

Специальность ВАК: 5.2.3

УДК 330.075:365.24

ИНСТРУМЕНТЫ АНАЛИЗА РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

***Балахнин А.М., аспирант, Московский финансово-промышленный
университет «Синергия», г. Москва, Россия***

Аннотация. Целью статьи является проведение исследовательского анализа особенностей основных подходов, используемых при оценке стоимости объектов жилой недвижимости, а также предложение авторских рекомендаций по повышению точности оценки реальной стоимости жилья. В процессе анализа выявлено, что отсутствие стандартных подходов к оцениванию рыночной стоимости на рынке жилой недвижимости может привести к необоснованному завышению, а также создать почву для спекуляций из-за неопределенности и нестабильности на рынке. Автором определены основные подходы к оценке стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Поскольку оценка стоимости жилой недвижимости на основе применения затратного, сравнительного и доходного подходов не в полной мере показывает объективную стоимость, автором обоснована необходимость корректировки в зависимости от наличия рисков, а также с учетом рыночной конъюнктуры. Получен вывод, что для обеспечения прозрачности рынка недвижимости и достижения более справедливых цен его участникам необходимо применять комплексные подходы к оценке стоимости его объектов. Обосновано, что совмещение

затратного, сравнительного и доходного подходов, а также учет рисков и особенностей рыночной конъюнктуры способствуют проведению качественной оценки, предотвращает возможные спекуляции и минимизирует риски недооценки стоимости недвижимого имущества.

Ключевые слова: объекты недвижимости, рынок недвижимости, оценка стоимости, доходный подход, затратный подход, сравнительный подход.

TOOLS FOR ANALYZING THE DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN MODERN ECONOMIC CONDITIONS

***Balakhnin A.M., postgraduate student, Moscow Financial and Industrial
University "Synergy", Moscow, Russia***

Abstract. The purpose of the article is to conduct a research analysis of the features of the main approaches used in estimating the value of residential real estate, as well as to propose author's recommendations for improving the accuracy of estimating the real value of housing. The analysis revealed that the lack of standard approaches to estimating market value in the residential real estate market can lead to unjustified overestimation, as well as create the ground for speculation due to uncertainty and instability in the market. The author defines the main approaches to assessing the value of real estate: costly, comparative and profitable. Since the valuation of residential real estate based on the use of cost, comparative and profitable approaches does not fully show the objective value, the author justifies the need for adjustments depending on the presence of risks, as well as taking into account market conditions. It was concluded that in order to ensure the transparency of the real estate market and achieve fairer prices, its participants need to apply comprehensive approaches to assessing the value of its facilities. It is proved that the combination of cost-based, comparative and profitable approaches, as well as

taking into account risks and market conditions, contribute to a qualitative assessment, prevents possible speculation and minimizes the risks of underestimation of the value of real estate.

Keywords: real estate objects, real estate market, valuation, income approach, cost approach, comparative approach.

JEL classification: R32, L85, D46.

Для цитирования: Балахнин А.М. Инструменты анализа развития рынка жилой недвижимости России в современных экономических условиях // *Прогрессивная экономика*. 2023. № 12. С. 52–65.

Введение

В современных условиях рынок жилой недвижимости представляет собой сложную структуру, состоящую из большого количества квартир, характеризующихся множеством признаков. Разнообразие характеристик объектов жилой недвижимости является причиной возникновения сложностей с оценкой стоимости жилья: покупатели и продавцы оказываются не в состоянии реально оценить стоимость приобретаемого и продаваемого объекта, что является причиной возникновения спекуляций и преднамеренного увеличения цен на рынке жилой недвижимости.

Поскольку стоимость представляет собой один из ключевых управляемых параметров в системе управления недвижимым имуществом, ее экономическая оценка играет важную роль. Так, согласно данным РБК, за период с 2019 по 2021 гг. цены на недвижимость увеличились на 40%, что представляет собой рекордно высокий показатель в сравнении с тенденциями предыдущего периода: до пандемии за семилетний период с 2013 по 2019 годы стоимость недвижимости увеличилась на 33% [4]. Согласно данным Росстата, средняя цена за 1 кв м общей площади в типовых квартирах на вторичном рынке в первом квартале 2017 года составляла 48,7 тыс. рублей. В первом

квартале 2019 года цена составила 52,4 тыс. рублей, а в первом квартале 2023 – 85,5 тыс. рублей [7].

