

УДК 338

***ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ
ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА***

Бабукин Г.М.

Магистрант

*Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
Москва, Россия*

Аннотация

В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с проблемами оценки недвижимости в условиях финансового кризиса. Дано понятие определению «финансовый кризис». Проведен анализ рынка недвижимости в условиях финансового кризиса. Рассмотрены основные проблемы, возникающие при оценке недвижимости в условиях финансового кризиса на рынке. Разработан алгоритм по совершенствованию процедуры оценки недвижимости в условиях финансового кризиса.

Ключевые слова: проблемы, оценка, финансовый кризис, недвижимость, совершенствование.

***PROBLEMS OF REAL ESTATE VALUATION IN THE CONDITIONS
OF THE FINANCIAL CRISIS***

Babukin G.M.

Graduate student

*Financial University under the Government of the Russian Federation,
Moscow, Russia*

Abstract

This article examines issues related to the problems of real estate appraisal in the context of the financial crisis. The concept of the definition of "financial crisis" is

given. The analysis of the real estate market in the conditions of the financial crisis has been carried out. The main problems arising in real estate appraisal in the context of the financial crisis on the market are considered. An algorithm has been developed to improve the real estate appraisal procedure in the context of the financial crisis.

Keywords: problems, appraisal, financial crisis, real estate, improvement.

Актуальность темы исследования заключается в том, что в современных условиях оценочная деятельность сильно претерпела изменения. Этому способствовали во многом факторы внутренней и внешней среды, а также финансовый кризис и его последствия. Финансовый кризис показал, что методы оценки недвижимости во многом не соответствуют современным требованиям и не учитывают цикличность развития экономики. Следовательно, существует объективная необходимость пересмотра и совершенствования оценочного подхода на рынке недвижимости с учетом данных факторов.

Вопросами изучения проблем оценки недвижимости в условиях финансового кризиса занимались многие отечественные и зарубежные ученые, среди которых можно отметить работы В.Н. Бердникова, Т.Ю. Лактикова, М.А. Левковская, А. А. Шиховцов и других.

Однако многие исследования данных ученых носят поверхностный характер и посвящены рассмотрению отдельных вопросов темы. В настоящее время требуется комплексный подход к изучению вопросов по проблемам оценочного подхода на рынке недвижимости.

В данной статье предпринята попытка анализа проблем оценки недвижимости в условиях финансового кризиса и разработки алгоритма по ее совершенствованию.

Прежде чем перейти непосредственно к изучению оценочной деятельности на рынке недвижимости и выявлению проблем, считаем

необходимым, изучить влияние финансового кризиса на рынок недвижимости в целом.

Под финансовым кризисом следует понимать нестабильность развития рыночных процессов в экономике с нарушением их нормальных связей. Следствием, которого является дефицит финансовых средств, падение покупательской способности на рынке, рост цен и многие другие факторы и причины.

Как известно, в условиях финансового кризиса и экономической нестабильности меняется инвестиционная и банковская политика, а также происходит снижение покупательской способности. Другими словами, спрос на объекты недвижимости начинает падать. В этих условиях по законам свободного рынка цены начинают падать. Однако, их падение происходит медленно (это объясняется инерционностью самого рынка) и как правило, данное падение не превышает уровня 25 - 35% от докризисного уровня.

Еще одной важной особенностью на рынке недвижимости является расхождение между реальными ценами на недвижимость и публикуемыми ценами. Например, в период стабилизации в экономике этот разрыв не превышает 5-10%, но в момент финансового кризиса данная цифра может достигать уровня 30-35%. Особенно важным этот факт является для покупателя, который решил приобрести недвижимость в данный момент или вложить деньги в ипотеку.

В 2020 году присутствует устойчивая тенденция к снижению объёмов жилья уже на стадии строительства: с 121 млн кв. м в начале до 115 млн кв. м в конце периода. Во II квартале тенденция продолжилась и к апрелю объём жилья на стадии строительства снизился до уровня 113 млн кв. м.

Объём жилья в стадии строительства в 2020 году меньше аналогичного периода прошлого года:

- 1) по сравнению с январем 2019 года меньше на 7 млн кв. м.;
- 2) по сравнению с февралем 2019 года меньше на 15 млн кв. м.;

- 3) по сравнению с мартом 2019 года меньше на 16 млн кв. м.;
- 4) по сравнению с апрелем 2019 года меньше на 20 млн кв. м.

