

УДК 332

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

Бабукин Г.М.

Магистрант

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

Аннотация:

В научной статье представлены результаты анализа основных проблем оценки стоимости объектов недвижимости в России, которые формируются в период финансового кризиса и экономических санкций. Актуальность исследования обусловлена созданием воздействия негативного внешнего фона на изменение стоимости объектов недвижимости российского рынка. В работе рассмотрены случаи, при которых актуально проводить оценку стоимости объектов недвижимости. Проанализировано влияние финансового кризиса и экономических санкций на изменение тенденций рынка недвижимости в России.

Ключевые слова: оценка недвижимости, рынок недвижимости, объект недвижимости, стоимость недвижимости, финансовый кризис, экономические санкции.

***PROBLEMS OF REAL ESTATE APPRAISAL IN THE CONDITIONS OF THE
FINANCIAL CRISIS AND SANCTIONS***

Babukin G.M.

Graduate student

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

Abstract:

The scientific article presents the results of the analysis of the main problems of assessing the value of real estate in Russia, which are formed during the financial crisis and economic sanctions. The relevance of the study is due to the creation of the impact of a negative external background on the change in the value of real estate in the Russian market. The paper considers cases in which it is important to assess the value of real estate objects. The impact of the financial crisis and economic sanctions on the changing trends in the real estate market in Russia is analyzed.

Key words: real estate appraisal, real estate market, real estate object, property value, financial crisis, economic sanctions.

В качестве основного параметра для объектов оценки недвижимости выступает ее стоимость. Конечная цель оценки стоимости недвижимости заключается в получении наиболее достоверной информации о цене объекта на текущий момент времени. Достоверная оценка стоимости важна не только собственнику имущества, но и покупателю, который заинтересован в данной имуществе с минимальными для себя затратами. Коммерческий банк также выступает заинтересованным лицом, поскольку он является контрагентом, проводящего данные сделки/операции с объектами недвижимости [4].

Процедура оценки стоимости для управления объектом недвижимости бывает актуальной в некоторых случаях (рисунок 1).

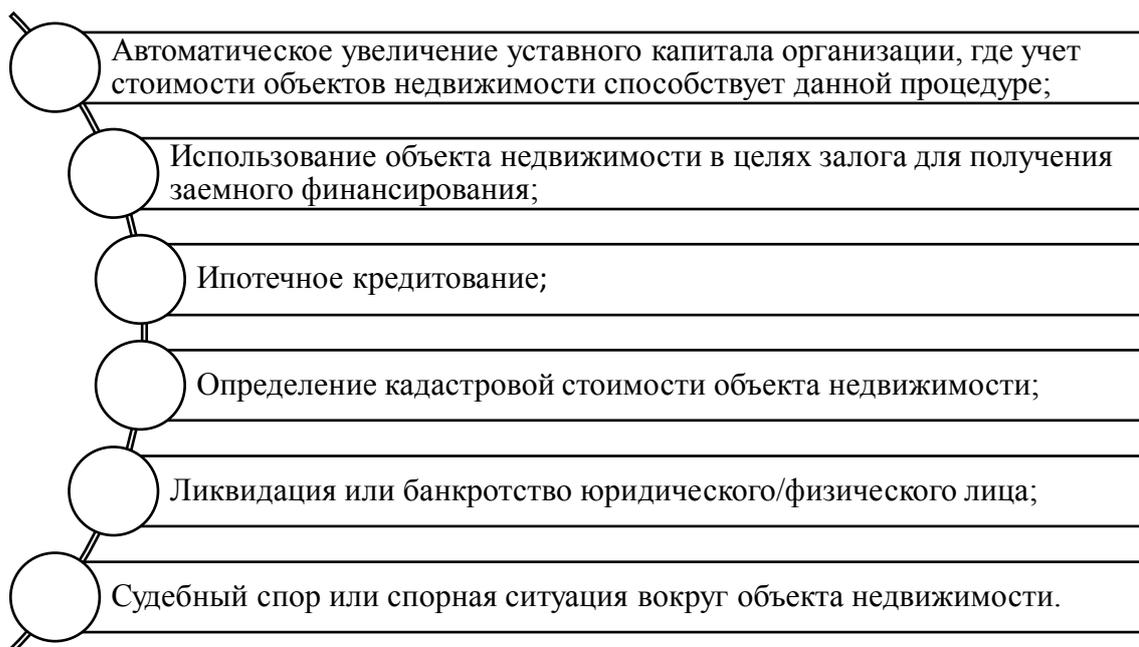


Рисунок 1 – Основные предпосылки для оценки стоимости недвижимости [1; 3]

В каждом подходе к оценке стоимости объекта недвижимости могут применяться свои отдельные методы (см. рисунок 2).