Необходимость определения справедливых цен и предотвращения спекуляций ставит перед участниками рынка недвижимости задачу по разработке инструментария оценки реальной стоимости торгуемых объектов.

Следовательно, целью данной статьи является проведение исследовательского анализа особенностей основных подходов, используемых при оценке стоимости объектов жилой недвижимости, а также предложение авторских рекомендаций по повышению точности оценки стоимости жилья.

Обзор литературы

Проблематика оценки стоимости недвижимости является предметом исследований современных авторов. Так, А.А. Токарев, А.О. Ганичева и И.В. Чуксин рассматривают актуальную проблему определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Авторами показано, что кадастровая стоимость представляет собой стоимостную оценку объекта недвижимости, утвержденную в соответствии с законодательством. Кадастровая стоимость служит основой для расчета налогов и сборов, связанных с недвижимостью, таких как налог на недвижимость. Несмотря на то, что процесс определения кадастровой стоимости обычно включает в себя оценку различных характеристик объекта недвижимости, таких как его местоположение, размер, техническое состояние, функциональное назначение и другие факторы, кадастровая стоимость может отличаться от рыночной стоимости объекта, поскольку она устанавливается по усредненным данным и стандартам и не учитывает особенности конкретной сделки, а также рыночные условия [8].

М.А. Гракова и В.А. Крахина анализируют проблематику повышения достоверности оценочных процедур в сфере недвижимости как основы дальнейшего принятия инвестиционных решений. Авторы указывают на то, что такие понятия, как «цена» и «стоимость», часто используются как синонимы, а их экономическая природа не учитывается. Авторами показано,

что стоимость объектов жилой недвижимости представляет собой суммарное представление затрат, связанных эксплуатацией и реализацией объектов, а цена – это фактически уплаченная сумма сделки. Таким образом, стоимость объекта жилой недвижимости является частью его цены [2]. А.В. Осенняя и А.С. Пигида определяют рыночную стоимость объекта как наиболее вероятную цену, по которой может произойти его отчуждение. Согласно подходу авторов, рыночная цена представляет собой вероятностно-статистический прогноз [5].

Следовательно, рассуждая о стоимости объекта недвижимости, многие авторы подразумевают именно его рыночную цену. Однако подход авторов указывает на наличие различия в понимании цены и стоимости. Цена представляет собой стоимостную оценку, основанную на взаимодействии между желающим покупателем и продавцом при условии, что обе стороны хорошо знают собственность, и ни одна из них не вынуждена покупать или продавать. Таким образом, рыночная стоимость представляет собой сумму, по которой имущество может быть обменено между знающими и желающими его обменять сторонами. Следовательно, наличие инструментов оценки стоимости позволяет предотвращать спекуляции, а также избегать ситуаций необоснованного завышения или занижения цены объектов при оформлении сделок купли-продажи.

Обсуждая проблематику оценки стоимости недвижимости, необходимо выявить факторы, определяющие стоимость жилья. Так, Т.К. Богданова, А.Р. Камалова, Т.К. Кравченко и А.И. Полторак на примере рынка жилой недвижимости в Москве определяют факторы, влияющие на цену одного квадратного метра в многоквартирных домах. Авторы рассматривают экзогенные и эндогенные факторы. К эндогенным относятся локальные факторы, такие как транспортная доступность, инфраструктура, район, наличие паркинга, охраны, лифта и др. Также к эндогенным факторам авторы относят уровень объекта, поскольку стоимость жилья в объектах первичной застройки и на вторичном рынке отличается, а модели определения цены для

одного рынка не релевантные на другом. В качестве экзогенных факторов, оказывающих влияние на ценообразование объектов недвижимости, авторы выделяют региональные, страновые и мировые. Факторами мирового уровня является пандемия, санкции, стоимость цен на нефть и др. К страновым относятся ставки ипотечного кредитования, введение эскроу-счетов, наличие льгот, особенности налогообложения и др. Региональными факторами являются численность населения, динамика реальных располагаемых доходов, климатические условия [1].