Следует отметить, что на протяжении 2020-2021 года рынок недвижимости столкнулся с очередным кризисом, обусловленным всемирной пандемией коронавирусной инфекции. В данный период резко выросли цены на объекты недвижимости с апреля 2020 года. Данная динамика наглядно представлена на Рисунке 1.

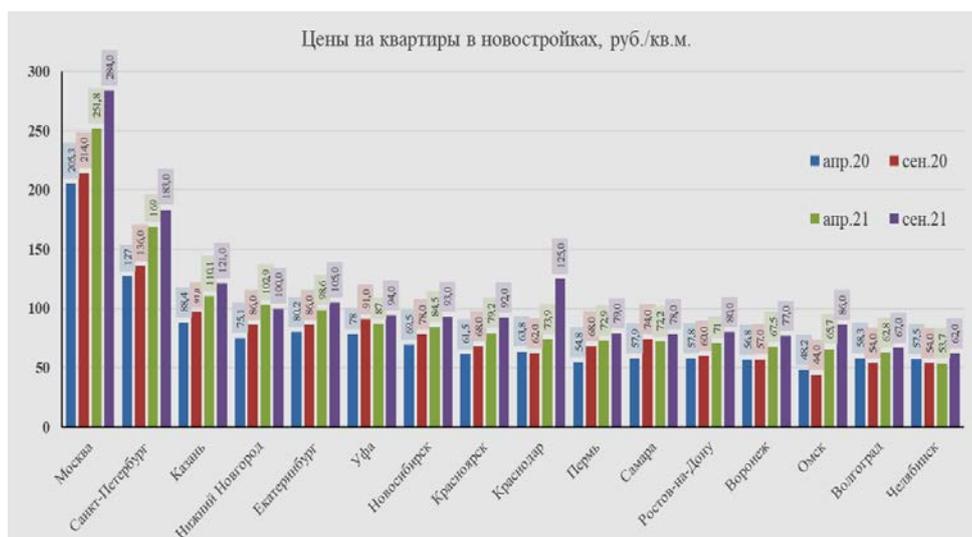


Рис.1. Изменение цен на недвижимость в период с 2020-2021 гг.

Источник: составлено автором по данным Федеральной службы государственной статистики

По данным рисунка 1 можно отметить, что с апр. 2020 г. по сен. 2021 г. цены за квадратный метр в Москве возросли с 205,3 тыс. руб. до 284 тыс. руб. Отсюда следует, что рост цен в Москве за анализируемый период составил 38,3% (такого ажиотажа на рынке недвижимости не было очень давно).

В целом по данным Федеральной службы государственной статистики, в 2019 г. цены на первичном рынке выросли на 2,07% по сравнению с 2019 г. (при среднем росте цен за период 2014-2019 гг. в 0,52%). В 2019 году цены на

первичном рынке выросли на 1,86% по сравнению с 2019 годом (при среднем росте цен за период 2014-2019 гг. в 0,72%).

Однако, на этом фоне рынок ипотечного кредитования интенсивно развивался и рос. Так, в 2020 году было выдано 1,7 миллиона кредитов на 4,3 триллиона рублей, а только за девять месяцев 2021-го - на 4 триллиона рублей. Спрос на ипотеку был обусловлен различными государственными программами, предоставляющими выгодные варианты для приобретения недвижимости на рынке. Также в этот период ключевая ставка Банка России была минимальной и составляла 4,25%. Это явилось важным стимулирующим фактором для покупателей.

По расчётам экспертов доля семей, для которых доступно привлечение стандартного ипотечного кредита на покупку стандартной квартиры (с учетом региональной дифференциации), возросла с 48,3% в 2018 году до 49,8% в 2019 году.

На фоне кризиса 2020 года сектор финансовых институтов отличается повышенным риском банкротства и высокой неопределенностью. К июлю 2020 года большинство представителей банков в России отмечают снижение по всем показателям финансовой деятельности.

Банки - ключевые участники рынка недвижимости и в данном сегменте также имеется высокая концентрация в пределах двух банков: как по размеру ипотечного кредитного портфеля, так и по объему ипотечных кредитов.

На Сбербанк и ВТБ приходится 77% ипотечного кредитного портфеля (от суммарного кредитного портфеля по топ-20 банков) и 66% от объема ипотечных кредитов, выданных в 2019 году.

Далее рассмотрим основные проблемы, возникающие при оценке недвижимости в условиях финансового кризиса на рынке.

