

© Татьяна Леонидовна Силина

ведущий научный сотрудник, к.э.н.,

доцент кафедры финансов Владимирского филиала РАНХиГС

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ В ЦЕЛЯХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (НА ПРИМЕРЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РАЙОНАХ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ)

Аннотация: современная динамика процессов на рынке недвижимости ставит задачи по изучению, систематизации, анализу и формированию закономерностей, знания о которых позволят минимизировать погрешность в расчетах и как следствия экономические потери при принятии решений. Для обеспечения качественной оценочной деятельности требуется максимально полное исследование по фактическому массиву рыночной информации.

Abstract: the modern dynamics of processes in the real estate market poses the tasks of studying, systematizing, analyzing and forming patterns, knowledge of which will minimize the error in the calculations and, as a result, economic losses in decision making. To ensure high-quality valuation activities, the most complete study of the actual array of market information is required.

Ключевые слова: рынок недвижимости, оценка, рыночная информация.

Keywords: real estate market, valuation, market information.

Активное развитие рынка недвижимости в условиях рыночной экономики ставит новые исследовательские задачи. Региональный рынок недвижимости в значительной мере определяет и влияет на финансово-экономический потенциал территории. Стабильность, прозрачность процессов на рынке недвижимости закладывают положительный фундамент в развитие предпринимательства, рынка труда, налогового потенциала и так далее, формируя благоприятные условия для экономики и социальной сферы в целом и благополучия населения.

Одна из главных составляющих успешно развивающегося предпринимательства – возможность прогнозировать будущую экономическую ситуацию. Если субъект предпринимательства имеет возможность планировать деятельность в среднем на 5 лет, это придает системность его экономическому поведению на рынке, в выстраивании внутренней и внешней политики, в том числе отношения в коллективе, с клиентами, инвесторами, деловыми партнерами и так далее.

К повышению деловой активности в предпринимательской среде приводит и стабильная налоговая политика государства на среднесрочную, а лучше долгосрочную перспективу. Тем не менее одной из существующих проблемных ситуаций в стране на протяжении последних лет остаются налоги на землю и имущество. Субъекты Российской Федерации поэтапно переходят на уплату данных налогов с кадастровой стоимости. Отсутствие достаточного адаптационного периода и низкое качество подготовки методических вопросов привело к массовому недовольству налоговым новшеством, росту социальной напряженности.

Одна из причин сложившейся ситуации в неточности расчетов, вызванной недостатками методологии кадастровой оценки и несовершенством источников рыночной информации. Чем лучше исследована и структурирована рыночная информация на рынке

недвижимости, тем с меньшей погрешностью на ее основе будут приниматься решения всеми субъектами экономических отношений, что минимизирует негативные последствия.

Таким образом, современная динамика процессов на рынке недвижимости ставит перед исследователями задачи по изучению, систематизации, анализу и формированию закономерностей, знания о которых позволят минимизировать погрешность в расчетах и, следовательно, экономические потери при принятии решений.

Таким образом, для обеспечения качественной оценочной деятельности требуется максимально полное исследование рынка недвижимости по фактическому массиву рыночной информации.

Отметим, что в соответствии с пунктом 10 федерального стандарта оценки № 7 «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости». Также в пункте 5 статьи 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусматриваются «сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости».

Используя рыночную информацию, размещаемую на электронных ресурсах в сети «Интернет» и в других источниках информации, оценщики приходят к выводу, что надежные и хорошо стандартизированные источники рыночной информации отсутствуют. В целях получения убедительных характеристик требуется переработать большие массивы данных.

Тем не менее характеристики рынка, общие тенденции и тренды формируются под влиянием ожиданий субъектов рынка. При наличии достаточной информатизации можно получить корректные значения параметров, отражающих общие ожидания участников рынка.

При качественной реализации исследования рынка как оценочное сообщество, так и все заинтересованные субъекты экономических отношений получают базу актуальной рыночной информации, которая позволит более эффективно и точно определять стоимость объектов недвижимости.

Одним из направлений повышения качества научно-исследовательской работы оценщика является создание стандартов оценки, позволяющих получать нормативно-методическую основу деятельности в дополнение к постоянно развивающейся теории оценки. Стандарты – инструменты повышения качества предоставляемых профессиональных услуг в сфере оценки.

При этом разработка стандартов должна учесть особенности оценочной деятельности, связанной со сложностью объектов, целями оценки, множественностью методов и моделей, которые используются в оценочной практике. Данные обстоятельства не позволяют создать один «шаблон» для всех случаев оценки.

Вопросы стандартизации, методологического и методического обеспечения оценочной деятельности активно реализуются, при этом требуют постоянных доработок и совершенствований.