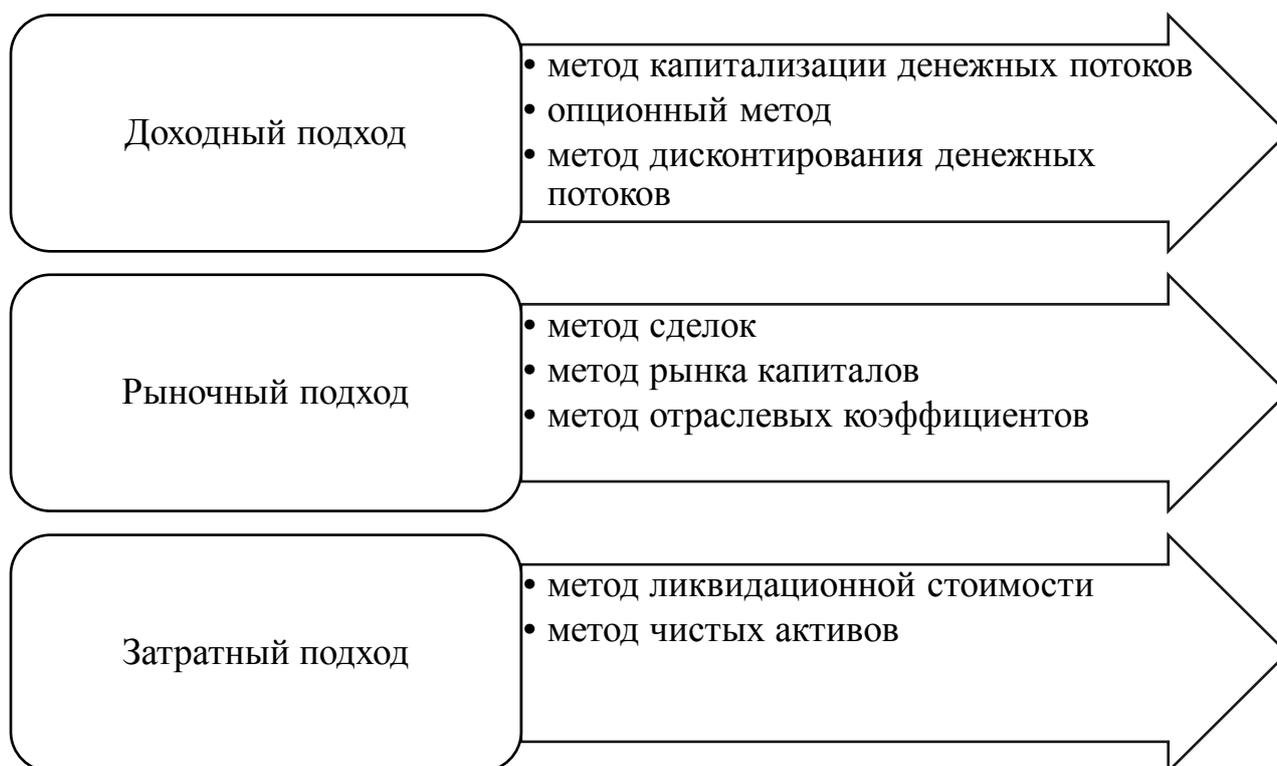


Рисунок 2 – Классификация методов оценки стоимости объектов недвижимости [5].

По мнению Есипенко Ю.А., Афанасова В.А. и Бричка Е.И. в данный момент наиболее актуальными методами оценки стоимости объектов недвижимости являются метод капитализации денежных потоков и метод дисконтирования денежных потоков [2].

Однако более интересным вопросом для исследования выступает не характеристика факторов оценки стоимости объектов недвижимости, а триггеры, которые влияют на саму рыночную стоимость. В данный момент, можно выделить следующие основные группы факторов, формирующие стоимость объектов недвижимости, как:

1. Субъективные факторы, исходящие из владельцев недвижимости.
2. Объективные факторы, связанные с тенденциями на рынке недвижимости.
3. Факторы, связанные с потенциалом эксплуатации объекта недвижимости.

Если рассматривать такой фактор изменения стоимости объектов недвижимости, как процессы влияния последствий финансового кризиса и санкций, то он может относиться, как ко второй группе, так и к третьей. Для этого рассмотрим особенности формирования проблем оценки недвижимости в текущий период российской экономики.

