

ипотечного кредита заключается в том, что, в зависимости от текущего и прогнозируемого состояния экономики России, кредиторы могут предоставлять населению те или иные виды ипотечных кредитов<sup>3</sup>. Кредиты с фиксированной ставкой процента и аннуитетными (равными) платежами целесообразно использовать в период экономической стабильности и при хорошо развитом финансово-кредитном рынке. При нехватке у кредитора источников финансовых ресурсов и неразвитом рынке финансовых инструментов рациональнее всего использовать кредиты с переменной ставкой процента. При этом кредитору необходимо привязать ставку по ипотечному кредиту к ставке по источникам его предоставления. В условиях нестабильной ситуации в экономике страны кредитору лучше использовать ипотечные кредиты с индексируемым остатком ссудной задолженности с учетом уровня инфляции.

Сущность способа управления процентным риском посредством управления активами и пассивами кредитора заключается в том, что между активами и пассивами поддерживаются определенные пропорции. Идеальным вариантом является такое соотношение, когда сроки и объемы денежных поступлений по активам (ипотечным кредитам) равняются срокам и объемам оттока денежных средств по пассивам (обязательствам). На практике же достичь подобного соотношения, по сути дела, невозможно, поэтому кредитору необходимо стремиться

к такой разности стоимости активов и пассивов, которая была бы нечувствительна к изменению процентной ставки.

Риск ликвидности — это риск возникновения несоответствия по времени между текущими денежными поступлениями по кредитам и текущими обязательствами кредитора. Наиболее эффективным способом управления данным риском является секьюритизация, т.е. выпуск ценных бумаг, обеспечением по которым служат долгосрочные ипотечные кредиты. Секьюритизация, как один из инструментов финансовой инженерии, позволяет привлечь достаточно большой объем денежных ресурсов с финансово-кредитных рынков. Происходит повышение ликвидности ипотечного кредитного портфеля кредитора и, следовательно, его общей ликвидности.

Таким образом, эффективное управление рисками кредитора даст возможность снизить процентные ставки по долгосрочным ипотечным кредитам, а значит, будет способствовать успешной реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

#### Примечания

<sup>1</sup> Довдиенко И.В., Черняк В.З. Ипотека: Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие. М., 2005.

<sup>2</sup> Логинов М.П. Андеррайтинг ипотечных кредитов // ЭКО. 2002. С. 127–137.

<sup>3</sup> Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. М., 2002.

С.И. ТУМБАЕВ

## МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ С НЕРАЗВИТЫМ РЫНКОМ

Развитие рыночных отношений и появление частной собственности в России породило объективную необходимость участия при совершении различных операций с недвижимостью профессионалов — специалистов оценки. В условиях реализации концепции по управлению собственностью на первое место выдвигается задача создания эффективного управленческого механизма использования

тех земельно-имущественных ресурсов, которыми располагает собственник (собственность может быть как частной, так и государственной). При этом основой технологического процесса управления становится оценка рыночной стоимости собственности в реальном времени, так как объективные данные могут быть получены лишь в процессе анализа динамики спроса и предложения.

Проведение комплексных мероприятий в этой области является относительно новым направлением, имеющим большое значение для различных государственных и муниципальных организаций при подготовке и проведении конкурсов по приватизации, продаже прав аренды и в других случаях, предусмотренных федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также при формировании системы налогообложения недвижимого имущества.

На основании анализа российского и мирового опыта можно выделить несколько подходов к созданию методики оценки объектов недвижимости в населенных пунктах с неразвитым рынком.

Первый подход ориентируется на формализацию мнений экспертов (специалистов) о характере зависимости рыночной стоимости объекта от его параметров. При этом в методику закладывается принцип зависимости, который в большей или меньшей степени обобщает мнение других специалистов. Этот подход активно применяется при создании методик оценки земель в малых и средних населенных пунктах, т.е. там, где рынок земельных участков пока недостаточно развит. Достоинство этого подхода — высокая точность оценки и возможность использования в условиях нехватки информации, недостаток — относительная дороговизна его применения.

Второй подход базируется на использовании современных экономико-математических методов, моделей и алгоритмов математического анализа. При этом путем статистической обработки имеющейся информации о параметрах большого числа однородных объектов определяется математическая зависимость их стоимости от рассматриваемых параметров, которая наилучшим образом, в каком-то стандартном смысле, соответствует имеющейся информации. На получаемые при этом результаты влияет в основном представленная на обработку информация и в меньшей степени — выбранные варианты стандартных методов ее обработки. Они имеют воспроизводимый, объективный характер и мало зависят от того, кто производит анализ. Преимущество этого подхода — относительная дешевизна его приме-

нения, недостаток — низкая точность оценки в условиях нехватки информации.

