

УДК 332.834.13

ВЛИЯНИЕ ПРОГНОЗНОЙ СТОИМОСТИ НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Н. Кадыралиева, К.Дж. Джумабаев

Рассмотрены вопросы влияния прогнозной стоимости на эффективность управления недвижимостью. Приведена история возникновения ипотечного кредитования в разных странах мира, отмечены ее отличительные особенности. Рассмотрена сфера влияния прогнозной стоимости на эффективность управления недвижимостью при ипотечном кредитовании. Выявлены проблемы ипотечного кредитования в Кыргызской Республике. Постоянное консультирование населения о системе ипотечного кредитования дает знания не только в системе ипотечных кредитов, но и в банковской системе в целом.

Ключевые слова: недвижимость; кредит; проценты; залог; ипотека; банк; население.

ИПОТЕКАЛЫК КРЕДИТ БЕРҮҮДӨ КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛКТҮ БАШКАРУУНУН НАТЫЙЖАЛУУЛУГУНА БОЛЖОЛДУУ НАРКТЫН ТИЙГИЗГЕН ТААСИРИ

Н. Кадыралиева, К.Дж. Джумабаев

Бул макалада кыймылсыз мүлктү башкаруунун натыйжалуулугуна болжолдуу нарктын тийгизген таасири каралган. Дүйнөнүн ар кандай өлкөлөрүндө ипотекалык кредиттөөнүн келип чыгуу тарыхы баяндалган жана ипотекалык кредиттөөнүн өзгөчөлүктөрү белгиленген. Ипотекалык кредиттөөдө кыймылсыз мүлктү башкаруунун натыйжалуулугуна болжолдуу нарктын тийгизген таасири каралган. Кыргыз Республикасында ипотекалык кредиттөөнүн көйгөйлөрү аныкталган. Ипотекалык кредиттөө системасы тууралуу калкка дайыма кеңеш берүү аркылуу ипотекалык кредиттөө системасында гана эмес, ошондой эле жалпы банк системасы тууралуу маалымат берилет.

Түйүндүү сөздөр: кыймылсыз мүлк; кредит; пайыздар; күрөө; ипотека; банк; калк.

INFLUENCE OF THE FORECASTED COST ON THE EFFECTIVE MANAGEMENT OF REAL ESTATE IN MORTGAGE CREDIT LENDING

N. Kadyralieva, K.Dj. Djumabaev

The paper considers the questions of influence of the forecasted cost on the efficiency of real estate management. The history of the emergence of mortgage lending in different countries of the world is given and the distinctive features of mortgage lending are noted. The sphere of influence of the forecasted cost on the effective management of real estate in the mortgage credit lending is considered. The problems of mortgage credit lending in the Kyrgyz Republic are revealed. Constant consultation of the population about the mortgage lending system gives knowledge not only in the mortgage credit lending system, but also in the entire banking system.

Keywords: real estate; credit; interest; percent; pledge; mortgage; mortgage; bank; population.

В последние годы в странах СНГ стала актуальной кредитная система, т. е. система ипотечного кредитования. Физические и юридические лица из-за незнания банковской системы или правовой неграмотности боятся получать кредиты в банке. Для

того чтобы понять кредитную систему, необходимо знать историю возникновения ипотечного кредитования, она начинается с западных стран и стала развиваться благодаря инвесторам, туристам, приезжающим на отдых, и, конечно, мигрантам.

Таблица 1 – Ставки некоторых европейских стран по ипотечным кредитам

Страна	Срок выплаты, лет	Сумма займа от стоимости недвижимости, %	Доход заемщика, тыс. евро	Ежемесячные выплаты, % от заработка
Швейцария	10–20 лет	До 80	20	35
Германия	10–20 лет	До 80	20	35
Финляндия	25 лет	75–100	Нет данных	Нет данных
Люксембург	30 лет	До 80	Нет данных	Нет данных

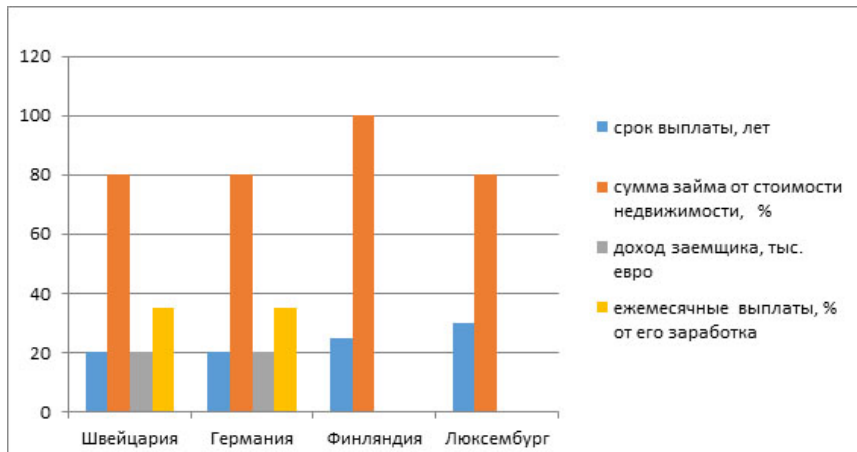


Рисунок 1 – Гистограмма ставок европейских стран по ипотечным кредитам

Туристам нужно жилье для отдыха, мигрантам – для проживания, для многих людей – прежде всего теплый климат и море. Также вошло в моду приобретать инвесторами дома или коммерческую недвижимость в разных европейских странах. Поэтому ипотечное кредитование в западных государствах на сегодняшний день является актуальным (см. таблицу 1 и рисунок 1).

