

Особенности признания рынка активным или неактивным. Классификация рынков по уровню активности

О.Н. Шабалина

оценщик ООО «Эксперт-Консалтинг», судебный эксперт МУП «БТИ» города Нижневартовска, председатель экспертно-консультационного комитета Ханты-Мансийского регионального отделения Российского общества оценщиков, член Экспертного совета Российского общества оценщиков, оценщик 1 категории (г. Нижневартовск)

Ольга Николаевна Шабалина, shabalina-cherednikova@yandex.ru

В настоящее время необходимость классификации рынков населенных пунктов в зависимости от степени их активности ощущается очень остро при проведении как оценки, так и экспертизы (проверки) отчетов об оценке различными субъектами (членами экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков, судебными экспертами, представителями заказчиков услуг по оценке и т. д.).

Оценщики постоянно сталкиваются с необходимостью определить тип рынка в зависимости от уровня его активности, которому наиболее соответствует рынок оцениваемого объекта, с целью корректного учета ценообразующих факторов, которые могут существенно различаться для активных и неактивных рынков. В настоящее время ряд исследований, посвященных обоснованию значений или диапазонов значений ценообразующих параметров, содержат значения корректировок для активных и неактивных рынков отдельно. Например, Приволжским центром финансового консалтинга и оценки под руководством Л.А. Лейфера проводятся отдельные исследования для активных и неактивных рынков недвижимости в части применения корректировок на торг, недозагрузку, размер операционных расходов, прибыли предпринимателя и т. д. Следует заметить, что размеры корректировок в зависимости от категории активности рынка (активный

или неактивный) могут значительно отличаться, что может спровоцировать манипуляции в части применения корректировок и привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Следовательно, применяя ту или иную корректировку, оценщик должен изначально убедиться, к какому типу рынка недвижимости относится объект оценки.

Зачастую оценщики, используя альтернативные источники информации, даже не предполагающие классификацию ценообразующих факторов в зависимости от уровня рыночной активности населенных пунктов, принимают максимальные значения корректировок из единственного диапазона с аргументацией о том, что рынок конкретного населенного пункта неактивный, в связи с чем оценщиком принято решение о принятии корректировок по нижней границе, и наоборот. Как правило, качественный анализ критериев признания рынка активным или неактивным в отчете отсутствует, что может привести к определенным манипуляциям в части применения ценообразующих факторов и, как следствие, к искажению итоговой рыночной стоимости тех или иных объектов оценки.

Также оперирование понятиями активного и неактивного рынка часто отмечается в замечаниях к отчетам об оценке недвижимости по результатам проведенной экспертизы или проверки отчетов об оценке. За-

частую комиссия по рассмотрению споров о величине кадастровой стоимости, указанной в отчете об оценке недвижимости, принимает отрицательное решение, обосновывая его некорректностью использования в расчетах корректировок для неактивного рынка, в то время как, по мнению членов комиссии, этот рынок является активным, и наоборот.

Таким образом, необходимость четкого понимания типа рынка в зависимости от его активности очевидна. Именно поэтому стала актуальной задача по разработке такой классификации.

Для построения классификации изначально необходимо выявить основные признаки малоактивных и неактивных рынков. Для этого проанализируем наиболее распространенные определения интересующих нас понятий (см. табл. 1).

Также особенности рынков недвижимости в зависимости от степени их развитости приведены в исследовании Г.М. Стерника «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» [8] (см. табл. 2).

Систематизируя приведенные исследования различных авторов, правомерно выделить следующие признаки малоактивных и неактивных рынков недвижимости:

- 1) низкий уровень торговой активности (малочисленность сделок, отсутствие информации о текущих ценах);
- 2) полное или частичное отсутствие рыночной информации по отдельным сегментам;
- 3) большой разброс цен на однородные объекты недвижимости;
- 4) нерегулярная основа сделок;
- 5) ценовая доступность объектов недвижимости;
- 6) низкий уровень инвестиционной привлекательности;
- 7) низкая доходность от объектов недвижимости;
- 8) низкая степень ликвидности;
- 9) высокие сроки экспозиции объектов

недвижимости;

10) малая доля первичного рынка либо его отсутствие;

11) наличие экономических, политических, природно-климатических барьеров;

12) немногочисленность населенного пункта;

13) отсутствие или ограниченное количество специалистов по недвижимости;

14) информационная закрытость, отсутствие статистической информации.

Проанализируем каждый из этих признаков более подробно, а также сделаем вывод о том, насколько однозначно тот или иной признак можно отнести к малоактивным и неактивным рынкам.

Низкий уровень торговой активности (в том числе малочисленность сделок и отсутствие информации о текущих ценах)

Некоторые авторы в качестве определения уровня торговой активности рекомендуют использовать показатели из расчета на 1 000 человек.

Этот признак отмечается практически во всех приведенных исследованиях и определениях различных авторов, что свидетельствует об обязательном его наличии при идентификации малоактивных или неактивных рынков. Также для оценщиков и экспертов значение имеет именно *объем* рыночной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости или экспертизы отчета.

Информация об объемах совершаемых сделок за различные периоды может быть получена на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр)¹, однако этот источник характеризуется некоторыми недостатками, затрудняющими получение достоверной для работы информации об объеме совершаемых сделок, а именно:

- обновление сведений проводится нерегулярно. В настоящее время

¹ URL: <https://portal.rosreestr.ru>

Таблица 1

Определения активных, малоактивных и неактивных рынков

Определение		Источник
активный рынок	неактивный (малоактивный) рынок	
1	2	3
<p>Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточным количеством совершаемых сделок</p> <p>Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом</p>	<p>Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками</p> <p>Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Также сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие комплексы, объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей</p>	<p>Справочники Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под руководством Л.А. Лейфера, вышедшие в 2014, 2016, 2017 и 2018 годах [15]</p>
<p>Активный рынок представляет собой рынок, на котором операции совершаются на регулярной основе, и информация о текущих ценах активного рынка является общедоступной</p>	<p>Неактивный рынок представляет собой рынок, характерными особенностями которого являются совершение операций на нерегулярной основе, то есть существенное по сравнению с периодом, когда рынок признавался активным, снижение объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах</p>	<p>Письмо Центрального банка Российской Федерации от 29 декабря 2009 года № 186-Т [2]</p>
<p>Активный рынок – рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе</p>	<p>Определение неактивного/малоактивного рынка в источнике не приводится</p>	<p>Методика определения справедливой стоимости активов в ООО «ПИР Банк» [14]</p>

