



Сурет 1. Кәсіпорындардың құндылықтар тізбегі

іс-әрекет бағыттарына жіктей отырып, фирма шығындарының құрылымын жақсырақ түсініп, олардың негізгі элементтерін анықтауға болады. Аталмыш тізбектегі әр іс-әрекет түрі шығындармен және активтермен байланысты болады. Компанияның өндірістік шығындары мен активтерін тізбектегі әр іс-әрекеттің жекелеген түрімен салыстыра отырып, олар бойынша шығындарды бағалауға болады.

Әдебиеттер:

1. Қазақстан Республикасы Президенті Н.Ә. Назарбаевтың «Қазақстан-2030» атты стратегиялық бағдарламасы
2. Басқару есебі: Ержанова А.К., Айтанаева Ә.К., Жұманова Г.Ш., Баянова М.С., Иматаева Ә.Е. Оқу құралы. — Алматы: 2009. — 304 бет.
3. Әлжанова Н. Ш. Инвестициялық жобалау: Оқу құралы. — Алматы: Заң әдебиеті, 2007. — 160 б.
4. Қалдияров Д. А. Инвестициялық жобалар мен инновация тиімділігін бағалау әдістемелері туралы // ҚазҰУ хабаршысы. Экономика сер. = Вестник КазНУ. Сер. экономическая. — 2011. — № 6. — с. 34–37 б.

Анализ влияния основных экономических факторов на рынок недвижимости в Казахстане

Атабаева Асия Кайрошовна, магистр экономических наук
 Карагандинский государственный университет им. Е.А. Букетова

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов в частности. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость — важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще.

Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и частной недвижимости, высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней.

Недвижимость зачастую является единственным компонентом наличия капитала у собственников и наиболее существенным признаком его существования и развития в виде активов и субъектов управления. Поэтому недвижимость может приобретаться, передаваться, улучшаться, изменяться и разрушаться. Все данные процессы требуют оценки объектов недвижимости, исходя из наличия функциональных, финансовых и физических компонентов у неё. Разнесенные по времени такие оценки могут значительно различаться между собой, так как во многом зависят от методов, применяемых при осуществлении оценок, колебаний конъюнктуры рынка, местоположения, назначения, способов эксплуатации и от многих других факторов, влияющих на уровень стоимости недвижимости. Поэтому способам и процессам проведения оценок недвижимости необходимо учиться,

поскольку этот процесс имеет много особенностей и специфичных черт, отличающих его от способов оценки других продуктов, товаров, работ или услуг, выступающих в виде результата человеческой деятельности.

Зачастую способы оценки недвижимости и полученные результаты лежат за пределами непосредственного владения и управления ею, так как на них влияют политические, социальные, общеэкономические перемены, возникающие риски и система налогообложения, что требует от оценщиков недвижимости умения глобально взглянуть на многие настоящие и будущие процессы, увидеть их взаимосвязь и взаимовлияние, а также умения определять стратегические направления и перспективы развития данного вида рынка.

Поскольку рынок недвижимости относится к ресурсному рынку, то на него воздействуют все те же факторы, которые характерны для рынка ресурсов. Это не только спрос, предложение, конкуренция, уровень общественно-необходимых затрат труда, среднеотраслевой уровень рентабельности, состояние финансовой сферы, уровень вмешательства государства в условия функционирования данного рынка, характерные для существования рыночного механизма ценообразования.

В соответствии со своим определением рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от тех факторов, которые определяют среднюю или более вероятную цену его продажи на рынке при нормальных условиях сделки.

На первом уровне классификации они могут быть подразделены на объективные и субъективные факторы.

При определении рыночной стоимости рассматриваются объективные факторы. Что касается субъективных факторов, то они связаны с поведением конкретного покупателя, продавца или посредника при заключении сделки, в части неопределяемой непосредственно ее экономическими условиями (осведомленность, честность, терпеливость, доверчивость, личные симпатии и антипатии и т. п.). Объективные факторы, в основном, являются экономическими определяющими, в конечном счете, средний уровень цен конкретных сделок.

Экономические факторы могут быть подразделены на макроэкономические и микроэкономические. К первым относятся факторы, связанные с общей конъюнктурой

рынка: исходный уровень обеспеченности потребности в объектах недвижимости в регионе; объемы и структура нового строительства и реконструкции; факторы миграции; правовые и экономические условия сделок; уровень и динамика инфляции; курс доллара и его динамика. В наших условиях в составе группы экономических факторов могут быть также указаны следующие долгосрочные факторы:

- различия в динамике цен на товары и услуги, а также условия оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса;
- темпы и масштабы формирования нового социального слоя, располагающих возможностями инвестирования средств в недвижимость;
- развитие системы ипотеки;
- развитие системы иностранных представительств в регионе [1].

Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок. Из них особенно важны те, которые описывают объект сделки (квартиру). Существенными являются также факторы, связанные с характером сделки и условиями платежей. Отработаны основные процедуры оформления сделок и их оплаты. Поэтому при массовой оценке рыночной стоимости квартир можно и нужно ориентироваться на типовой (средний) характер сделки, считать этот фактор постоянным и не учитывать его при оценке рыночной стоимости квартир. Тогда рыночная стоимость (усредненная цена) квартиры, оценивается на фиксированную дату, обуславливается ее параметрами (характеристиками) как потребительской стоимости.

Для оценки влияния основных факторов рынка недвижимости и разработки прогноза по среднегодовым данным был проведен корреляционно-регрессионный анализ за период с 2007 по 2015 и получены парные коэффициенты корреляции, определяющие тесноту связи между переменными. Наряду с динамикой курса доллара для анализа были выбраны наиболее значимые макроэкономические факторы, влияющие на рынок недвижимости: x_1 — Курс доллара к тенге; x_2 — Объемы ипотечного кредитования; x_3 — Мировые цены на нефть; x_4 — Номинальные доходы жителей [2].

Таблица 1. Основные факторы, влияющие на рынок недвижимости

| Наименование фактора | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
| Средняя цена предложения, тг/кв. м | 259152 | 220870 | 197745 | 192168 | 230597 | 262701 | 304498 | 369180 | 358310 |
| Курс доллара США к тенге | 120,82 | 119,994 | 150,343 | 146,713 | 146,997 | 150,41 | 152,921 | 183,507 | 221,73 |
| Объемы ипотечного кредитования, млрд. тенге | 111,3 | 100,9 | 97,7 | 102,6 | 115,4 | 129,9 | 153,62 | 175,43 | 177,6 |
| Цена на нефть Долл./ баррель | 72,7 | 97,7 | 61,9 | 76,6 | 111 | 121,4 | 108,8 | 98,9 | 55 |
| Уровень номинального дохода, тг | 48669 | 65590 | 70705 | 83787 | 80495 | 90409 | 98665 | 116249 | 128035 |

Таблица 2. Уровень корреляции между факторами на рынке недвижимости

| | | | | | |
|----------------|----------|----------|----------------|----------------|----|
| | y | x1 | x ² | x ³ | x4 |
| y | 1 | | | | |
| x1 | 0,737778 | 1 | | | |
| x ² | 0,974044 | 0,825635 | 1 | | |
| x ³ | -0,00928 | -0,35126 | 0,008996 | 1 | |
| x4 | 0,774979 | 0,924091 | 0,887561 | -0,03044 | 1 |

Для проведения корреляционного анализа используем пакет «Анализ данных» приложения MS Excel. Рассчитаем матрицу парных коэффициентов корреляции.

Анализ показал, что цены на недвижимость являются наиболее чувствительны к ипотеке и доходам. Их зависимость составляет 97 % и 77 % соответственно.

Опыт показывает, что в кризис темпы роста объемов ипотечного кредитования снижаются до уровня от плюс 1 % до минус 7 % в год. Учитывая сохраняющуюся положительную динамику ипотечного кредитования, для расчета прогноза примем более оптимистичный показатель — 1 % роста ипотеки в год. Также надо учесть, что, как показывает ретроспективный анализ, в период кризиса номинальные доходы населения не растут, а в реальном выражении падают в среднем на 2,5 % за год. Средняя цена на нефть в 2015 составила \$55 за баррель. Эти параметры мы используем за основу для расчета прогноза, при этом допустим различные варианты курса доллара [3].

1. Пример кризиса 2007–09 показывает, что снижение параметров экономического роста неизбежно

ведет к снижению цен на жилье. Тогда тенговая цена снижалась около 3 лет подряд и потеряла в общей сложности 30,5 %. Долларовая цена также показала внушительное снижение — около 50 %. При сохранении прочих условий (замедление темпов роста ипотеки до 1 % в год, снижение реальных доходов населения и среднегодовой цены на нефть на уровне \$55–60 за баррель) снижение тенговых цен на рынке жилья до конца 2016 составит 15–20 %.

2. Одномоментная девальвация на 25 %. Поскольку ситуация по сравнению с 2009 усугубляется другими факторами (более продолжительным и глубоким падением цен на нефть, экономическими санкциями), многие эксперты прогнозируют девальвацию еще на 25 %, или до уровня 385 тенге за доллар. В такой ситуации за счет роста тенговой цены на жилье среднегодовой темп роста цен в тенговом эквиваленте до конца 2016 остановится, а последующая коррекция растянется на 2017 и составит еще 15–20 %. Долларовая цена при таком сценарии сократится еще на 30 % в течение полутора лет [4].