Российская система ипотеки берет начало с XVII в., инициатором был граф П.И. Шувалов. Во время царствования Елизаветы Петровны началось создание первых кредитных учреждений, так называемых дворянских банков [1]. В последующие годы ипотечные банки то закрывались, то опять открывались по причине отсутствия возможности платить по долгам, что приводило к задолженности перед банками. После распада СССР, 1997 г., по инициативе депутатов РФ была внедрена и в дальнейшем развивалась ипотечная система кредитования. В настоящее время объем выданных кредитов составляет 27 %. На Западе система кредитования очень жесткая, в случае неуплаты кредита банк без лишних церемоний отберет у физического или юридического лица заложенную недвижимость, по этой причине очень важно для тех, кто хочет получить или получает кредиты, иметь хоть какую-то

правовую грамотность. В странах СНГ проводится работа по созданию ипотечной системы кредитования, схем взаимодействия банков с другими учреждениями, инвесторами, разрабатываются схемы долгосрочных ресурсов, организационные структуры ипотечных кредитов, т. е. ипотечная система кредитования во многих странах СНГ находится на пути становления. Среди стран СНГ Казахстан уступает по условиям кредитования только РФ, ипотека в Казахстане имеет мягкие условия среди других стран СНГ. В Кыргызской Республике система ипотечного кредитования не очень развита, термин «ипотека» еще не является привычным для населения нашей страны.

На практике, в том числе в Кыргызстане, целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой – стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Сложность ипотечного кредитования в КР заключается в несовершенстве законодательства, нет гармонизации нормативно-правовых актов с законодательствами других государств, поэтому возникает проблема привлечения инвесторов из зарубежных стран. В Кыргызской Республике сегодня банковская процентная ставка по ипотечным

кредитам составляет не менее 20 %. Насколько эта процентная ставка оправдывает себя? Требуется постоянное прогнозирование цены ипотечного кредитования.

Прогнозирование цены в целях ипотечного кредитования. Объект недвижимости считается более достоверным залоговым имуществом по ряду причин [2]. Недвижимость является долговечной и непереключаемой собственностью, что точно может гарантировать сохранность объекта до окончания срока погашения кредита.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства.

Объекты недвижимости содержат высокую стоимость, которая дает возможность привлекать заемные средства.

Основным фактором является актив, который подлежит неотъемлемой госрегистрации, например задаток (ипотека).

Недобросовестный заемщик не может получить под собственную недвижимость кредит в различных банках, как это временами случается с оборудованием (пока в Кыргызстане слабо развита система обмена информацией по залоговому имуществу между разными кредитными учреждениями), например обременение в виде гарантий подлежит госрегистрации в органах юстиции [3].

При выдаче кредита под залог недвижимости кредитных инспекторов банка интересует цена, по которой этот актив может быть реализованным через один год (или через несколько лет) при невозврате кредита. Почти все банки проводят договора в свою пользу. Принципиально припоминают, что банк, как правило, интересуется цена в обмене (то есть при продаже), а не цена в использовании. Вследствие этого при оценке надо уделить внимание на цены реализации объекта и на дату оценки в будущем [4].

В данном случае нужно квалифицировать грядущие веяния конфигурации рыночной цены подобных объектов (естественно, с учетом вероятных перемен его состояния, окружения и т. д.).

Основным параметром, интересующим банк с позиции необходимости реализации залогового имущества при невозврате кредита, считается ликвидность оцениваемого имущества, вследствие этого следует принимать во внимание и ее вероятные перемены (скажем, ликвидность магазина в незастроенном регионе имеет возможность увеличиться после его застройки, но имеет возможность и снизиться, в случае если вблизи намечается строительство большого коммерческого центра или рынка).

При незавершенном строительстве объекта оценщик обязан квалифицировать предсказуемую цену объекта недвижимости до завершения

постройки, сдачи объекта перед использованием, основываясь на анализе всей имеющейся информации, а еще в согласовании данных критериев (рекомендаций) банка [5].

