1 Курбатский, Н.П. Пожары тайги, закономерности их возникновения и развития: автореф. дис. на соискание ученой степени канд. с-х. Наук: 06.03.03/ Н.П. Курбатский. – Красноярск, 1964. – 37 с.

2 Андреев, А.Ю. Население и лесные пожары в Нижнем Приангарье/ А.Ю. Андреев. – Красноярск: 1999. – 95 с.

3 Ельдештейн, Ю.М. Моделирование влияние на расчетную лесосеку потерь лесных ресурсов от пожаров и лесных вредителей / Ю.М. Ельдештейн, О.В. Болотов и др. // Лесо-эксплуатация. Выпуск 4: Межвузовский сборник трудов. Под редакцией профессора В.П. Корпачева. – Красноярск: СибГТУ, 2002. – С.136-140.

4 Руководство по проведению лесо-восстановительных работ в лесах Восточной Сибири: утв. Федеральной службой лесного хозяйства России 22.01.97. – М.: ВНИИЦлесресурс, 1997. – 94 с.

Доходы населения, как один из факторов влияющих на стоимость недвижимости

Котляр Л.В., Хайруллин А.Х.
Камская инженерно-экономическая академия. Набережные Челны, Россия

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан. Она выполняет важную социальную функцию, так как обеспечивает удовлетворение базовой потребности всех членов общества; составляет основу нацио-нального богатства.

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, являются доходы населения. Причем наблюдается прямопропорцианальная зависимость: чем выше доходы, тем больше расходы, выше стоимость. И наоборот, снижение доходов влечет за собой прекращение расходов на социальные нужды.

Исследуем уровень занятости населениия г. Набережные Челны и его доходы.

Город Набережные Челны расположен на северо-востоке Республики Татарстан, находится в восточной половине Восточно-Европейской равнины. Географические координаты города: 56 северной широты, 52 восточной долготы. Площадь Набережных Челнов равняется 140 км^2 или 14000 га. Город имеет полумиллионное население.

Если заглянуть в историю, то вспомним, что еще в 1979г. двадцать шесть тысяч человек жили в вагонных поселках, из которых создавались административные поселки. Они окончательно были ликвидированы в 1984-1985 годах. Через 7 лет «КамАЗ» достиг лучшего результата по итогам года и окупил затраты страны на его строительство. На сегодняшний день Набережные Челны - это большой процветающий город с красивыми зданиями и сооружениями, с развитой инфраструктурой и развивающимся рынком жилья, это молодой город культуры и массового спорта, это город машиностроителей и энергетиков.

Национальное богатство города является той средой, где создаются необходимые условия для благополучной в материальном отношении жизни людей, где формируется и поддерживается уровень жизни населения. В Набережных Челнах проживают люди более 85 национальностей. Челны входят в тройку городов Татарстана, где татар и русских примерно одинаковое количество.

Средняя плотность населения в Челнах-3642 человека на 1м^2. Наблюдается неравномерное количество мужчин и женщин, причем численность слабого пола преобладает. Это объясняется высокой смертностью мужчин особенно трудоспособного возраста. Статистика показала, что из Набережных Челнов уезжает гораздо больше людей, чем приезжает. В 2005 году отрицательное сальдо составило 1882 человека.

В городе 8 млн. 200 тыс м^2 жилой площади. Несмотря на то, что в 2005 году сдано 160 тысяч м^2 жилья, на каждого челнинца приходится всего по17,6 м^2. Общая стоимость всего жилья в городе ориентировочно составляет 88 млр. 560 млн рублей.

По данным на 2003 год в городе числится 9393 предприятия различных форм собственности, плюс 29474 частных предпри-нимателя. Больше всего занято в торговле и в общепите – почти 40% челнинских фирм и предпринимателей.