Окончание таблицы 1

1	2	3
Активный рынок – рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций, высокой конкуренцией и маленьким спрэдом между ценами предложения и покупки Активный рынок – альтернатива вялому рынку	Малоактивный рынок – ситуация на рынке, при которой держатся неизменные цены при малочисленности сделок	Энциклопедический словарь экономики и права [17]
Определение активного рынка в источнике не приводится	Малоактивный рынок коммерческой недвижимости – это такой локальный рынок недвижимости, на котором количество трансакций (сделок) с коммерческой недвижимостью за период на одного человека, проживающего в данной локации, заметно ниже, чем на других локальных рынках какого-либо региона страны	Тумбаев С.И. Методика определения рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенной в населенных пунктах с малоактивным рынком [10]
Активный (сильный) рынок – это рынок опережающего спроса и отстающего предложения и, как следствие, рост цен Активный рынок называют рынком продавцов недвижимости, потому что последние могут диктовать более высокие цены	«Вялый» (слабый) рынок – это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса на фоне относительного роста предложения. В этой ситуации покупатели формируют снижение цен	Мирзоян Н.В. Управление и оценка недвижимости [6]
Определение активного рынка в источнике не приводится	Малоактивный (депрессивный) рынок – это региональный рынок, на котором число сделок с коммерческой недвижимостью за определенный период значительно меньше, чем на других региональных рынках. Сделки имеют эпизодический характер, а по отдельным сегментам отсутствуют	Сухина М. Особенности оценки стоимости основных средств при слияниях и поглощениях [9]
Определение активного рынка в источнике не приводится	Рынок вялый – состояние рынка, при котором на рынке фиксируется небольшое число сделок при некоторой понижающей тенденции цен	Словарь финансово-экономических терминов [12]

Таблица 2

Особенности рынков недвижимости в зависимости от степени их развитости ²

Характерные черты	Рынки (сегменты)	
	развитые	неразвитые
Степень развитости	В странах с долговременными рыночными традициями – развитость всех сегментов	В странах с развивающейся рыночной экономикой – разная степень развитости по территориальным сегментам, по видам объектов и операций
Экономический тип рынка	Рынок мегаполиса, региона (города) с развитой диверсифицированной экономикой	Рынок небольшого экономически отсталого региона (города) Города с моноэкономическим развитием, географически и экономически изолированного поселения
Барьеры для роста	Низкие (отсутствуют)	Физические барьеры (река, горы, низкая транспортная доступность), политические барьеры (изоляционистская или нерыночная позиция местных властей), нематериальные барьеры (неблагоприятная репутация района)
Обороты	Большое количество сделок	Ограниченный оборот, малое количество сделок
Структурированность	Большой спрос на высшие категории объектов, элитное жилье, офисы классов «А» и «В», современные торговые центры либо объекты на престижных центральных улицах	Размытость спроса по категориям объектов
Легальность и транспарентность	Высокая легальность и транспарентность рынка. «Серый рынок» не представлен или занимает маргинальное положение	«Серый рынок» достигает 30–50%, официальные цены отличаются от реальных, собственники и посредники очень неохотно идут на контакт, большая часть площадей сдается или продается без участия агентств недвижимости
Информационная открытость	Западные стандарты открытости и подачи информации Существует развитая система статистической информации о рынке недвижимости Можно получить данные государственных органов Имеются специализированные издания, в которых публикуется информация о рынке	Информационная закрытость Статистическая информация разрознена и недоступна, специализированные издания представлены слабо, аналитических фирм практически нет, системы обмена информацией не существует

² Таблица приведена с сохранением содержания таблицы, представленной в исследовании [8].

Окончание таблицы 2

Используются разные базы цен, нет единого стандарта представления информации	Неустойчивое, быстро меняющееся законодательство Избыточное участие и вмешательство государства в бизнес, произвольно меняющиеся правила игры Произвол и коррумпированность чиновников
<p>Действует сеть аналитических фирм, которые проводят соответствующие исследования</p> <p>Между операторами рынка, агентствами недвижимости существует система обмена информацией – мультилистинговые системы, к которым можно получить доступ</p>	<p>Устоявшееся законодательство</p> <p>Стабильные «правила игры»</p> <p>Ограниченное государственное дирижирование</p> <p>Низкий уровень коррупции</p>
Информационная открытость	Правовая среда

отсутствуют какие-либо нормативные акты, строго регламентирующие порядок размещения информации о сделках на портале Росреестра. Например, с начала 2018 года выгрузки информации о сделках вообще не проводились;

- информация о стоимости часто бывает занижена (таким образом граждане пытаются уйти от налогов). Следовательно, использование подобной информации может привести к ошибочным выводам относительно стоимости объекта оценки или экспертизы;
- не отражается информация о сделках с краткосрочной арендой, которые также являются неотъемлемым сегментом рынка недвижимости;
- не конкретизирована информация о сегментах рынка недвижимости, к которому относятся объекты зарегистрированных сделок (рынок торговых, офисных или производственных объектов и т. д.).

По нашему мнению, наиболее достоверным показателем уровня торговой активности рынка недвижимости является информация о суммарном количестве объявлений о купле-продаже и сдаче (или съеме) в аренду объектов недвижимости, доступная на многочисленных сайтах, где размещаются объявления о реализации недвижимости. Это обосновано следующим:

- базы таких сайтов регулярно обновляются по мере возникновения новых предложений на рынке недвижимости;
- цены предложений имеют рыночный характер и отражают реальные намерения продавцов и покупателей;
- содержится информация о сдаче или съеме объектов недвижимости вне зависимости от срока аренды;
- размещение объявлений в различных разделах сайтов позволяет потенциальным пользователям определить объем информации по конкретному сегменту рынка недвижимости.

Таким образом, учет признака уровня торговой активности рынка недвижимости наиболее достоверен с использованием информации о суммарном количестве объявлений по объектам недвижимости, как по предложению, так и спросу, за определенный период. В качестве такого периода нами предлагается использовать 1 год. Как и большинство рынков,

рынку недвижимости присущи циклические и сезонные колебания уровня активности, которые могут не совпадать для различных населенных пунктов. В связи с этим в течение года на рынке недвижимости населенного пункта могут наблюдаться несколько подъемов количества совершаемых сделок (подробнее см. [7, 8]).

Таким образом, использование показателя совершенных сделок за месяц или квартал может привести к неправильному определению общего объема сделок.

