

точного кредита. УРСА-банк, Меткомбанк сократили продуктовую линейку. Ипотечные кредиты без первоначального взноса практически перестали выдаваться – в чистом виде теперь их можно получить только в трех банках Екатеринбурга.

Третья проблема – цены на жилье и их рост. Если год назад на одного продавца приходились 2–3 покупателя, то теперь 10 и больше. Продавец, увидев очередь на квартиру, поднимает цену. Другая возможная причина роста – ужесточение условий ипотечного кредитования, которое заставило покупателей решиться на покупку по ипотеке именно сейчас.

По мнению экспертов в 2008 г. темп роста рынка ипотеки замедлится до 1,5 раз. В первом полугодии ставки вырастут на 1–2%. Основной рост ставок придется на I квартал текущего года. Во II квартале ситуация стабилизируется, к концу III квартала, когда ситуация с ликвидностью на мировых рынках улучшится, наиболее агрессивные игроки уже могут начать понижать ставки.

Цены на жилую недвижимость в течение года также вырастут, примерно на 5–7%. В связи с этим, сроки кредитования будут увеличиваться (в 2007 г. наиболее популярны были кредиты на 15–20 лет). Уже сейчас некоторые банки предлагают кредиты на 30–40 лет.

Одной из интересных тенденций рынка на ближайший год можно отметить активную региональную экспансию игроков ипотечного рынка. Именно в регионах будет происходить значительный прирост числа заемщиков, которые уже готовы к долгосрочным кредитам.

По-прежнему ипотека существует для среднего класса и премиум-класса. Она не стала доступной за последний год, не является массовым явлением и не будет являться до того момента, пока экономическая ситуация в России не изменится к лучшему.

**С.В. Харитонов**

*Российский государственный гуманитарный университет, филиал в г. Саратове*

## **АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

В современной российской практике оценка платежеспособности предприятия и выявление вероятности его банкротства основываются на использовании методики Э. Альтмана, которая впервые была опубликована на Западе в 1968 г. и успешно используется по сей день во всем мире. Действительно, эта методика обладает преимуществами, главным из которых можно назвать универсальность подхода к любому анализируемому предприятию, что обусловлено использованием в ней стандартных финансовых коэффициентов, рассчитываемых на основе бухгалтерской отчетности.

В России информационной базой для расчета так называемого Z-счета Альтмана является бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках (форма №1 и форма №2 соответственно). Элементы, входящие в Z-счет, были адаптированы к данным, содержащимся в этих формах. Однако применение модели Альтмана в нашей стране имеет свои трудности: нормативные значения Z-счета до сих пор не пересмотрены с учетом отечественных условий. А это неизбежно приведет к необъективности оценки, поскольку уровень капитализации, масштабы фондовых рынков, нормативная база развитых западных стран и России существенно отличаются.

Также существенным недостатком применения модели Альтмана является статичный характер получаемых выводов, обусловленный периодичностью составления бухгалтерской отчетности. Это может быть несущественным для внешнего пользователя бухгалтерской информации, поскольку его цель состоит лишь в том, чтобы констатировать вероятность банкротства анализируемого предприятия и применять по отношению к нему ту или иную кредитную или инвестиционную политику (если оценщиком выступает соответственно потенциальный кредитор или потенциальный инвестор). В то же самое время, для внутреннего пользователя, методика Альтмана дает поверхностный результат, неприемлемый для нужд финансового планирования.

Поэтому для целей внутреннего финансового анализа предлагается следующая модель прогнозирования срока утраты платежеспособности:

$$T = at + abt^2 + ab^2t^3 + \dots + ab^{n-1}t^n,$$

где  $T$  – определяемый срок утраты платежеспособности, в днях;  
 $a$  – отношение имеющихся в распоряжении хозяйствующего субъекта активов необходимой степени ликвидности для покрытия обязательств к средней величине периодически погашаемых обязательств;

$b$  – отношение среднедневного приращения указанных активов к средней величине периодически погашаемых обязательств;

$t$  – периодичность погашения обязательств, в днях;

$n$  – параметр, определяемый по достижению условия  $ab^{n-1}t^{n-1} < C$ , где  $C$  – средняя величина периодически погашаемых обязательств.

Полученный в результате представленного расчета ожидаемый срок утраты платежеспособности показывает, в течение какого периода хозяйствующий субъект может беспрепятственно производить выплаты по обязательствам без нарушения их периодичности. Периодичность погашения обязательств в данной модели выступает независимым аргументом, при изменении которого изменяется в ту или иную сторону и срок утраты платежеспособности.

Таким образом, предлагаемая модель позволит определить срок утраты платежеспособности предприятия, не прибегая к использованию модели Альтмана.

**М.А. Худякова**

*Российский государственный профессионально-педагогический университет*

## **ПРОБЛЕМЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ ГОРОД АСБЕСТ**

В муниципальных образованиях реализация реформы жилищно-коммунальной сферы имеет свои субъективные особенности и проблемы. Асбестовский городской округ объединяет жителей трех населенных пунктов: непосредственно города Асбеста, рабочих поселков сельского типа Белокаменный и Красноармейский.

До 2002 года жилищные услуги оказывались одной организацией – муниципальным унитарным предприятием «Производственный жилищно-ремонтный трест», а с 2005 года обслуживание всего жилья передано в частные организации. Проблемы, связанные с реформированием жилищно-коммунального хозяйства общеизвестны: большой износ инженерных сетей и строительных конструкций жилых домов, требуется замена 80% лифтов. Из-за отсутствия приборов учета воды, тепла, газа расточительно расходуются топливно-энергетические ресурсы; большая потребность в ремонте фасадов жилых домов, внутридворовых проездов, ветхого жилого фонда. На все это требуются большие финансовые затраты, которые не в состоянии покрыть ни население, ни местные бюджеты.

Для реализации поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- осуществлять финансовое оздоровление жилищно-коммунальных предприятий;
- системно оказывать содействие государственной поддержке процесса модернизации и технического перевооружения жилищно-коммунального комплекса;
- развивать конкуренцию в жилищно-коммунальном хозяйстве с постепенным смещением приоритета в пользу конкуренции качества услуг сохранением тарифного регулирования предприятий естественных локальных монополистов;
- обеспечивать и расширять систему социальной поддержки населения при переходе на оплату жилищно-коммунальных услуг по экономически обоснованным ценам и тарифам.

Для более результативной работы по реализации реформы жилищно-коммунальной сферы следует больше уделять внимания вопросам модернизации оборудования, замене изношенных трубопроводов, строительных конструкций. Это приведет к снижению аварийности, к более длительному сроку эксплуатации оборудования, экономии энергоресурсов, сокращению затрат на ремонт инженерных сетей, конструктивных элементов жилых зданий.

Дальнейшее развитие ЖКХ наиболее целесообразно осуществлять путем объединения на добровольной основе предприятий ЖКХ в интегрированные структуры типа союзов,