

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ – БАКАЛАВРИАТ

серия основана в 1996 г.



МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ

МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ФОНДОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА

ГРУППА КОМПАНИЙ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

**С.А. БАРОНИН, В.В. БОЧКАРЕВ,
В.С. КАЗЕЙКИН, К.Ю. КУЛАКОВ,
И.В. ПОПОВА**

ИПОТЕЧНО- ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

*Под общей редакцией доктора экономических наук,
профессора С.А. Баронина*

*Рекомендовано
Учебно-методическим объединением вузов РФ по образованию
в области строительства в качестве учебного пособия
для студентов, обучающихся по специальности 270115
«Экспертиза и управление недвижимостью»,
направления 270100 «Строительство»*

Электронно-
Библиотечная
Система
znanium.com

Москва
ИНФРА-М
2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ	5
Глава 1	
МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА	8
1.1. Общие положения	8
1.2. Модель структуры ипотечно-инвестиционного анализа.....	10
Глава 2	
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОХОДОВ, ПРИНОСИМЫХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Правила определения потенциального валового дохода, действительного валового дохода, чистого операционного дохода	14
2.3. Задачи для самостоятельной подготовки.....	18
Глава 3	
ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА	22
3.1. Коэффициент капитализации	23
3.2. Ипотечная постоянная	26
3.3. Коэффициент ипотечной задолженности	27
3.4. Задачи для самостоятельной подготовки.....	28
Глава 4	
ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ.....	32
4.1. Финансовый леввередж.....	32
4.2. Анализ особых условий кредитования	36
4.3. Задачи для самостоятельной подготовки.....	37

Глава 5

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА40

- 5.1. Традиционная модель ипотечно-инвестиционного анализа 41
- 5.2. Метод капитализации дохода46
 - 5.2.1. Ипотечно-инвестиционная техника Эллвуда 47
 - 5.2.2. Метод инвестиционной группы..... 49
 - 5.2.3. Метод Аккерсона.....51
 - 5.2.4. Метод коэффициента покрытия долга..... 52
- 5.3. Отечественный метод ипотечно-инвестиционного анализа52
- 5.4. Задачи для самостоятельной подготовки.....54

Глава 6

СХЕМЫ РАСЧЕТОВ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ62

- 6.1. Постоянный ипотечный кредит62
- 6.2. Ипотечные кредиты с переменными выплатами64
 - 6.2.1. Ипотечные кредиты с переменными платежами..... 64
 - 6.2.2. Пружинные кредиты 68
 - 6.2.3. Кредиты с нарастающими платежами 69
 - 6.2.4. Обратный аннуитет 70
- 6.3. Ипотечные кредиты с участием70
 - 6.3.1. Участие в увеличении стоимости собственности 71
 - 6.3.2. Участие в доходе..... 72
- 6.4. Ипотечные кредиты с «шаровыми платежами»74
- 6.5. Вторичная ипотека76
 - 6.5.1. Ипотечные кредиты с перезакладываемым залогом..... 77
 - 6.5.2. Добавленный процент 80

Глава 7

ПРИМЕР ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЕТОДИКИ ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ83

- 7.1. Исходные данные83
- 7.2. Традиционная техника ИИА83
- 7.3. Ипотечно-инвестиционная техника Эллвуда.....84

7.4. Метод инвестиционной группы	85
7.5. Метод прямой капитализации	85

Глава 8

ПРИМЕР ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА НА ТЕМУ: «РАЗРАБОТКА ПРОГРАММЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКОПОСЕЛЕНИЯ ИЗ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ УСАДЕБНОГО ТИПА С ПОДВОРЬЕМ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ»

87

8.1. Общие положения	87
8.2. Исходные данные и задание.....	88
8.3. Образец выполнения первой (индивидуальной) части курсового проекта	93
8.3.1. Проектирование уточненного генплана участка застройки: объекты строительства.....	93
8.3.2. Оценка стоимости строительства объектов индивидуальной жилой застройки по УПВС.....	95
8.3.3. Экономическая оценка доходности бизнес-линий домохозяйств, реализуемых застройщиком в ходе планируемой предпринимательской деятельности	98
8.3.4. Расчетные варианты и схемы ипотечного кредитования	104
8.3.5. Оценка уровня платежеспособности заемщика по вариантным ипотечным схемам	105
8.3.6. Оптимизация схем выплаты ипотечного кредита.....	106
8.3.7. Проектирование календарного плана строительства объектов индивидуальной застройки и графиков ресурсов	108
8.3.8. Заключение по индивидуальной части проекта	112
8.4. Выполнение второй (коллективной) части курсового проекта	119
8.4.1. Проектирование организационно-технологической схемы застройки экопоселения.....	119
8.4.2. Проектирование сводного календарного плана строительства	121
8.5. Общее заключение по курсовому проекту.....	125

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

126

ЛИТЕРАТУРА

127

ПРИЛОЖЕНИЯ

128