Массовое или частичное отсутствие рыночной информации по отдельным сегментам

По мнению некоторых авторов, малоактивные и неактивные рынки характеризуются отсутствием информации по отдельным сегментам (см., например, [9, 10]), что справедливо, поскольку в ходе проведенного мониторинга профессиональных сайтов, на которых размещена информация о купле-продаже недвижимости, например avito.ru, irr.ru, cian.ru, domofond.ru, rosrealt.ru, realty.mail.ru и т. д., входящих в Топ-10 лучших сайтов по продаже недвижимости в Российской Федерации³, было выявлено, что по мере снижения общего объема рыночной информации (количества объявлений) объем информации по отдельным сегментам также сокращается или информация вообще отсутствует. Особенно явно это проявляется для сегментов нежилой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку.

Большой разброс цен на однородные объекты недвижимости

Невозможно однозначно отнести этот признак к явным признакам малоактивных и неактивных рынков. Поясним нашу позицию. При мониторинге баз объявлений популярных сайтов, на которых размещена информация о купле-продаже недви-

жимости, например avito.ru, irr.ru, cian.ru, domofond.ru, rosrealt.ru, realty.mail.ru и т. д., входящих в Топ-10 лучших сайтов по продаже недвижимости в Российской Федерации, было выявлено, что во многих населенных пунктах удельные цены предложений на однородные объекты значительно отличаются. Это может объясняться несколькими факторами:

- наличие неосязаемого имущества, не указанного в объявлении;
- срочный характер продажи, и наоборот;
- ничем не обоснованные пожелания продавцов относительно стоимости своего объекта недвижимости и т. д.

Кроме того, учитывая ограниченное количество рыночной информации на малоактивных и неактивных рынках, невозможно однозначно говорить о массовом характере больших разбросов цен на таких рынках в связи с недостаточностью рыночной информации, необходимой для полноценного исследования.

Таким образом, мы исключаем этот признак при идентификации малоактивных и неактивных рынков.

Нерегулярная основа сделок

Невозможно однозначно отнести этот признак к явным признакам малоактивных и неактивных рынков, поскольку, как и большинству рынков, рынку недвижимости присущи циклические и сезонные колебания уровня активности, которые могут не совпадать для различных населенных пунктов, в связи с чем в течение года на рынке недвижимости населенного пункта могут наблюдаться несколько подъемов количества совершаемых сделок. Этот факт подтверждают ряд исследований и статей (см., например, [7, 18–21]). Следовательно, нерегулярная основа сделок не является признаком малоактивных или неактивных рынков.

³ Смотри:

URL: <http://apipost.ru/rating-saytov-nedvizhimost.php>

URL: <http://sekrety-zhizni.ru/sajty-nedvizhimosti-rossii-top-samyepopulyarnye>

Ценовая доступность объектов недвижимости

Этот признак также невозможно однозначно отнести к явным признакам малоактивных и неактивных рынков. Наша позиция обоснована результатами дополнительного исследования, в ходе проведения которого была проанализирована зависимость количества публикуемых объявлений как основного признака уровня торговой активности от уровня доступности приобретения жилья на примере субъектов Российской Федерации. В качестве примера была рассмотрена зависимость уровня торговой активности от стоимости жилой недвижимости в регионах, поскольку информация о стоимости жилой недвижимости является наиболее доступной для анализа и имеется на рынке практически любого населенного пункта. В качестве источника о средней стоимости типовых квартир были использованы результаты рейтинга универсального рейтингового агентства, специализирующегося на оценке различных категорий «РИА Рейтинг» (см. [22]).

В качестве источника для определения количества объявлений за период предлагаем использовать архивный накопитель

сайта [www.avito.ru](https://ruads.org/) (<https://ruads.org/>). Исходя из нашего личного практического опыта этот сервер практически не содержит дубли, а также предоставляет полную информацию о количестве объявлений по субъектам в целом, по различным населенным пунктам начиная с 2014 года. Для анализа были привлечены данные за весь 2017 год. Результаты анализа зависимости представлены на рисунке 1.

Как видно из графика на рисунке 1, наблюдается очень слабая зависимость количества опубликованных объявлений от уровня стоимости жилой недвижимости, о чем свидетельствует низкий коэффициент детерминации (0,2326).

Таким образом, мы исключаем этот признак при идентификации малоактивных и неактивных рынков недвижимости.

Низкий уровень инвестиционной привлекательности, низкая доходность от объектов недвижимости, малая доля первичного рынка либо его отсутствие

Эти признаки тесно взаимосвязаны. Рынок недвижимости неразрывно связан с ин-

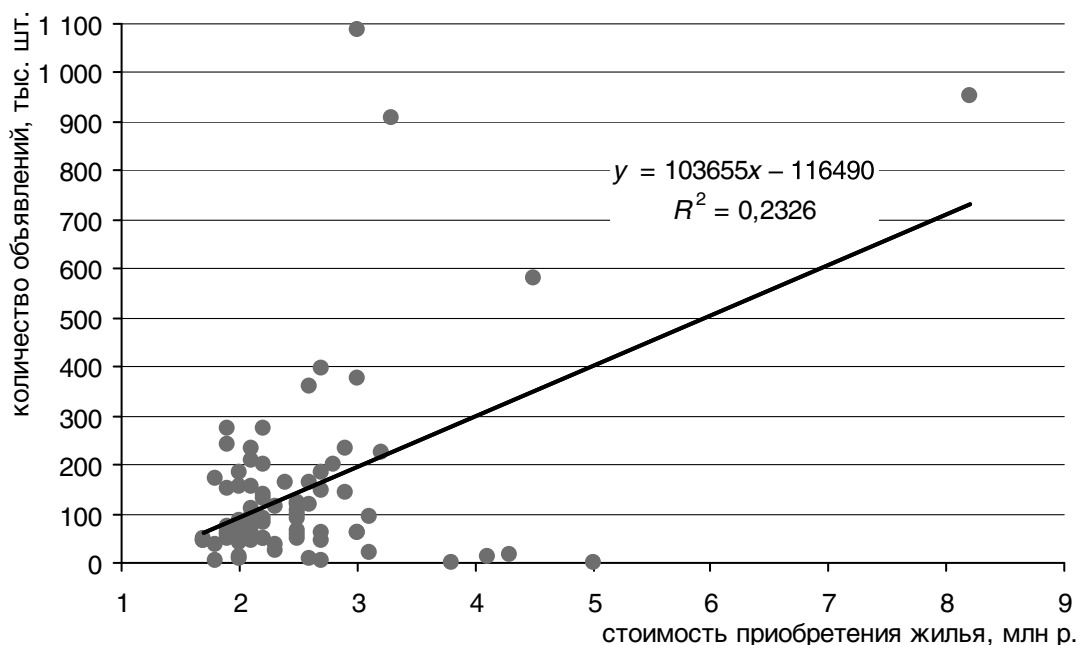


Рис. 1. Зависимость количества объявлений от стоимости жилой недвижимости в 2017 году в субъектах Российской Федерации

вестиционной деятельностью. Инвестиции осуществляются и на первичном (новое строительство), и на вторичном рынках недвижимости (перемещение прав собственности на объекты) (подробнее см. [11]).