В городе определился список предприятий – лидеров: КБК, РАССТАЛ, ”Челны - Хлеб”, ”Челны - Холод”. Средняя зарплата в ОАО "Булгарпиво" равняется 9457 рублям, в ОАО "КАМАЗ" -7592 рублям, в ОАО "Челны-хлеб" - 6981 рублю. Среднюю зарплату от 13 до 22 тысяч рублей в Челнах имеют работники ООО “Набережночелнинский Автоцентр ”КАМАЗ”, ЗАО “Внешнеторговая компания ”КАМАЗ”, ОАО “АКИБАНК”, Набережночелнинский КБК, ЗАО “РАССТАЛ”, страховая компания АСКО, ОАО “Камтизис”, Транстехсервис, Камспец-энерго, КАМАЗэнергоремонт и др. Анализ средней зарплаты на 33 предприятиях Челнов показал, что 4,1 % работников получают зарплату ниже прожиточного минимума, который на

сегодняшний день составляет 2460 руб. Ниже 3 тысяч рублей получают 2,8 % работников. Возможно, для того чтобы достичь российского уровня средней зарплаты, в Татарстане надо повышать оплату труда на 20-23% ежегодно. Тем не менее, на некоторых предприятиях города за последнее время средний размер заработной платы вырос. Среди бюджетных организаций это ДЮСШ «Дельфин», культурно – деловой центр «Эврика», социально – реабилитационный центр «Асылташ» и др; а вот в ЖБИ 210 рост составил 45 %, в ОАО «Новгородское» -277 %, В ООО «Карина» -50 %, в ЗТО-30 %, в «Снежинке» - 112%.

Прибыль акционерного общества КАМАЗ за 2005 год составила 15 млн.464 тыс 166 рублей. Работающих в акционерном обществе примерно 52 тысячи человек, получается, что каждый работник принес в прошлом году по 297 рублей 30 копеек прибыли. Сегодня «КамАЗ» - это крупнейший производственный комплекс города. О высоком качестве автомобилей свидетельствуют многократные победы известной челнинской команды «КамАЗ-мастер», которая существует уже 15 лет (в ее составе: 5 обладателей кубка мира, 8 мастеров спорта международного класса).

Строительство КАМАЗа и Нового города обошлось СССР в 10 млрд. долларов (по ценам 70-х годов). Сейчас стоимость Набережных Челнов (вкупе вся недвижимость и все производство) оценивается в 375 млрд. рублей.

С рождением КамАЗа встает вопрос о высококвалифицированных кадрах, поэтому были открыты средние и высшие специальные учебные заведения.

В настоящее время на 510 тысяч жителей города приходится 125 образовательных учреждений. Среди них 59 школ, 16 гимназий и лицеев, 8 специальных (коррекционных) учебных заведений для детей, 8 негосударственных учреждений, где созданы условия для обучения детей, испытываемых затруднения в массовой школе, 16 учреждений дополнительного образования, 15 воскресных школ; высшие учебные заведения: Камская инженерно-экономическая академия, Камский государственный институт физической культуры, филиал Казанского государственного университета. Негосударственные: институт управления, филиал Казанского института экономики, управления и права, Камская академия, Камский институт экономики, статистики и права, Набережночелнинское представительство Современной гуманитарной академии, Волжско-Камский филиал Российской международной академии туризма, Исламский университет, Московский социально-гуманитарный институт, Татарский институт содействия бизнесу.

Также имеются: органный зал, татарский и русский драматические театры, картинная галерея, музей истории города, камерный оркестр. Таким образом, культурно – деловыми учреждениями, учебными заведениями население г. Набережные Челны обеспечено.

Таблица 1.

Данные	количество
Количество жителей в городе составляет,чел - мужчин,% - женщин,%	510000 46,3 53,7
Средняя заработная плата, руб	8807
Средняя пенсия, руб	2300
Стипендия, руб	600
Доходы номенклатуры,состоятельных людей, без учета очень богатых людей (1/4 населения), руб	15660
Доходы всех остальных (3/4 населения), руб	2890
Статус безработного, чел	7000
Уровень зарегистрированной безработицы, %	2,2
Количество трудоустроенных горожан, чел	144000
Количество людей нетрудоспособного возраста, чел	102000
Количество пенсионеров, чел Количество работающих пенсионеров, чел	97453 27000
Средний возраст - челнинцев, в годах -челнинок, в годах	31 35

