

**Leasing as a way to buy real estate in the Novosibirsk region**  
**Serikova A. (Russian Federation)**  
**Лизинг как способ приобретения недвижимости в Новосибирской области**  
**Серикова А. А. (Российская Федерация)**

*Серикова Анастасия Андреевна / Serikova Anastasiya - студент,  
факультет корпоративной экономики и предпринимательства,  
Новосибирский государственный университет экономики и управления, г. Новосибирск*

**Аннотация:** в статье рассматривается альтернативный способ приобретения недвижимости – лизинг, на примере Новосибирской области. В настоящее время лизинг только начинает свое развитие, но уже имеет ряд преимуществ в вопросе приобретения недвижимости.

**Abstract:** the article deals with an alternative way to purchase real estate - leasing on the example of the Novosibirsk region. Nowadays leasing is just beginning its development, but it has several advantages in the buying of real estate.

**Ключевые слова:** лизинг, недвижимость, аренда, ипотека.

**Keywords:** leasing, real estate, rent, mortgages.

Анализ стоимости жилой недвижимости, доходов населения и программ ипотечного жилищного кредитования в 2015-2016 гг. Позволил предложить, что возможности строительства и приобретения жилья, даже с использованием схем ипотеки, для населения Новосибирской области, ограничены. Так, только 12% населения могут приобрести жилье на собственные средства, не более 30 %- за счет долгосрочных ипотечных кредитов. Методики расчетов показателей доступности жилья на локальных рынках требуют развития [3, 55 с.]. Для увеличения доступности жилья, помимо существующих способов приобретения недвижимости, возможно использование жилищного лизинга. Данное направление довольно молодое, но на самом деле имеет ряд преимуществ и хорошие шансы на дальнейшее развитие. Сущность лизинга заключается в инвестировании средств по договору между лизингодателем и лизингополучателем, при котором в пользование передается предмет лизинга, в нашем случае, жилое помещение. Лизинг как механизм инвестирования получил большое распространение в международной практике. Так, например, в структуре рынка лизинга в США и европейских странах сегмент недвижимости занимает до 20%. В Российской Федерации лизинг развивается довольно медленно. Так, в 2015г, инвестиции по лизингу составили 2,1% от общего объема инвестиций. Доля в лизинговом портфеле недвижимости составил 4,3% на 01.01.2016 г.[2]. Для увеличения доступности жилья для населения Новосибирской области необходимо рассматривать все альтернативные способы. Одна из альтернатив состоит в развитии арендного жилья. Зачастую домохозяйство рассматривает аренду как способ повышения доступности [1]. Другая альтернатива-развитие лизинга недвижимости, что обусловлено наличием спроса со стороны предприятий-лизингополучателей, то есть экономической выгодой. В новосибирской области финансовый лизинг осуществлялся с 1991 года только двумя компаниями, в 2008г.-15 компаниями[4, 270 с.]. В 2015-2016 гг. 58 компаний предлагали услуги лизинга в сфере высокотехнологичного оборудования, спецтехники, автотранспорта. Однако лизинг недвижимости предлагают только две компании – ВТБ24 «Лизинг» (программа «Стандарт» и «Оптимальное решение»), ВК «Брокер».

Произведенные расчеты платежей по лизингу и аннуитетному ипотечному платежу по объекту недвижимости – наиболее востребованной квартиры-студии, стоимостью (по данным «Жилфонда» застройщика «Дискус») 1320 тыс. руб., годовой процентной ставкой 15,5% (по программе ОАО Сбербанк РФ) и сроком лизингового договора 10 лет свидетельствуют о том, что более выгодные условия у лизинга недвижимости. Так, лизинговый платеж составляет 20413 руб., ипотечный платеж-22739 руб., в месяц. За 10 лет экономия платежей по лизингу - 245 тыс. руб. По двухкомнатной квартире стоимостью 2781 тыс. руб., экономия между лизинговым платежом и ипотекой составляет 629 тыс. руб. К достоинствам лизинга недвижимости можно отнести: - минимальный первоначальный взнос, составляющий 10 % от стоимости квартиры: быстрое оформление; наличие минимума документов и неизменную сумму платежей за весь лизинговый период.

Вывод: жилищный лизинг можно рассматривать как способ приобретения недвижимости в Новосибирской области.

**Литература**

1. Руди Л. Ю. Аренда жилья как способ повышения его доступности / Л. Ю. Руди, Т. А. Тропникова // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и

- инновационного развития экономики. Материалы V Всероссийской научно-практической конференции с международным участием 10-13 марта 2015 г.: в 2 частях. Ч. 1/ под ред. Т. Ю. Овсянниковой. Томск. Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2015. С. 166-170.
2. Рынок лизинга по итогам 2015 года: на субсидиях.// [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.ulk.ru/downloads/file/bull\\_leasing\\_itogi\\_2015.pdf](http://www.ulk.ru/downloads/file/bull_leasing_itogi_2015.pdf)/ (дата обращения: 01.01.2016)
  3. *Тропникова Т. А.* Методические проблемы расчета индикаторов доступности жилья в Новосибирской области/ Т.А. Тропникова // Актуальные вопросы экономических наук. Сборник материалов II Всероссийской научно-практической конференции / Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития научного сотрудничества». Новосибирск-2008. № 2. С. 50-56.
  4. *Тропникова Т. А.* Лизинг как одно из направлений обеспечения доступности жилья в Новосибирской области/ Т. А. Тропникова // Актуальные вопросы современной науки.- 2008.- Вып.1.-Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития научного сотрудничества» / Под общей ред. С.С.Чернова. Новосибирск.-2008. С. 269-276.