Низкая доходность от объектов недвижимости, малая доля либо отсутствие первичного рынка, выраженного в отсутствии нового строительства, являются следствием *низкого уровня инвестиционной привлекательности*, поэтому мы предлагаем принять к дальнейшему учету и анализу только этот признак, как обобщающий.

Отсутствие интереса со стороны инвесторов является одним из признаков малоактивных и неактивных рынков, по мнению некоторых авторов. Мы также придерживаемся этой позиции, поскольку привлечение дополнительных вложений со стороны инвесторов способствует «оживлению» деловой активности в регионе или населенном пункте, в том числе на рынке недвижимости.

Этот факт подтверждается и результатами дополнительного исследования, в ходе проведения которого была проанализирована зависимость количества публикуемых объявлений – основного признака уровня

торговой активности рынка недвижимости – от уровня инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации. Результаты анализ зависимости представлены на рисунке 2.

Как видно из графика на рисунке 2, количество объявлений на рынке недвижимости в регионе (ось X) зависит от уровня инвестиционной привлекательности региона (ось Y), следовательно, чем ниже уровень инвестиционной привлекательности, тем ниже уровень торговой активности на рынке недвижимости, и наоборот. Это подтверждает и существенное значение коэффициента детерминации.

Низкая степень ликвидности, высокие сроки экспозиции объектов недвижимости

Указанные признаки невозможно однозначно отнести к признакам малоактивных и неактивных рынков, поскольку существуют исследования, подтверждающие, что степень ликвидности объекта недвижимости зависит от ряда таких факторов, как:

- численность населенного пункта;
- физическое состояние объектов недвижимости;

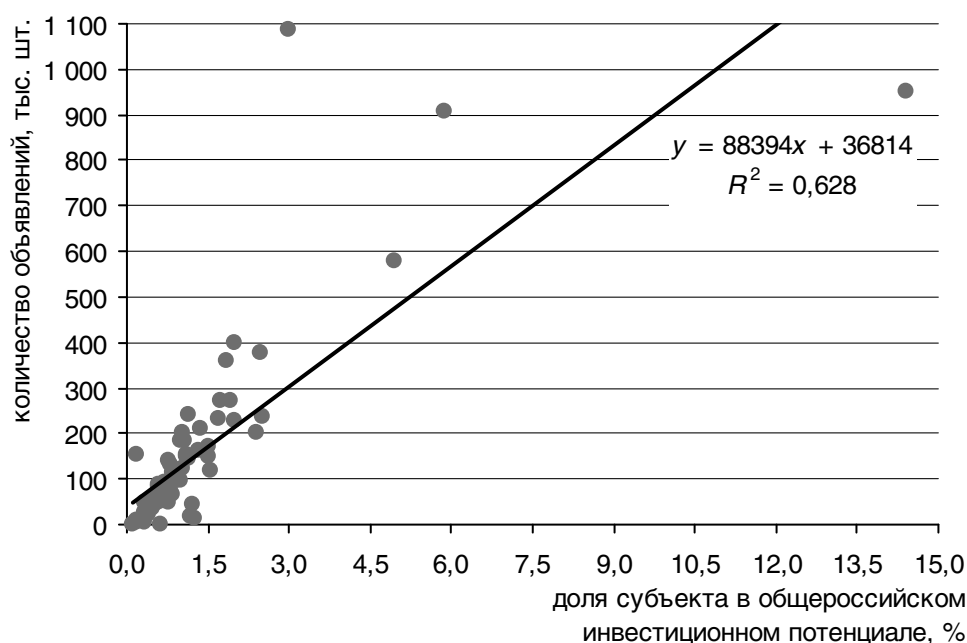


Рис. 2. Зависимость количества объявлений от уровня инвестиционной привлекательности субъекта Российской Федерации в 2017 году

- сегмент, к которому относится объект недвижимости;
- масштаб объекта недвижимости;
- местоположение объекта недвижимости⁴.

Таким образом, вывод о степени ликвидности и сроках экспозиции объектов недвижимости формируется под влиянием большого количества факторов, основанных по большому счету на индивидуальных особенностях конкретного объекта недвижимости, а не только на степени активности рынка недвижимости населенного пункта.

Кроме того, некоторые авторы (см., например, [5]) относят низкую ликвидность к особенностям рынка недвижимости в целом, вне зависимости от степени его активности.

Учитывая изложенное, мы исключаем этот признак при идентификации малоактивных и неактивных рынков.

Наличие экономических, политических, природно-климатических барьеров

К экономическим барьерам можно отнести:

- моноэкономический характер населенных пунктов;
- повышенная налоговая нагрузка в одном субъекте по сравнению с другими;
- повышенные ставки по кредитам на приобретение объектов недвижимости в одном субъекте по сравнению с другими и т. д.

Политическими барьерами являются:

- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне, например законодательные ограничения по реализации объектов недвижимости;
- возможность межэтнических и военных столкновений и т. д.

Природно-климатическими барьерами

могут быть такие факторы, как:

- изолированность населенного пункта и, как следствие, низкая транспортная доступность (наличие рек, гор, расположение на островах и т. д.);
- неблагоприятные климатические условия (например в районах Крайнего Севера, пустынь);
- неблагоприятные сейсмические условия и т. п.

Названные признаки являются основными *первичными* признаками, наличие которых зачастую провоцирует образование малоактивных и неактивных рынков.

Например, если мы рассмотрим субъекты Российской Федерации, занимающие последние места по количеству опубликованных за 2017 год объявлений⁵, то заметим, что для каждого из этих регионов характерно наличие какого-либо из перечисленных барьеров или их комбинация, что подтверждается данными, представленными в таблице 3.

Немногочисленность населенного пункта

В ходе проведения настоящего исследования была проанализирована зависимость количества публикуемых объявлений на рынке недвижимости от численности населения на примере субъектов Российской Федерации. Результаты анализа зависимости показаны на рисунке 3.