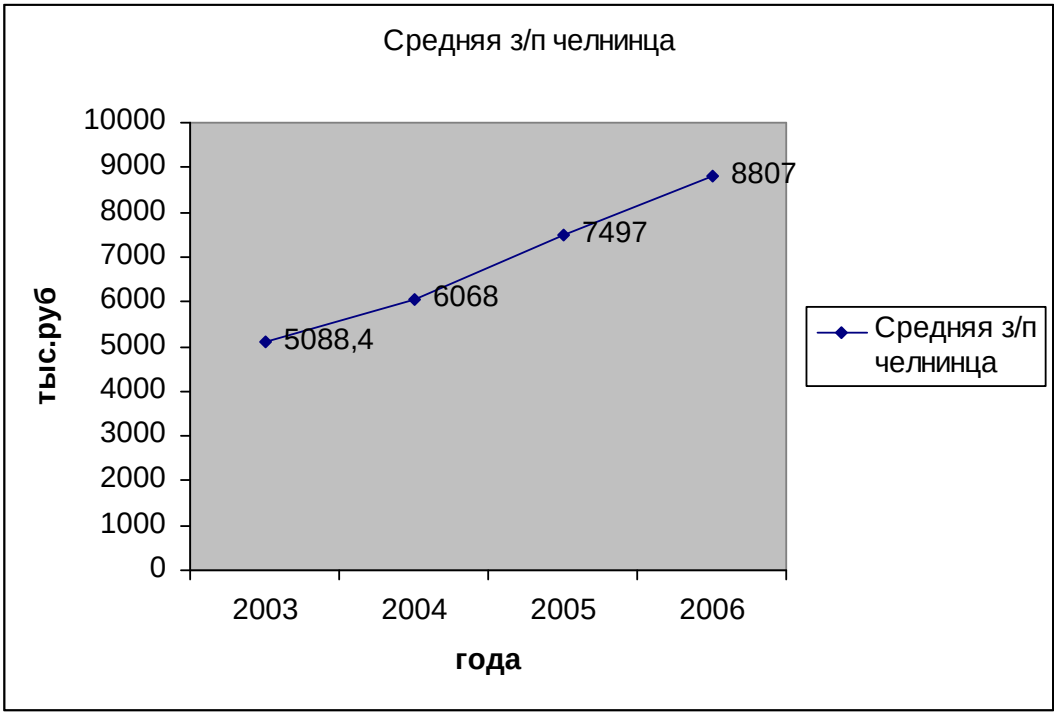
На 1 сентября 2005 г средняя зарплата по городу составила 7149 рублей, что на 320 рублей меньше запланированного. Таким образом, средняя зарплата челнинцев вместо 22,9 % подросла всего на 17,8 %. По прогнозам специалистов средняя зарплата по РТ на 2006 год составит 8058 рублей, по Набережным Челнам – 8807 рублей. В прошлом году зарплата составляла 7497 рублей.

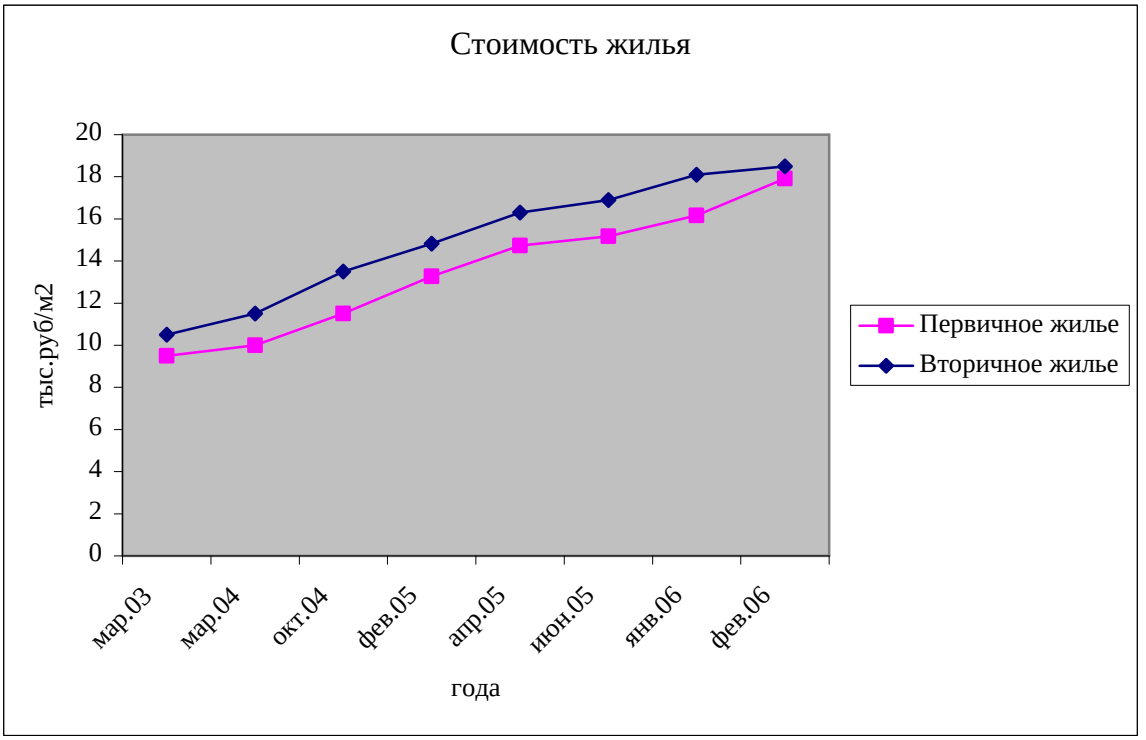
В городе на сегодня 97 тысяч 453 пенсионера, причем наблюдается рост работающих пенсионеров: с 19 тысяч их число выросло до 27 тысяч человек. Средняя пенсия по городу составляет 2300 рублей (по РТ -2132 рубля).