Финансовый кризис и экономические санкции имеют схожую характеристику влияния на тенденции рынка недвижимости России. Во-первых, стоит отметить формирование макроэкономической и финансовой нестабильности в экономике страны. Создаются негативные факторы, снижающие рост объема совокупного спроса и предложения. В итоге, возникает риск отрицательного изменения показателя валового внутреннего продукта. Это способно привести к нисходящей тенденции изменения рыночной стоимости объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Во-вторых, отечественный рынок недвижимости сталкивается с тем, что общий уровень инвестиционной привлекательности, климата и динамики Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

деловой активности снижается. В связи с этим, многие инвестиционные процессы замедляются. Те же капитальные вложения экономических субъектов уменьшаются. А ведь одним из направлений инвестиций в основной капитал выступает строительство и приобретение объектов недвижимости.

В-третьих, начинают появляться негативные факторы, влияющие на устойчивость внутреннего финансового рынка. Это обусловлено следующими процессами, как:

- увеличение риска роста инфляционной спирали, что способно привести к стагфляции;

- дестабилизация валютного курса российского рубля (несмотря на его укрепление за последние месяца, текущая стоимость национальной денежной единицы России негативно влияет на финансовую деятельность хозяйствующих субъектов);

- снижение рыночной капитализации рынка ценных бумаг и стоимости инструментов фондового рынка;

- угроза увеличения уровня процентных ставок на денежно-кредитном рынке или снижения ликвидности, что приведет к ухудшению процессов ипотечного кредитования, выступающего одним из главных стимулов к развитию рынка недвижимости в России.

Вышеперечисленные тенденции, в свою очередь, имеют негативное влияние на проведение процедуры оценочной деятельности, связанной с объектами недвижимости. Перечислим следующие проблемы, которые возникают в процессе оценки недвижимости в условиях финансового кризиса и санкций:

1. Сложно учитывать фактор инфляции. Например, при применении доходных подходов возникает сложность с установлением реальной процентной ставки дисконтирования, которая позволила бы просчитать перспективные доходы покупателя от приобретения оцениваемого объекта недвижимости.

2. Крайне высокая волатильность валютного курса российского рубля делает практически невозможным оценку будущей цены в иностранной валюте. Текущий период оценки объектов недвижимости в том же американском долларе, как одной из наиболее популярных валют покупки-продажи на рынке недвижимости России, приводит к тому, что между покупателями и продавцами отсутствует понимание объективной рыночной стоимости сделки.

3. Регуляторные действия органов власти, в том числе и Банка России, приводят к выводу из оборота физических лиц иностранной валюте. Формируется некий дефицит, из-за которого также усложняется оценка стоимости объектов недвижимости, выраженной в иностранной валюте.

4. Поскольку текущий курс российского рубля рекордный за последние года, то соответственно стоимость объектов недвижимости, выраженная в национальной валюте, снижается в оценке иностранной валюты. Однако продавцы не готовы проводить реализацию объектов недвижимости по текущим ценам, манипулируя стоимостью в сторону искусственного увеличения.

5. Остаются до конца неопределенными основные действия, меры и инструменты банковского регулятора ЦБ РФ по поводу изменения вектора денежно-кредитной политики, что влияет и на уровень процентных ставок ипотечного кредитования. Это усложняет процесс оценки недвижимости, поскольку его стоимость сильно привязана к трендам рынка ипотечного кредитования банками России.

6. Из-за санкционных ограничений формируются барьеры при импорте товарно-сырьевых материалов, оборудования, применяемых строительными компаниями российской экономики при строительстве объектов недвижимости. Это вероятно увеличивает стоимость сметы строительных работ, что в итоге приводит к реальной стоимости объектов недвижимости. Данный фактор при оценочной деятельности теперь стоит принимать ко вниманию более активно, чем ранее.

Таким образом, подводя итоги статьи, заключим следующее, что из-за финансового кризиса и экономических санкций формируются различные проблемы оценки стоимости объектов недвижимости на рынке России. Например, к ним относятся сложности оценочной деятельности, определения реальной стоимости в иностранной валюте, трудности при учете инфляционных и финансовых рисков, а также сложность прогнозирования динамики изменения уровня процентной ставки на рынке ипотечного кредитования в долгосрочной перспективе.

Библиографический список

1. Варфоломеева В.А., Иванова Н.А. Актуальность использования подходов к оценке стоимости объектов недвижимости // Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. 2021. № 3 (35). С. 13-18.
2. Есипенко Ю.А., Афанасова В.А., Бричка Е.И. Особенности оценки стоимости коммерческой недвижимости в крупных городах // Фундаментальные научные исследования. 2020. С. 16-20.
3. Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости // Достижения науки и образования. 2017. №3 (16).
4. Медведева Н.И., Бровкин А.В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8. № 9А. С. 79-91.
5. Махотлова М.Ш., Маммеева А.Э., Хабилова А.З., Тохаев И.М. Определение стоимости здания различными подходами к оценке объекта недвижимости // Аграрное и земельное право. 2021. № 1 (193). С. 96-100.

Оригинальность 85%