Как видно из диаграммы, представленной на рисунке 3, количество публикуемых объявлений об объектах недвижимости (ось X) напрямую зависит от численности населения (ось Y), следовательно, чем меньше численность населенного пункта, тем ниже уровень торговой активности на рынке недвижимости. Тесная зависимость этих показателей подтверждается высоким значением коэффициента детерминации.

Кроме этого, исследования других ав-

⁴ Эти факторы указаны в Методических рекомендациях [13].

⁵ URL: <https://ruads.org/>

Таблица 3

Данные для анализа зависимости количества объявлений от наличия барьеров (по состоянию на 2017 год)

Субъект Российской Федерации	Количество объявлений	Описание барьера
Ненецкий автономный округ	1 032	Климатические условия, характерные для районов Крайнего Севера
Сахалинская область	1 699	Повышенная сейсмическая активность Расположение на островах
Республика Тыва	3 220	Повышенная сейсмическая активность
Республика Ингушетия	5 315	Политический фактор – возможность межэтнических и военных столкновений
Магаданская область	7 466	Климатические условия, характерные для районов Крайнего Севера
Еврейская автономная область	8 131	Политический фактор – массовые процессы репатриации
Республика Калмыкия	10 537	Расположение в районах пустынь, полупустынь
Республика Саха (Якутия)	13 737	Расположение большей части региона в условиях Крайнего Севера
Камчатский край	22 089	Зона активной вулканической деятельности

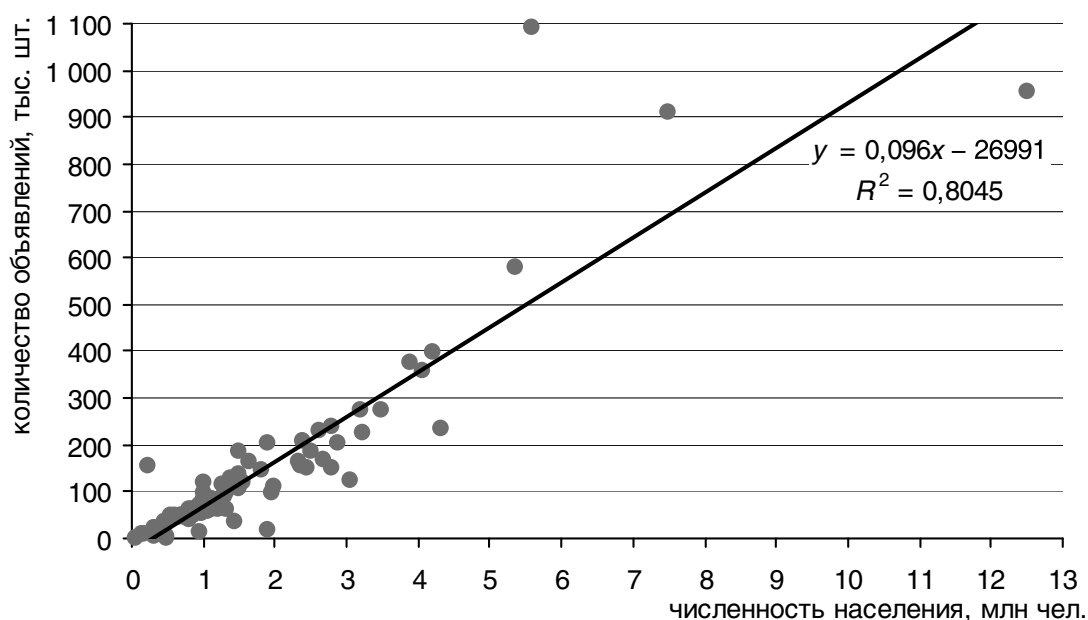


Рис. 3. Зависимость количества объявлений от численности населения субъектов Российской Федерации в 2017 году

торов (см., например, [15]) доказывают зависимость количества того или иного насе-

ленного пункта объявлений от численности населения.

Таким образом, учитывая наличие зависимости уровня торговой активности от численности населения, этот признак признается характерным для малоактивных и неактивных рынков.

Отсутствие или ограниченное количество специалистов по недвижимости, информационная закрытость, отсутствие статистической информации

Эти признаки анализируемого перечня являются лишь сопутствующими (побочными) явлениями, возникающими по причине не востребованности специалистов или каких-либо статистических исследований, печатных изданий в области недвижимости вследствие низкой активности рынка. В дальнейшем они не рассматриваются автором в качестве основных самостоятельных признаков.

В результате проведенного анализа признаков мы выделяем *5 признаков, которые с достаточной степенью уверенности можно отнести к характеристикам малоактивных и неактивных рынков:*

- 1) низкий уровень торговой активности;
- 2) массовое или частичное отсутствие рыночной информации по отдельным сегментам;
- 3) низкий уровень инвестиционной привлекательности;
- 4) наличие экономических, политических, природно-климатических барьеров;
- 5) немногочисленность населенного пункта.

Анализируя приведенные в таблице 1 определения малоактивных и неактивных рынков различных авторов, становится очевидным, что в настоящее время отсутствует граница между понятиями «малоактивный рынок» и «неактивный рынок». Чаще всего эти понятия употребляются как идентичные, то есть неактивный рынок = малоактивный рынок. Исходя из такого равенства получается, что в зависимости от степени

активности рынка можно выделить только два типа рынка:

- 1) активный;
- 2) неактивный = малоактивный.

Подобная разбивка рынка на две категории некорректна, учитывая большое количество населенных пунктов в нашей стране, большую дифференциацию их по числу совершаемых сделок, численности населения, экономическим, политическим и прочим условиям.

В связи с этим предлагаем трехуровневую классификацию рынков по степени их активности – активные, малоактивные и неактивные.

Каждому признаку присвоим определенный балл исходя из трехбалльной системы. Также определим интервалы баллов для отнесения рынка к тому или иному типу. Суммируя баллы по признакам, получим общий балл, расположение которого в том или ином интервале позволит определить тип рынка. Алгоритм в общем виде представлен на рисунке 4.

Поскольку первый этап алгоритма нами уже рассмотрен, перейдем ко второму этапу и проранжируем каждый признак.

1. Низкий уровень торговой активности

Для корректного ранжирования этого признака нами была использована зависимость, представленная на диаграмме рисунка 3, иллюстрирующей зависимость количества объявлений от численности населения. Исходя из этой зависимости следует, что наибольший объем рыночной информации характерен для самых больших по численности населенных пунктов.

