

# ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОСТЕЙ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНВЕСТОРАМИ С ЖЕСТКИМИ БЮДЖЕТНЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ

Арешина Ю. В., Жабицкая Е. И.<sup>1</sup>

Международный университет природы, общества и человека «Дубна»,  
Кафедра Экономики, Россия, 141980, МО, г. Дубна, ул. Университетская, 19,  
корп. 4, к. 4-203, Тел.: (909)671-46-02, E-mail: [Ulechka-86@bk.ru](mailto:Ulechka-86@bk.ru)  
<sup>1</sup>Тел.: (910)419-91-81, E-mail: [KFP\\_2006@mail.ru](mailto:KFP_2006@mail.ru)

Жильё является дорогостоящим товаром длительного пользования. В настоящее время более половины российских семей испытывают жилищные проблемы, в результате чего становится вопрос о возможных способах накопления средств на покупку недвижимости для решения острых проблем населения.

В данной работе исследуются реальные расходы получателей ипотеки по различным видам ипотечных программ в банках: «Сбербанк», «Росбанк» и «Возрождение». Для этого рассчитывается *IRR* (внутренняя норма доходности) денежных потоков, в которой учитываются все виды платежей получателями ипотеки (процентные ставки, комиссии, страховки).

Также рассматриваются возможные схемы приобретения жилья жестко ограниченных в возможностях накопления заемщиков. Например, человек, откладывающий по 20 тыс. руб. ежемесячно, при современном уровне инфляции не может накопить на комнату без ипотеки, но имеет возможность накопить на первоначальный взнос за маленькую комнату в коммунальной квартире. После чего, выплатив ипотеку за эту комнату, использовать средства от ее продажи в качестве первоначального взноса на покупку однокомнатной квартиры и т.д.

В результате проведенного анализа разработаны схемы, позволяющие семьям с доходами не на много превышающими средние по региону обзавестись собственным жильем используя существующие ипотечные программы за реальный промежуток времени.

## Литература

1. Лившиц В., Коссов В., Шахназаров А. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. – Экономика, 2000.
2. Сайт Сбербанка России: [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru)
3. Сайт Росбанка: [www.rosbank.ru](http://www.rosbank.ru)
4. Сайт банка «Возрождение»: [www.vbank.ru](http://www.vbank.ru)