторичном рынках Белгородской области, объемы введенного в эксплуатацию жилья, можно сделать вывод, что рынок недвижимости в регионе развивается достаточно положительно. Несмотря на стремительный рост цен, объемы продажи жилья не уменьшаются, а имеют положительную динамику. Данный факт обусловлен тем, что значительным спросом жилье пользуется у жителей других регионов, таких как северные районы.

При этом следует отметить, что стремительный рост цен на жилье делает его недоступным для большей части населения Белгородской области, что в свою очередь отрицательно сказывается на социально-экономическом развитии региона. Одним из способов сдерживания роста цен на жилье может стать усиление контроля со стороны государственных органов за деятельностью строительных организаций и девелоперов.

Одним из эффективных способов регулирования рынка недвижимости может стать частно-государственное партнерство в сфере строительства жилой недвижимости, которое сможет минимизировать административные барьеры в данной сфере, а также привлечь дополнительное финансирование, предоставление кредитных ресурсов на условиях льготного кредитования, что в свою очередь поспособствует снижению стоимости жилья.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/dbinet.cgi?pl=1905001>
2. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://belg.gks.ru/>

#### ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА СТРАХОВАНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

*Глотова А.С., Чепляева Е.Л.  
НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия*

Развитие мировой экономики на современном этапе тесно связано с развитием страхового сектора. В развитых странах страхование вполне успешно конкурирует с банковским сектором по размерам аккумуляции фондов.

Доля России на мировом рынке весьма мала, хотя и наблюдается положительная тенденция увеличения страховых поступлений. Для дальнейшего развития страхования в России необходимо увеличить емкость российского страхового рынка, стимулировать спрос на страховые услуги, а также содействовать повышению страховой грамотности населения страны и российского бизнеса.

В настоящее время все больше повышается необходимость изучения особенностей функционирования региональных рынков страхования. В первую очередь это связано с тем, что повышается экономическая самостоятельность регионов, повышается их роль в экономическом развитии страны, где важную роль должно играть страхование.

Существует множество проблем в страховой отрасли, без решения которых не возможно эффективное функционирование и развитие страхового рынка как в России, так и в регионах страны.

Становление и развитие регионального страхового рынка как части общероссийского, в условиях современной России, напрямую связано с обеспечением стабильности социально-экономического развития страны и гарантии роста благосостояния населения.

Рынок страховых услуг в стране и регионах характеризуется наличием ряда проблем:

1. Неплатежеспособность основной массы населения. Низкий уровень жизни населения в регионах, уровень доходов россиян напрямую влияет на уровень развитости рынка страхования, в частности регионального.