Учитывая многообразие населенных пунктов в Российской Федерации и невозможность рассмотрения объемов рыночной информации по всем населенным пунктам, нами были проанализированы самые многочисленными населенные пункты (города-миллионеры и города-субмиллионеры⁶)

⁶ Города-субмиллионеры – города, численность населения которых составляет от 700 тысяч до 1 миллиона жителей.



Рис. 4. Алгоритм определения типа рынка в зависимости от уровня его активности

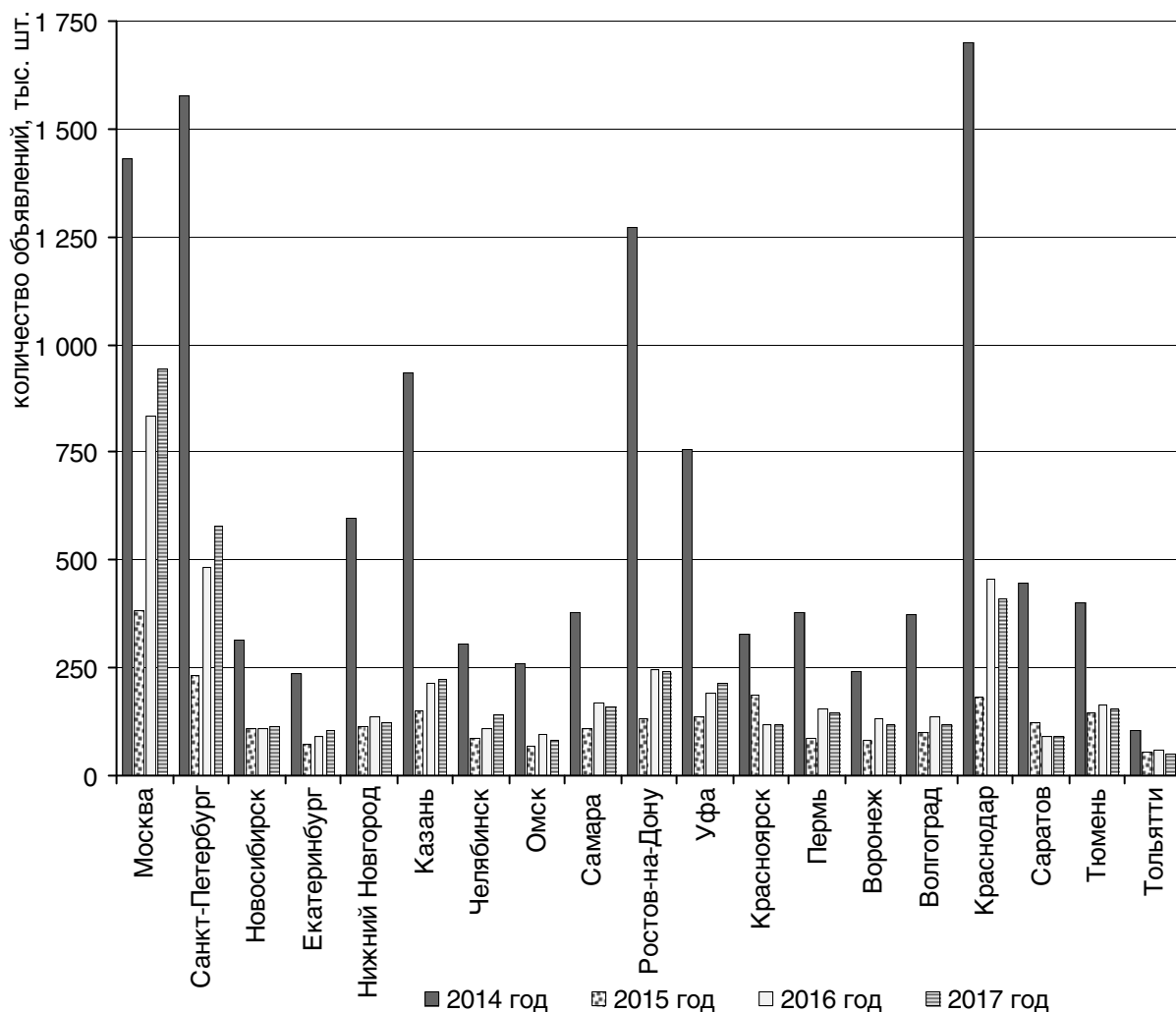


Рис. 5. Количество объявлений в крупных городах России за период с 2014 по 2017 год включительно

как лидеры по уровню торговой активности и объему рыночной информации в целом. При этом предполагаем, что минимальный объем рыночной информации в самых малонаселенных пунктах стремится к нулю.

На рисунке 5 проиллюстрировано количество объявлений по годам за период 2014–2017 годы, размещенных на сайте архивных объявлений (<https://ruads.org/>), в некоторых крупных населенных пунктах с целью формирования более полного представления и тенденций относительно объемов рыночной информации.

Прокомментируем представленные на рисунке 5 данные. Наибольший объем рыночной информации наблюдается в 2014 году, в 2015 году отмечается резкий ее спад и в 2016 и 2017 годах – относительное выравнивание и стабилизация. Сложившаяся ситуация легко объясняется валютным кризисом в России (конец 2014 – 2015 год)⁷.

В 2014 предкризисном году на рынке наблюдалась максимальная активность и отмечались максимальные цены на недвижимость. В 2015 году на рынке недвижимости произошел обвал, количество объявлений резко сократилось, поскольку потенциальные продавцы не стремились реализовывать свои объекты с большим дисконтом, а потенциальные покупатели зачастую не имели возможности идти на сделку по причине нестабильности заработной платы и массовых сокращений рабочих мест.

В 2016–2017 годах по мере выхода из кризиса ситуация на рынке недвижимости относительно стабилизировалась, по сравнению с 2015 годом объем объявлений увеличился, но все еще не достиг показателей 2014 года.

Таким образом, объем рыночной информации по городам России за период 2014–2017 годы имеет нестабильный характер,

что свидетельствует о необходимости регулярного (ежегодного) мониторинга этого показателя.

Учитывая нестабильный характер объемов рыночной информации за предыдущие годы, рекомендуется для сравнения использовать данные за последний анализируемый период, то есть за 2017 год.

В 2017 году максимальное количество объявлений зафиксировано в городе Москве – 944 667. Предполагая, что минимальное количество объявлений в малочисленных населенных пунктах стремится к нулю, методом равноинтервального деления проанжируем эти данные следующим образом:

- 629 780–944 667 и более объявлений – 3 балла;
- 314 890–629 779 объявлений – 2 балла;
- 0–314 889 объявлений – 1 балл.