Другие авторы, например, Н.В. Ширина указывают следующие факторы, оказывающие влияние на формирование рыночной цены объектов недвижимости: уровень спроса на недвижимость в регионе, экономическая конъюнктура, уровень инфляции, доступность ипотечных кредитов и уровень благосостояния населения региона, политический курс, эпидемиологическая обстановка, военные действия, а также иные экономические, политические, социальные, административные, юридические и экологические параметры [9].

Анализ научных подходов современных авторов указывает на неразрешенность вопроса относительно степени влияния конкретных характеристик и параметров объекта жилой недвижимости на его рыночную стоимость. Также неизученными являются проблемные аспекты взаимного влияния различных взаимосвязанных характеристик и параметров в процессе формирования цен на рынке жилой недвижимости, что указывает на теоретическую и практическую значимость исследования.

Материалы и методы

Для достижения поставленной исследовательской цели автором используются методы анализа и систематизации информации, обобщения и аналогии. Материалами исследования являются научные статьи по теме исследования, доклад Банка России, статистические данные Федеральной службы государственной статистики. Изученный и изложенный материал является базой для анализа рынка недвижимости в современных экономических условиях.

Результаты и обсуждение

Оценка недвижимости представляет собой сложную область экспертной деятельности, поскольку требует анализа разнообразных факторов, включая экономические и инженерные аспекты. При оценке объектов часто учитываются также искусствоведческие и культурологические факторы. Разнообразие оцениваемых объектов приводит к многообразию подходов к определению их стоимости, а также методик проведения соответствующих исследований. Традиционные подходы к оценке недвижимости включают затратный, сравнительный и доходный методы, каждый из которых применяет свои уникальные вычислительные методы (рис. 1). По результатам использования этих подходов получаются три разные оценочные стоимости для одного и того же объекта, на основе которых формируется окончательная оценка [3].

Затратный подход	Метод сравнения продаж (сравнительный подход)	Доходный подход
• Оценка стоимости объекта складывается из стоимости приобретения земли плюс стоимости улучшений за вычетом начисленной амортизации. • Принцип замены: покупатель не должен платить за недвижимость больше, чем стоило бы построить ее эквивалент.	• Стоимость объекта недвижимости равна продажной цене сопоставимого объекта недвижимости с учетом корректировки. • Общая стоимость недвижимости представляет собой сумму значений всех ее характеристик.	• Стоимость объекта определяется как отношение валового дохода к ставке капитализации. • Подход предполагает, что стоимость недвижимости пропорциональна ее способности приносить доход и отражает ожидаемую доходность для инвестора.

Рис. 1. Основные подходы к оценке стоимости недвижимости

Источник: составлено автором по данным [3]

Затратный подход оценивает стоимость на основе оценки количества материалов и труда, необходимых для строительства конструкции аналогичного размера и качества в данном месте, с учетом амортизации, связанной с возрастом и состоянием. Амортизация здесь означает потерю стоимости по любой причине, которая может принимать форму физического износа, функционального или экономического устаревания.

Сущность затратного подхода строится на использовании принципа замены, поскольку потенциальный покупатель не должен платить за объект недвижимого имущества больше, чем стоило бы построить его эквивалент. Подход к оценке стоимости на основе сравнения продаж оценивает стоимость на основе сопоставления рыночных цен на объекты недвижимости аналогичного местоположения, качества, размера, возраста и состояния.

Подход сравнения продаж сравнивает объект недвижимости с другими объектами недвижимости с аналогичными характеристиками, которые были проданы недавно. Доходный подход оценивает стоимость на основе типичного рыночного дохода от аналогичного имущества. Как правило, данный подход применяется к оценке стоимости объектов жилой недвижимости, приносящей доход и количественно определяет текущую стоимость будущих выгод, связанных с владением активом недвижимости. Подход валового дохода предполагает, что стоимость недвижимости пропорциональна ее способности генерировать доходы и отражает ожидаемую доходность для инвестора (1):

$$\text{Стоимость объекта недвижимости} = \frac{\text{Валовый доход}}{\text{Ставка капитализации}}, \quad (1)$$

где валовый доход представляет собой разницу доходов от арендных платежей и расходов, связанных с эксплуатацией, а ставка капитализации – является отражением требуемой доходности инвестиции.