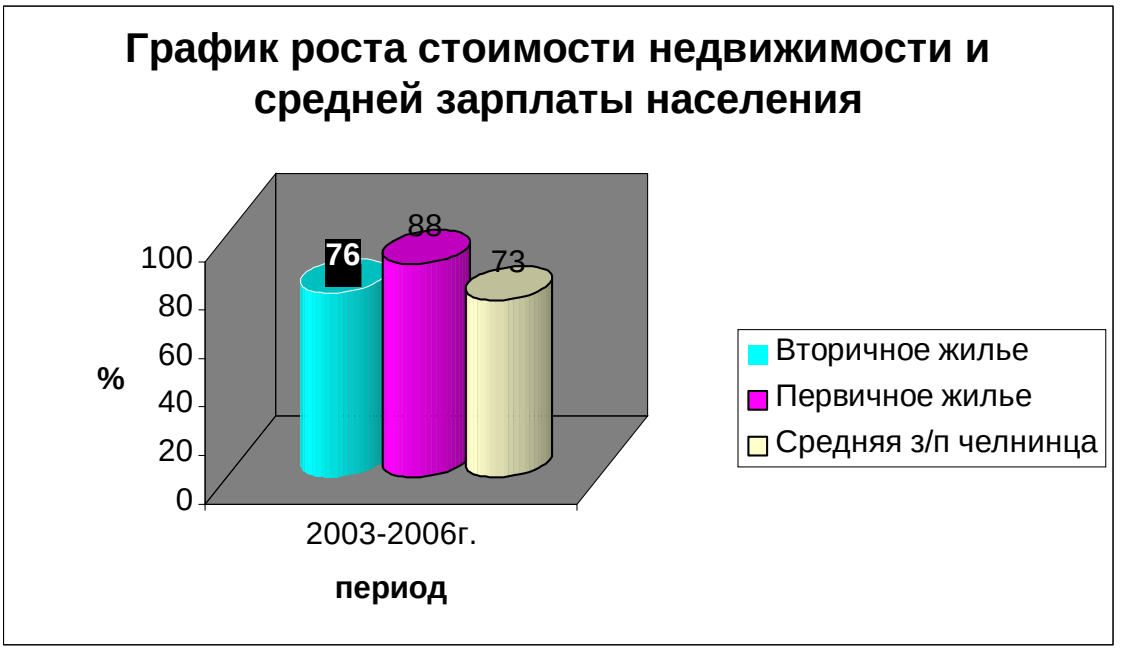
Анализ средней заработной платы населения по крупным и средним предприятиям г. Набережные Челны показал, что размер средней заработной платы за три года вырос на 73 %. Теперь посмотрим, как влияют доходы населения на стоимость жилья.

Как видно из графика, основной движущей силой всего рынка жилья является вторичный рынок жилья. Стоимость жилого квадрата постоянно растет, только с 2003 года по 2006 год она увеличилась на 88 % - для первичного жилья, и на 76 % -для вторичного жилья.

Итак, доходы челнинцев растут, и несмотря на такой рост стоимости жилья, растет и спрос на недвижимость.







Использованные источники:
1) www.chelnyforme.narod.ru и пресс служба администрации города
2)путеводитель по городу, Набережные Челны 2005г, Л. Мухаметзянова издательство “Глагол”
3) “Аргументы и факты” №16 апрель 200