2. Массовое или частичное отсутствие рыночной информации по отдельным сегментам

Получение информации о количестве объявлений по сегментам не вызывает проблем, поскольку на крупнейших сайтах о реализации объектов недвижимости⁸ все объявления изначально сортируются по следующим сегментам:

- жилая недвижимость (квартиры);
- жилая недвижимость (комнаты);
- дома, дачи, коттеджи;
- гаражи и машино-места;
- участки под индивидуальное жилищное строительство, садово-огороднические товарищества;
- гостиничная недвижимость;
- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- производственная недвижимость;

⁷ URL: <https://ru.wikipedia.org>

⁸ Смотри, например:

URL: <https://www.avito.ru>

URL: <https://www.domofond.ru>

URL: rosrealt.ru

URL: realty.mail.ru

- складская недвижимость;
- недвижимость общественного питания;
- земельные участки под коммерческую застройку;
- прочие объекты недвижимости.

Наличие информации по каждому сегменту в достаточном для расчетов количестве свидетельствует о том, что рынок населенного пункта активен.

В случае отсутствия информации по сегментам эти процессы могут иметь частичный характер, то есть информация отсутствует по некоторым сегментам, или массовый, когда информация отсутствует по большинству сегментов.

Наша задача – определить допустимый уровень количества сегментов с отсутствующей рыночной информацией. Для решения этой задачи автором настоящей работы предлагается обратиться к понятию «*существенность*» и использовать его в качестве обоснования массовости отсутствия информации по сегментам.

Согласно подробным исследованиям, представленным в издании [4], максимальный уровень существенности составляет 30 процентов при низкой активности рынка. Также уровень существенности в размере 30 процентов косвенно подтверждается пунктом 20 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 года № 263 (см. [1]).

Предлагаем использовать этот показатель для дальнейшего ранжирования, поскольку именно это значение может свидетельствовать о существенном характере отсутствия информации по сегментам. Ранжирование признака:

- информация присутствует по всем основным сегментам – 3 балла;
- информация отсутствует менее чем по 30 процентам сегментов от общего количества сегментов, представленных на рынке – 2 балла;
- информация отсутствует по 30 процентам и более сегментов от общего количества сегмен-

тов, представленных на рынке – 1 балл.

Традиционно в оценочной практике актуальными считаются объявления, опубликованные в период до 6 месяцев до даты оценки. Таким образом, в случае наличия на дату оценки или в течение предыдущих 6 месяцев достаточного для расчетов количества объявлений (не менее трех), отвечающих требованиям достаточности и достоверности, по каждому сегменту этому признаку следует присвоить максимальный балл. При этом для определения суммарного количества объявлений по сегментам следует учитывать как объявления о предложении, так и объявления о спросе, поскольку согласно некоторым методическим рекомендациям (см., например, [3]) при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

В случае ретроспективной даты оценки в качестве источников о количестве объявлений по каждому сегменту могут служить различные архивные печатные и электронные издания, содержащие объявления о недвижимости и т. д.

3. Низкий уровень инвестиционной привлекательности

Для учета этого признака обратимся к рейтингу инвестиционной привлекательности регионов рейтингового агентства «Эксперт РА» (см. [24]).

Следует отметить, что рейтинг инвестиционной привлекательности региона зависит от множества показателей, таких как природно-ресурсный, трудовой, производственный, потребительский, инфраструктурный, инновационный, институциональный, финансовый и туристический потенциалы, экономический, социальный, финансовый, управленческий, экологический и криминальный риски. Таким образом, агрегирование множества показателей свидетельствует о разностороннем учете уровня инвестиционной привлекательности региона.

В итоге каждому региону присваивается рейтинг инвестиционной привлекательности – индекс, определяющий соотношение между уровнем интегрального инвестиционного риска и величиной совокупного инвестиционного потенциала региона.

По соотношению величины совокупного потенциала и интегрального риска каждый регион России относится к одной из следующих рейтинговых категорий:

- высокий потенциал – минимальный риск (1A);
- высокий потенциал – умеренный риск (1B);
- высокий потенциал – высокий риск (1C);
- средний потенциал – минимальный риск (2A);
- средний потенциал – умеренный риск (2B);
- средний потенциал – высокий риск (2C);
- пониженный потенциал – минимальный риск (3A1);
- незначительный потенциал – минимальный риск (3A2);
- пониженный потенциал – умеренный риск (3B1);
- пониженный потенциал – высокий риск (3C1);
- незначительный потенциал – умеренный риск (3B2);
- незначительный потенциал – высокий риск (3C2);
- низкий потенциал – экстремальный риск (3D).

Таким образом, рекомендуем присваивать следующие баллы по признаку инвестиционной привлекательности:

- 1A, 1B, 1C – 3 балла;
- 2A, 2B, 2C – 2 балла;
- 3A, 3B, 3C – 1 балл.

Следует отметить, что существуют и другие рейтинги инвестиционной привлекательности регионов, представленные иными рейтинговыми агентствами, однако они базируются на меньшем количестве анализируемых показателей, а также ведут

свои мониторинги в этой области недавно. В связи с этим в рамках настоящего исследования предпочтение отдается именно рейтингу инвестиционной привлекательности регионов рейтингового агентства «Эксперт РА».

4. Наличие экономических, политических, природно-климатических барьеров

Варианты возможных барьеров подробно рассмотрены в начале настоящей статьи. Представим ранжирование барьеров:

- отсутствуют – 3 балла;
- существует какой-либо один барьер – 2 балла;
- существуют 2 и более барьеров – 1 балл.

5. Немногочисленность населенного пункта

Как основа ранжирования этого признака предлагается классификация населенных пунктов в зависимости от численности населения.

В соответствии с распространенной в России классификацией поселений выделяют следующие основные категории населенных пунктов:

- сверхкрупные – свыше 3 000 тысяч человек человек;
- крупнейшие – от 500 тысяч до свыше 1 000 тысячи человек человек;
- крупные – от 250 тысяч до 499,9 тысячи человек;
- большие – от 100 тысяч до 249,9 тысячи человек;
- средние – от 50 тысяч до 99,9 тысячи человек;
- малые – менее 50 тысяч человек [16].

В рамках классификации рекомендуется присваивать следующие баллы по признаку численности населения:

- от 500 тысяч до свыше 3 000 тысяч человек – 3 балла;
- от 100 тысяч до 499,9 тысячи человек – 2 балла;
- от менее 50 тысяч до 99,9 тысячи человек – 1 балл.