На практике применяется комбинация данных подходов, но поскольку полученные оценки отличаются, окончательная стоимость может быть

определена различными способами: посредством расчета средневзвешенного значения, выбора наивысшей оценки, корректировки.

На взгляд автора, результаты оценки стоимости недвижимости, полученные на основании использования одного из подходов или их комбинации, нуждаются в корректировках, поскольку существуют факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта. Например, использование метода сравнения продаж не в полной мере показывает объективную стоимость объекта, поскольку существуют проблемы, связанные с недооценкой рисков скрытые от потребителя. Здесь можно отметить проблемы, связанные с юридической чистотой сделки, проблемы, вызванные дефектами при строительстве, незаконными перепланировками и т.д.

Также на стоимость объектов влияет наличие программ поддержки, льгот или субсидирования, которые не позволяют получить корректную стоимость в рамках использования затратного подхода. Так, согласно отчету Банка России, экстремально низкие процентные ставки по программе «льготной ипотеки от застройщика» достигаются путем повышения стоимости жилья для покупателя и выплаты застройщиком банку разницы в виде комиссии для компенсации возможных потерь дохода.

Влияние данных программ на рынок недвижимости существенно, поскольку стоимость недвижимости повышается (см. рис. 2), а основной риск для заемщика заключается в том, что он может столкнуться с трудностью продажи недвижимости на вторичном рынке без убытков [6].

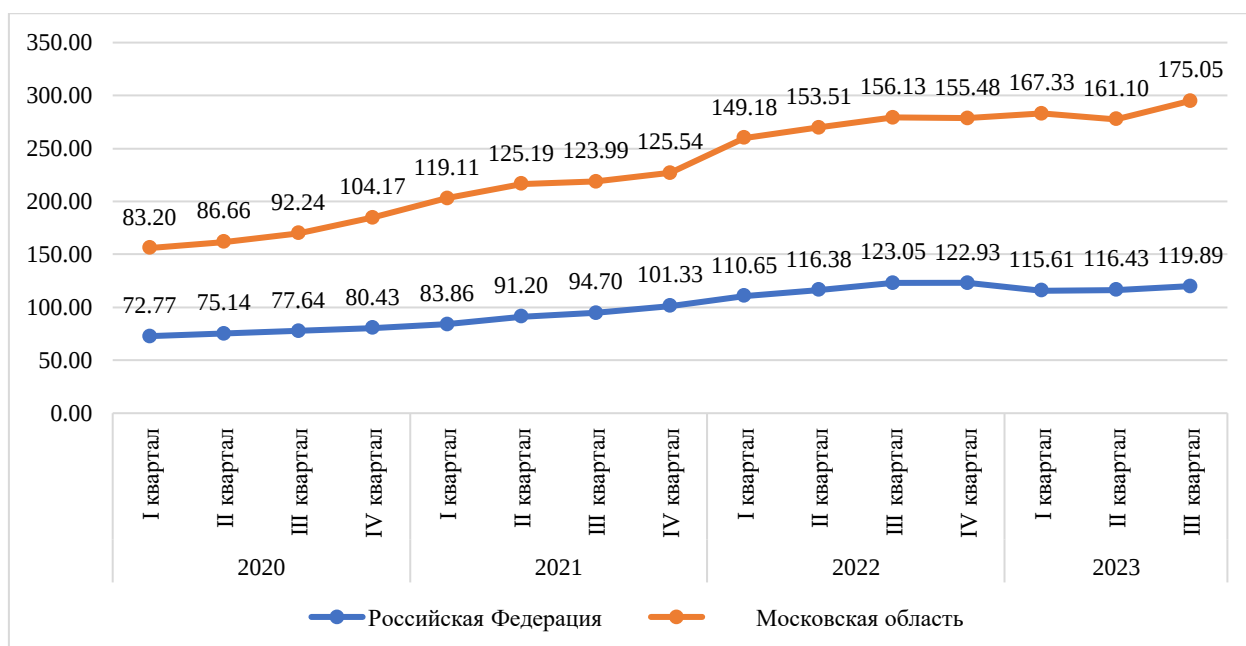


Рис. 2. Динамика цен на типовые квартиры среднего качества (первичный рынок), тыс. рублей за 1 кв. метр площади