Таблица 3. Прогноз показателей и темпов изменения цен на рынке жилья до конца 2016 при различных значениях курса тенге к доллару

| Значения и среднегодовой прирост, % | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|---|
| Курс доллара | Объемы ипотечного кредитования | Номинальный доход | Цена на нефть | Темп прироста цен на рынке жилья |
| 221,73 тенге за доллар | +1% в год | 0–0,3% в год | \$55–60 за барр. | минус 14–15% в тенге |
| 385 тенге за доллар | +1% в год | 0–0,3% в год | \$55–60 за барр. | минус 2,5% — плюс 1,9% в тенге в 2016 году и минус 15–20% в 2017 году |

Как показал анализ, инвестиции в иностранную валюту и привязка цен на недвижимость к доллару, несмотря на неплохую выгоду в краткосрочном периоде, в долгосрочном имеют негативный эффект. Сильная зависимость от доллара приводит к ряду проблем, одна из которых — обеднение основной массы населения, получающей доходы в тенге. Выигрывают на рынке только те, кто успевает вовремя зафиксировать прибыль, продав недвижимость на пике цен (а этот пик уже пройден).

Исходя из новых реалий рынка, можно рекомендовать гражданам ориентироваться, прежде всего, на динамику тенговых цен и на объявления, номинированные в тенге. Также стабильный доход можно получить от аренды квартиры. Таким образом, даже в «плохие» времена при условии долгосрочного вложения доходность жилья будет находиться примерно на уровне доходности тенговых депозитов и при этом будет застрахована от инфляции.

Литература:

1. Касьяненко, Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. Оценка недвижимости. Учебное пособие. — М.: КНОРУС, 2015. — 752 с.
2. Сайт недвижимости в Казахстане: tengrinews.kz
3. Официальный интернет-ресурс Комитета по статистике РК: stat.gov.kz
4. Национальный аналитический сайт kn.kz

Банкротство предприятий — явление рыночной экономики

Дубәкір Людмила Владимировна, магистрант
Карагандинский государственный университет им. Е.А. Букетова

Банкротство предприятий — новое явление для современной казахстанской экономики, осваивающей рыночные отношения. Отечественная экономика содержит немало предпосылок для банкротства или несостоятельности хозяйствующих субъектов.

По своей сути — банкротство нормальное явление рыночной экономики, естественный процесс конкурентной борьбы, в ходе которой слабые предпринимательские структуры прекращают свою хозяйственную деятельность. Банкротство как результат конкурентной борьбы, стимулирует развитие производства, деловую предприимчивость.

Банкротство является следствием другой важной закономерности рыночной экономики, обусловленной ее динамизмом и циклическим характером развития. То, что сегодня соответствует требованиям рынка, завтра не находит сбыта, так как кардинально изменилась рыночная конъюнктура. Далее, одно дело, когда экономика находится на подъеме, совершенно другое дело, когда она переживает глубокий кризис. Главная причина кризиса — нарушение равновесия совокупного предложения и спросом, которое, в свою очередь, является следствием глубокой диспропорции между объемом производства, его структурой и величиной платежеспособного спроса. Таким образом, банкротство — очень болезненный путь уничтожения «больных» предприятий.

При анализе финансовой устойчивости организации необходимо оценить, не является ли она потенциальным банкротом, под которым понимается признанная решением суда или официально объявленная во внесудебном порядке на основании соглашения с кредиторами несостоятельность должника, являющаяся основанием для его ликвидации. Под несостоятельностью понимается неспособность должника удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, включая требования об уплате заработной платы, а также обеспечить обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды за счет принадлежащего ему имущества. Должник считается неплатежеспособным, если он не исполнил обязательство в течение трех месяцев с момента наступления срока его исполнения.

Его обязательства превышают стоимость активов или он имеет неудовлетворительную структуру баланса.

Неудовлетворительная структура баланса — такое состояние имущества и обязательств должника, когда за счет имущества не может быть обеспечено своевременное выполнение обязательств перед кредиторами в связи с недостаточной степенью ликвидности имущества должника.

Для оценки и анализа потенциальной несостоятельности (банкротства) организации применяются следующие показатели:

— коэффициент текущей ликвидности (общего покрытия);

— коэффициент обеспеченности собственными средствами.

Целью проведения анализа финансового положения организации является обоснование решения о признании структуры баланса неудовлетворительной, а организацию — неплатежеспособной.

Основанием для признания структуры баланса организации неудовлетворительной, а субъекта — неплатежеспособным является выполнение одного из следующих условий:

— коэффициент текущей ликвидности на конец отчетного периода имеет значение менее 2,0;

— коэффициент обеспеченности собственными средствами на конец отчетного периода имеет значение менее 0,1.

Коэффициент текущей ликвидности на конец года ($K_{\text{к}}^{\text{тл}}$), с нормативным значением не менее 2, определяется по формуле:

$$K_{\text{к}}^{\text{тл}} = K_{\text{а}} / K_{\text{о}} \geq 2, \quad (1)$$

где $K_{\text{а}}$ — краткосрочные активы;

$K_{\text{о}}$ — краткосрочные обязательства.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами на конец отчетного периода ($K_{\text{к}}^{\text{occ}}$) с нормативным значением не менее 0,1 исчисляется по формуле:

$$K_{\text{к}}^{\text{occ}} = C_{\text{ок}} / K_{\text{а}} \geq 0,1, \quad (2)$$

где $C_{\text{ок}}$ — собственный оборотный капитал;

$K_{\text{а}}$ — краткосрочные активы.