Выводы

Проранжировав каждый признак, мы определили интервалы баллов для каждого типа рынка.

В общей сложности мы проранжировали пять признаков. Максимальное возможное значение балла по каждому признаку – 3, минимальное – 1. Следовательно, общий интервал возможных баллов составит от 5 (5×1) до 15 (5×3). Методом равноинтервального деления сформируем диапазоны по каждому типу рынка:

- активный – 13–15 баллов;
- малоактивный – 9–12 баллов;
- неактивный – 5–8 баллов.

Определив сумму баллов для конкретно населенного пункта, мы сможем идентифицировать его тип и сделать однозначный вывод о том, к какому типу рынка относится населенный пункт объекта оценки.

В настоящее время исследования значений и диапазонов значений ценообразующих факторов осуществляется для двух типов рынка: активного и неактивного, то есть в них не учитываются значения показателей для малоактивных рынков, предложенные в разработанной нами классификации. В связи с этим рекомендуем при оценке объектов недвижимости, расположенных на малоактивных рынках, применять значения ценообразующих факторов или их диапазонов, определенные как средние значения между показателями для активных и неактивных рынков.

Использование предложенной методики обеспечит единый подход к определению уровня активности населенных пунктов и позволит избежать противоречий в оценочном и экспертном сообществах.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22

февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 года 263.

2. О методических рекомендациях об оценке финансовых инструментов по текущей (справедливой) стоимости : письмо Центрального банка Российской Федерации от 29 декабря 2009 года № 186-Т.

3. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р : в редакции от 31 июля 2002 года.

4. Каминский А. В., Ильин М. О., Лебединский В. И. [и др.]. Экспертиза отчетов об оценке : учебник. 2-е издание. М. : Компания «Про-Аппрайзер», 2015. 272 с.

5. Лобанова Е. И., Межуева Т. В., Миршников О. А. Экономика недвижимости : учебное пособие. Новосибирск : Сибирская государственная геодезическая академия, 2007. 276 с.

6. Мирзоян Н. В. Управление и оценка недвижимости. М. : Московская финансово-промышленная академия, 2009. 250 с.

7. Синицина Н. М. Локальный рынок недвижимости: тенденции формирования, функционирования и регулирования : дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05. Екатеринбург, 2005. 170 с.

8. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов : учебник. М. : ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. 606 с.

9. Сухинина М. Особенности оценки стоимости основных средств при слияниях и поглощениях // Рынок ценных бумаг. 2013. № 6.

10. Тумбаев С. И. Методика определения рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенной в населенных пунктах с малоактивным рынком //

Микроэкономика. 2010. № 2.

11. Цыганенко В. С. Экономика рынка недвижимости. СПб. : Санкт-Петербургский государственный университет информационных технологий, механики и оптики, 2008. 120 с.

12. Шаркова А. В., Килячков А. А., Маркина Е. В. [и др.] / под общ. ред. д. э. н., проф. М. А. Эскиндарова. Словарь финансово-экономических терминов. М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2015. 1168 с.

13. Методические рекомендации по определению ликвидности предметов ипотеки: решение Совета Национальной ассоциации оценочных компаний финансовых рынков (НАОК) : протокол от 26 июля 2016 года № 5. М., 2016. 25 с.

14. Методика определения справедливой стоимости активов в ООО «ПИР БАНК» : решение Совета директоров ООО «ПИР Банк» : протокол от 18 мая 2016 года № 18/05/16-СД. URL: pirbank.ru

15. Справочники Приволжского центра методического и информационного обеспе-

чения оценки под руководством Л.А. Лейфера. URL: <http://inform-ocenka.ru/articles/>

16. Учебно-методический комплекс дисциплины «Экономика города». URL: [Ekonomika.goroda.pdf](http://ekonomika.goroda.pdf)

17. Энциклопедический словарь экономики и права. URL: <https://slovar.wikireading.ru/1736510>

18. URL: <http://stud24.ru/construction/factory-sezonnosti-na-rynke-nedvizhimosti/207704.html>

19. URL: https://www.gazeta.ru/realty/2015/05/26_a_6722841.shtml

20. URL: http://www.realtypress.ru/article/article_11429.html

21. URL: <http://domamira.ru/sezonnye-kolebaniya-cen-na-nedvizhimost/>

22. Рейтинговая компания «РИА Рейтинг»: [сайт]. URL: http://riarating.ru/regions_rankings/20170713/630067787.html

23. URL: <https://ru.wikipedia.org>

24. Рейтинг «Инвестиционный климат регионов – 2017» агентства «Эксперт РА». URL: <https://raexpert.ru/ratings/regions/2017>

* * *

Окончание. Начало на с. 64

3. ГК «ПИК» (16 баллов)

Замыкает тройку лидеров ГК «ПИК». Девелопер набрал высокие баллы в рейтинге во многом из-за большого количества проектов. При этом в некоторых проектах ГК «ПИК» применяет интересные и современные решения в области спортивной инфраструктуры. Например, в ЖК «Мещерский лес», «Варшавское шоссе, 143» будут организованы крупные мультиспортивные площадки. В них предусмотрены разные типы активностей для всех возрастов: скейтпарк, площадки для стритбола, детские конструкции для лазанья, футбольные и баскетбольные площадки, корты для бадминтона. В воркаут-зонах располагаются как обычные тренажеры для кросс-фита, так и специальные тренажеры для людей с ограниченными возможностями.

4. ГК «Инград» (13 баллов)

Среди значимых проектов ГК «Инград», занявшего четвертую строчку в рейтинге, можно назвать физкультурно-оздоровительный комплекс в ЖК «Петра Алексеева, 12А» площадью почти 2 300 кв. м. Кроме того, на территории проектов предусмотрены лаунж-зоны для йоги (в ЖК «Серебряный парк», «Лесопарковый»). Во всех проектах будут организованы воркаут-площадки.

5. ООО «Стадион «Спартак» (8 баллов)

Замыкает топ-5 спортивных девелоперов Москвы ООО «Стадион «Спартак», которому принадлежит один из крупнейших столичных проектов «Город на реке Тушино 2018». Главный спортивный объект на территории – стадион «Спартак», однако он не учитывался в рейтинге, поскольку строился прежде всего для проведения профессиональных матчей, а не для жителей района. Тем не менее в проекте есть и другие значимые объекты: центр водных видов спорта, ледовый дворец, теннисный центр, велодорожки и волейбольные площадки.

*Информация предоставлена
PR-агентством MVN*