Источник: составлено автором по данным [7]

Анализируя динамику стоимости жилья по России в целом и в Московской области, в частности, можно увидеть, что в первом квартале 2022 года наблюдается скачок цен на жилье в новостройках, что связано с интенсивным внедрением льготных ставок на ипотечные кредиты со стороны участников рынка. Так, в Московской области предложение от застройщиков на ипотеку по ставке ниже рыночной (0,01% годовых) привело к удорожанию средней стоимости жилья на 18,8%. Заметим здесь, что по России в целом стоимость жилья возросла менее существенно, однако рост составил 9,1% [7].

Таким образом, оценка объекта, выполненная по ограниченному количеству параметров и характеристик, обычно ведет к неучтенным факторам, влияющим на экономическую эффективность от использования объекта, вызывая дополнительные временные и денежные затраты, снижающие потенциальный доход от объекта. Жилая недвижимость, являясь низкорисковым инструментом инвестиций (а зачастую средством сохранения капитала без получения дохода), имеет весьма низкую доходность, поэтому

тщательный анализ и оценка объектов является важной составляющей при оценке целесообразности приобретения.

Кроме того, ввиду низкой компетентности большинства участников рынка недвижимости, на стоимость объекта имеет большое влияние именно маркетинговая или информационная составляющая, не подтвержденная действительной ценностью и соответствующими характеристиками и параметрами самих объектов.

Обобщая изложенное выше, можно предложить следующую методику оценки стоимости жилой недвижимости, которая включает в себя несколько этапов (рис. 3). На первом этапе производится интегрированный анализ с использованием основных подходов. На основе применения затратного, сравнительного и доходного подходов оценщиком производится расчет средневзвешенного значения, либо выбирается наивысшая из трех оценочных стоимостей как основа, если один из методов признается более надежным или релевантным.



Рис. 3. Подход к оценке стоимости недвижимости

Источник: составлено автором

Поскольку оценка объектов жилой недвижимости на основе ценовых параметров не в полной мере показывает объективную стоимость объекта, на втором и третьем этапах производится корректировка в зависимости от наличия рисков и с учетом рыночной конъюнктуры. При оценке рисков учитываются потенциальные изменения в рыночной конъюнктуре, которые могут влиять на спрос и предложение, риски экономической рецессии или нестабильности (рыночные риски). Также оцениваются юридические риски, к которым относятся: полнота документации, наличие судебных споров или правовых проблем, что может снизить привлекательность недвижимости. К строительным и техническим рискам относится наличие дефектов или проблемы с качеством строения, что может снизить стоимость недвижимости, а к финансовым – изменения в уровне ипотечных ставок, колебания стоимости национальной валюты, инфляция и т.д.

Учет рыночной конъюнктуры является ключевым аспектом в оценке стоимости недвижимости, поскольку цены на жилье могут значительно колебаться в зависимости от текущих условий рынка. Оценщик может корректировать стоимость объекта с учетом изменений в индексах цен для отражения текущей рыночной ситуации и ожиданий относительно ее изменения в ближайшем будущем. Учет рисков и особенностей рыночного окружения позволяет получить релевантную оценку стоимости объекта и улучшить понимание рынка жилой недвижимости его участниками.

Заключение

Таким образом, по результатам проведенного анализа удалось установить, что в современных условиях отсутствуют универсальные инструменты анализа развития рынка жилой недвижимости, что приводит к недооценке или завышению цен, а такие факторы как неопределенность и нестабильность становятся причиной возникновения спекуляций, поскольку продавцы склонны увеличивать цены в ожидании дополнительной прибыли.

Для того, чтобы повысить прозрачность рынка недвижимости и обеспечить достижение справедливых цен, его участникам необходимо

применять комплексные подходы к оценке стоимости торгуемых объектов. Комбинирование затратного, сравнительного и доходного подходов, а также учет рисков и особенностей рыночной конъюнктуры позволяют производить качественную оценку, предотвращая возможности искусственного завышения цен и избегая ситуаций недооценки стоимости объектов недвижимого имущества при оформлении сделок купли-продажи.