Перспективным с точки зрения дальнейшего использования для нужд крупного города представляется второй подход. Однако в настоящее время в населенных пунктах с неразвитым рынком недвижимости невозможно набрать достаточное количество данных для всеобъемлющей оценки рыночной стоимости сопоставимых объектов собственности. Здесь встречаются случаи лишь единичных сделок. Поэтому наиболее целесообразным при разработке методики оценки является использование комплексного подхода, основанного на совместном применении экспертного и математического подходов. Результатом проведенных в этом направлении исследований мог бы явиться сборник индексов цен по определенным населенным пунктам региона.

К сожалению, в России до сих пор нет достоверных информационных баз данных для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, в частности таких, какие имеются на Западе (*Wessexs, Laxtons, R.S. Means*). В разработанном, к примеру, для Иркутской области информационном бюллетене «Индексы цен в строительстве» все показатели укрупнены до уровня региона. (Напомню, что Иркутская область сопоставима по площади территории с такими европейскими государствами, как Франция или Германия.)

Появление региональных справочников с индексами цен, где укрупнение сделано хотя бы до уровня района, приведет к повышению качества определения рыночной стоимости, а следовательно, принимаемых решений. Кроме того, нужно отметить, что наличие подобных справочников будет способствовать улучшению инвестиционного климата. Ведь этими справочниками могут пользоваться не только оценщики, но и потенциальные инвесторы.

Главными критериями ценности подобных справочников должны быть достоверность данных об объекте; наличие цифровых коэффициентов, определяющих влияние того или иного фактора на стоимость оцениваемого объекта недвижимости в данном населенном пункте; периодичность их выхода — индексы в справочнике должны регулярно обновляться, так как объективные данные могут быть

получены лишь в процессе анализа динамики спроса и предложения.

Для получения полных и достоверных данных об объектах могут быть привлечены картографическая кадастровая информация, сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках объектов по результатам их инвентаризации, а также сведения из баз данных различных организаций. При сборе информации целесообразно использовать как уже существующие, так и вновь создаваемые системы обмена данными между различными организациями.

Информационное обеспечение собственности, представленное в виде баз данных с соответствующей документацией, полученной от специализированных организаций, может включать следующие необходимые сведения об объектах:

- характеристики объекта, в том числе местоположение, баланс земель с данными по площади жилой и нежилой застройки (с указанием функционального назначения объектов нежилой застройки) и площади незастроенного участка, включая данные по площадям газонов, скверов, многолетних насаждений и кустарников, проездов, открытых автостоянок, тротуаров, детских и спортивных площадок и т.д.;

- качественные и количественные характеристики улучшений объекта, в том числе функциональное назначение зданий и сооружений, их этажность, площадь застройки, общая площадь, полезная площадь, площадь подвалов, подземных гаражей, мансарды,

тип жилого дома (номер серии), год постройки, процент износа, наличие лифта и мусоропровода, данные об ограничениях и обременениях по обслуживанию городской инфраструктуры;

- стоимостные характеристики зданий и сооружений, в том числе балансовая и восстановительная стоимости (с указанием даты их оценки);

- количественные и качественные характеристики инженерной инфраструктуры участков, в том числе данные о протяженности существующих инженерных коммуникаций различного назначения, их техническом состоянии, проценте износа по соответствующим видам инженерных коммуникаций и головных сооружений.

Расчет цифровых коэффициентов, определяющих влияние того или иного фактора на стоимость оцениваемого объекта недвижимости в данном населенном пункте, в справочнике будет обеспечиваться соответствующим математическим аппаратом, в том числе методами корреляционно-регрессионного анализа.

Появление на рынке подобных справочников вызовет повышение интереса инвесторов к небольшим населенным пунктам, а также позволит строить долгосрочные прогнозы их развития. Органам власти такие справочники дадут возможность принимать более качественные решения, основанные на приведенной в сборниках информации, что будет способствовать улучшению инвестиционного климата в регионе в целом.

А.А. ГОРШКОВ

## ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ПРИТОКА ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В ЭКОНОМИКУ РЕГИОНА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ НЕЙРОПАКЕТА *NEURAL WORKS PROFESSIONAL*

Для составления прогноза притока иностранных инвестиций в экономику региона в настоящее время большинство аналитиков используют достаточно громоздкие математические модели или традиционные статистические пакеты, такие как *SPSS*. Автор данной статьи предлагает использовать для этих целей новейшую разработку в области финансового анализа — нейропакет *Neural*

*Works Professional*, так как он включает в себя элементы искусственного интеллекта, реализует универсальные алгоритмы вычислительной математики, обладает при этом более простой структурой и имеет широкую область применения. В отличие от статистических пакетов, и это главное, при наличии большого количества входных данных, в которых скрыты закономерности,