Прогнозирование цены в реализационных целях. Вкладчики, перед тем как вкладывать деньги в объект недвижимости, делают прогноз, по какой стоимости они сумеют реализовать данную недвижимость через определенное время. Как раз задача оценщика намного труднее, потому что рассматриваются разные варианты, но и сравнивается прибыльность коммерческого использования недвижимости [4]. Поскольку неподвижный актив выделяется относительно невысокими рисками инвестирования, довольно невысокой ликвидностью, принципиально принимать во внимание эти моменты при прогнозировании цены при продаже, при определении же цены и при платном применении прогнозируется перемена арендных ставок, а также операционных затрат, связанных с содержанием недвижимости. В данном случае нужен мониторинг не только покупательского спроса, но и спроса на аренду подобных объектов.

Прогнозирование цены в целях оптимизации управления собственностью промышленных предприятий [4]. Выше уже упоминалось, что почти все крупные фирмы индустрии, и не только на периферии, но и в больших странах, сегодня сталкиваются с проблемой производственных и административных территорий. Из-за неполного использования помещений владельцы крупных фирм переуплотняют функцию производства для внедрения инновационных технологий и для улучшения денежного состояния (банкротством) компании [6].

Построенные в 1960–1970 гг. неиспользованные строительные объекты, такие как свободные цеха, складские помещения и другие постройки, не приносят экономической выгоды владельцам компании, что связано с износом зданий и сооружений, требующих капитального ремонта, расходов на коммунальные услуги, все это требует максимальных денежных расходов для их владельцев. Отремонтированные неспециализированные помещения, которые находятся в аренде, с учетом всех затрат, производимых перед их сдачей на рынке недвижимости, не могут покрыть те денежные средства, которые были израсходованы. Из этого следует, что объекты неспециализированного назначения имеют все шансы стать гарантией ипотечного кредитования. Это является главной «оценкой на перспективу» перед принятием решения руководителя на использование неспециализированного объекта. Задачи управления на базе стоимостной оценки для неспециализированных объектов представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Задачи управления и их решение в зависимости от результатов оценки на будущую дату

Задача управления	Результат оценки стоимости на будущую дату	Решение
Кредитование под залог объекта недвижимости	В случае срочной продажи стоимость объекта на момент окончания кредитования позволит вернуть заемные средства с учетом процентов и затрат на обслуживание кредита	Положительно
	В случае срочной продажи стоимость объекта на момент окончания кредитования не сможет перекрыть величину заемных средств с учетом процентов и затрат на обслуживание кредита	Отрицательно
Решение о продаже или сдаче в долгосрочную аренду свободных помещений	В течение ближайших лет ожидается повышение среднерыночной арендной платы в соответствующем сегменте рынка	Аренда
	В течение ближайших лет ожидается снижение активности рынка аренды в соответствующем сегменте	Продажа
Решение об оформлении земельного участка на праве пользования в собственность или аренду	В течение ближайших лет ожидается существенный рост арендной платы за землю или рост стоимости земельных участков в районе объекта оценки	Оформление в собственность
	Существенный рост арендной платы за землю не ожидается, существенный рост стоимости земельных участков не прогнозируется	Оформление в аренду

Варианты выбора управления ипотечного кредитования недвижимости мало исследованы специалистами в этой области, за исключением, наверное, критериев инвестирования в недвижимость [7].

Впервые критерий выбора решений отметили Ю.В. Козырь, В.А. Гуржиев. Ими не была изучена практическая сторона, которая являлась главной образующей в процессе принятия управленческих решений [8]. В любом случае ипотечное кредитование, прежде всего, помогает молодым специалистам, семьям для покупки жилья.

Постоянное консультирование населения о системе ипотечного кредитования дает знания не только о системе ипотечного кредитования, но и о банковской системе кредитования в целом.

Литература

1. *Грузицкий Ю.Л.* Ипотека в Российской империи (из истории становления ипотечных банков) / Ю.Л. Грузицкий // Деньги и кредит. 2005. № 1. С. 62–68.
2. *Абрамов А.А.* Современные методы корпоративного управления / А.А. Абрамов, А.В. Савельев, И.А. Сушников. Н. Новгород: Изд-во Нижегородск. гос. ун-та, 2006. 370 с.
3. *Беренс В.* Руководство по оценке эффективности инвестиций / В. Беренс, П.М. Хавренек; пер. с англ. М.: Интерэксперт; Инфра-М, 2000. 219 с.
4. *Дударева С.Ю.* Совершенствование методов оценки собственности как инструмента управления недвижимостью промышленного предприятия: дис. ... канд. экон. наук / С.Ю. Дударева. Краснодар, 2008.
5. *Валдайцев С.В.* Оценка бизнеса и инновации / С.В. Валдайцев. М.: Филинь, 2000. 42 с.
6. *Иванова Е.Н.* Временная оценка денежных потоков / Е.Н. Иванова; Финансовая академия при Правительстве РФ. М., 2002.
7. *Каминский А.В.* Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский; Междунар. академия оценки и консалтинга. М., 2004. 238 с.
8. *Ковалев А.П.* Как оценить имущество предприятия / А.П. Ковалев. М., 2000. 216 с.