Неопределенность на рынке недвижимости России так или иначе приведёт к возникновению серьёзных проблем. Данные проблемы касаются не только проведения самой оценки и определения стоимости, но и обоснования

полученных результатов таким образом, чтобы полученные результаты были полезны и информативны для потребителей, которые не готовы к новой реальности, где стоимость их актива в любой момент может снизиться на 10–30% ко «вчерашнему» значению [4].

На сегодняшний день финансовый кризис изменил общие подходы к оценке недвижимости. Прежние методы уже не дают точной оценки и достоверных результатов. Например, доходный подход, используемый при оценке, недостаточно точно отражает результаты оценочной процедуры. Поскольку в условиях финансового кризиса появляются множество внутренних и внешних факторов воздействия, которые оказывают влияние на конечный результат. Поэтому для оценщиков появилась задача не только научного, но и практического характера.

В нынешних условиях для оценщика стоит непростая задача, так как все классические методы оценки стоимости, применяемые на практике, требуют дополнительных корректировок в результате сложившейся неопределенности. Так, например, метод сравнения продаж в настоящее время по большинству сегментов рынка недвижимости будет опираться на сделки, которые совершены еще до наступления кризисного периода или предложения к продаже недвижимости, в условиях, когда продавцы еще не приняли новую реальность и не спешат снижать цену, при этом количество сделок уменьшается стремительно, а коммерческий и производственный сегменты практически остановились.

Другой важной, на наш взгляд, проблемой является то, что в условиях финансового кризиса существует необходимость проводить оценку недвижимости в очень сжатые сроки. Это может привести к ошибкам и просчетам со стороны самих оценщиков. Следовательно, необходимо очень внимательно подходить к данной проблеме и максимально учитывать возможные финансовые риски и просчеты [1, с.13].

В условиях финансового кризиса также происходит рост стоимости услуг оценщиков недвижимости со стороны банковских структур. Повышенный спрос на такие услуги во многом обусловлен тем, что банки столкнулись с проблемой того, что залоговая оценка недвижимости выше рыночной. Кроме того, при оценке недвижимости фактор ликвидности не отражался в самой процедуре оценки. Под ликвидностью недвижимости следует понимать скорость обмена объекта недвижимости на денежные средства. Данный фактор является очень важным при проведении процедуры оценки. Поскольку его недооценка может привести к серьезным ошибкам для кредитной организации, в частности понесения финансовых рисков. К факторам ликвидности недвижимости можно отнести: существование покупательской потребности со стороны потребителей, эластичность спроса на объекты недвижимости, степень изношенности объектов недвижимости (физический и моральный износ), характер масштаба и размер объектов недвижимости, наличие индивидуальных особенностей объекта недвижимости, а также месторасположение самого объекта. Данные факторы необходимо поочередно рассмотреть при определении ликвидности объекта.

Таким образом, условия финансового кризиса заставляют оценщиков по-новому взглянуть на процедуру оценки и внести соответствующие корректировки для учета фактора ликвидности [3, с.246].

В данной статье с целью повышения эффективности оценки недвижимости в условиях финансового кризиса разработан алгоритм, наглядно представленный на Рисунке 2.



Рисунок 2. Алгоритм по повышению эффективности оценки недвижимости в условиях финансового кризиса

[Авторская разработка]

Считаем, что представленный алгоритм позволит повысить не только эффективность оценочной деятельности на рынке недвижимости, но и избежать всевозможных непредвиденных рисков и потерь.

Можно сделать вывод о том, что оценка недвижимости в условиях кризиса должна проводиться на основе комплексного подхода и учета всевозможных факторов риска и неопределенности. Только такой подход сможет обеспечить получение положительных результатов на практике.

Библиографический список

1. Бердникова В.Н. Проблемы оценки недвижимости в условиях финансового кризиса // Актуальные вопросы экономических наук. - 2009. - № 4-3. - С. 13-17.
2. Лактикова Т.Ю., Левковская М.А., Сердюк Р.А., Шиховцов А.А. Особенности проблем в подходах к оценке недвижимости // Russian Economic Bulletin. – 2020. № 1. – С. 43-47.

3. Молчанова Я.В. Влияние образования на формирование личности // Актуальные проблемы развития науки и современного образования. Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2017. С. 246-247.

4. Как проводить оценку имущества в условиях пандемии и экономического кризиса. - URL: <https://realt.by/news/article/27178/> (дата обращения 01.11.2011)

5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения 01.11.2021)

Оригинальность 80%