Направлением дальнейших исследований автора является анализ взаимного влияния различных взаимосвязанных характеристик и параметров жилья в процессе формирования рыночной цены.

Литература

1. Богданова Т.К., Камалова А.Р., Кравченко Т.К., Полторак А.И. Проблемы моделирования оценки стоимости жилой недвижимости // Бизнес-информатика. 2020. Т. 14. № 3. С. 7–23.
2. Гракова М.А., Крахина В.А. Оценка стоимости объекта недвижимости как базис принятия инвестиционных решений // Экономика строительства и городского хозяйства. 2020. Т. 16. № 3. С. 155–164.
3. Махотлова М.Ш., А.Э., Маммеева А.З. Хабилова, Тохаев И.М. Определение стоимости здания различными подходами к оценке объекта недвижимости // Аграрное и земельное право. 2021. № 1 (193). С. 96–100.
4. Набиуллина рассказала о рекордном росте цен на жилье в России // РБК <https://realty.rbc.ru/news/614b13879a794763bc5e9c4f>.
5. Осенняя А.В., Пигида А.С. Погрешности осуществления оценки и система оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Вопросы региональной экономики. 2020. № 3(44). С. 76–80.
6. Программы «льготной ипотеки от застройщика» // Центральный банк Российской Федерации. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf.
7. Средние цены на рынке жилья // Федеральная служба государственной статистики. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001\(1\).htm](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001(1).htm).
8. Токарев А.А., Ганичева А.О., Чуксин И.В. Понятие и организационно-правовая характеристика кадастровой стоимости // Московский экономический журнал. 2023. Т. 8. № 1. С. 8–18.

9. Ширина Н.В., Кононов А.А., Севрюков И.С. Мониторинг рынка недвижимости при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости // Вектор ГеоНаук. 2021. Т. 4. № 4. С. 11–19.

References

1. Bogdanova T.K., Kamalova A.R., Kravchenko T.K., Poltorak A.I. Problemy modelirovaniya ocenki stoimosti zhiloy nedvizhimosti // Biznes-informatika. 2020. T. 14. № 3. S. 7–23.
2. Grakova M.A., Krahina V.A. Ocenka stoimosti ob"ekta nedvizhimosti kak bazis prinyatiya investicionnyh reshenij // Ekonomika stroitel'stva i gorodskogo hozyajstva. 2020. T. 16. № 3. S. 155–164.
3. Mahotlova M.SH., A.E., Mammeeva A.Z. Habilova, Tohaev I.M. Opreделение stoimosti zdaniya razlichnymi podhodami k ocenke ob"ekta nedvizhimosti // Agrarnoe i zemel'noe pravo. 2021. № 1 (193). S. 96–100.
4. Nabiullina rasskazala o rekordnom roste cen na zhil'e v Rossii // RBK <https://realty.rbc.ru/news/614b13879a794763bc5e9c4f>.
5. Osennyaya A.V., Pigida A.S. Pogreshnosti osushchestvleniya ocenki i sistema osparivaniya kadaastrovoj stoimosti ob"ektov nedvizhimosti // Voprosy regional'noj ekonomiki. 2020. № 3(44). S. 76–80.
6. Programmy «l'gotnoj ipoteki ot zastrojshchika» // Central'nyj bank Rossijskoj Federacii. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf.
7. Srednie ceny na rynke zhil'ya // Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001\(1\).htm](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001(1).htm).
8. Tokarev A.A., Ganicheva A.O., CHuksin I.V. Ponyatie i organizacionno-pravovaya harakteristika kadaastrovoj stoimosti // Moskovskij ekonomicheskij zhurnal. 2023. T. 8. № 1. S. 8–18.
9. SHirina N.V., Kononov A.A., Sevryukov I.S. Monitoring rynka nedvizhimosti pri provedenii kadaastrovoj ocenki ob"ektov nedvizhimosti // Vektor GeoNauk. 2021. T. 4. № 4. S. 11–19.