Следует отметить, что стандарты, определяющие требования к проведению исследования рынка недвижимости, отсутствуют.

Таким образом, в соответствии со современными требованиями федеральных стандартов оценки оценщик должен провести исследование самостоятельно, основываясь на накопленном научно-исследовательском опыте.

Для проведения исследования рынка недвижимости требуются теоретическая и методологическая базы, которые формируются, дорабатываются и корректируются с учетом

изменяющихся и усложняющихся требований условий рынка. В приведенном исследовании в основу легли ранее опубликованные работы [2, 3] и другие. Поэтому методология проведения исследования рыночной информации в рамках данной работы не приводится.

В рамках данной работы представлен результат научно-исследовательской деятельности Владимирского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации в области оценочной деятельности.

На протяжении более 5 лет в рамках прохождения учебных курсов по оценочной деятельности проводились исследования рынков недвижимости во Владимирской области. За время проведения подобных исследований накоплен бесценный опыт, собран и обработан огромный массив информации.

Для более глубокой проработки и отражения выявленных закономерностей в рамках данной работы представлены результаты исследования рынка земельных участков производственно-складского назначения в населенных пунктах с малой численностью населения (деревни, села) во Владимирской области. Результаты исследований других сегментов рынка недвижимости будут опубликованы отдельно.

Промежуточные результаты исследования рынка неоднократно публиковались в сборниках научных работ, издаваемых Владимирским филиалом РАНХиГС, докладывались на студенческих научно-практических конференциях. Данная исследовательская работа позволяет значительно расширить массив информации и с учетом систематичности наблюдений выстраивать объективную картину тенденций на рынке.

Накопленный опыт и наработанный материал в динамике за несколько лет позволяет с высокой степенью вероятности выявить закономерности на рынке земельных участков производственно-складского назначения.

Укрупненно алгоритм работы с рыночной информацией состоит из нескольких этапов:

- поиск и сбор массивов рыночной информации, содержащих данные о рынке недвижимости;
- структурирование рыночных данных;
- статистическая обработка массивов рыночной информации;
- выявление закономерностей;
- формирование выводов относительно тенденций на рынке недвижимости.

Остановимся более подробно на каждом этапе.

На первом этапе в соответствии с пунктом 22 федерального стандарта оценки № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных. Так, в процессе оценки происходит поиск и сбор рыночной информации. Традиционно источниками рыночной информации являются интернет, официальные печатные издания (газеты, журналы). Популярными среди оценщиков источниками информации рынка недвижимости, например, во Владимирской области служат сайты в сети «Интернет»: <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://vladimirhouse.ru/> и некоторые другие.

Для проведения исследований оценщики сталкиваются с рядом проблем. Одной такой проблемой является отсутствие достоверного источника структурированной информации о сделках на рынке.

Стандартизация источников рыночной информации позволила бы повысить качество оценочной деятельности. Оценочное сообщество нуждается в актуальной рыночной информации, которая позволила бы более эффективно и точно выполнять профессиональные обязанности по определению стоимости объектов недвижимости. Для решения данной проблемы видится необходимым создание официальной информационной базы рыночной

информации для использования оценочным сообществом в профессиональной деятельности.

К сожалению, пока данная задача не решена, исследователям приходится перерабатывать огромные массивы рыночной информации вручную, что, безусловно, ограничивает возможности и повышает величину погрешности расчетов. Нельзя не сказать и о субъективности в подборе информации, когда из всего массива можно отобрать только часть информации, не отражающую действительность. В качестве особой проблемы следует выделить оценку на ретроспективные даты, когда рыночная информация требуется по состоянию на дату в прошлом. В этом случае у оценщиков источники рыночной информации сводятся к минимуму, так как вышеупомянутые сайты не хранят архивную информацию.

Поэтому в рамках данной работы привлечение большого количества исследователей на протяжении нескольких лет в динамике позволяет добиться достаточной выборки для достоверности и объективности полученных результатов.

Проведем анализ собранного массива информации в сегменте рынка – земельные участки производственно-складского назначения в населенных пунктах с малой численностью населения (деревни, села) во Владимирской области, используя рыночную информацию за 2012-2017 годы. Данный анализ приводится с использованием результатов научно-исследовательской деятельности, проводимой студентами Владимирского филиала РАНХиГС. Рассмотрение отдельных исследований в динамике позволяет глубже проанализировать процессы на рынке и повысить качество результатов.

В рассматриваемом периоде было обработано более 1000 предложений продажи земельных участков данного сегмента рынка во Владимирской области.

Если графически изобразить имеющуюся информацию или отобразить ее по мере сбора, то на первый взгляд данные представляют хаотичный объем с отсутствием закономерностей и тенденций. В качестве удельного показателя принята цена одного квадратного метра земельного участка.

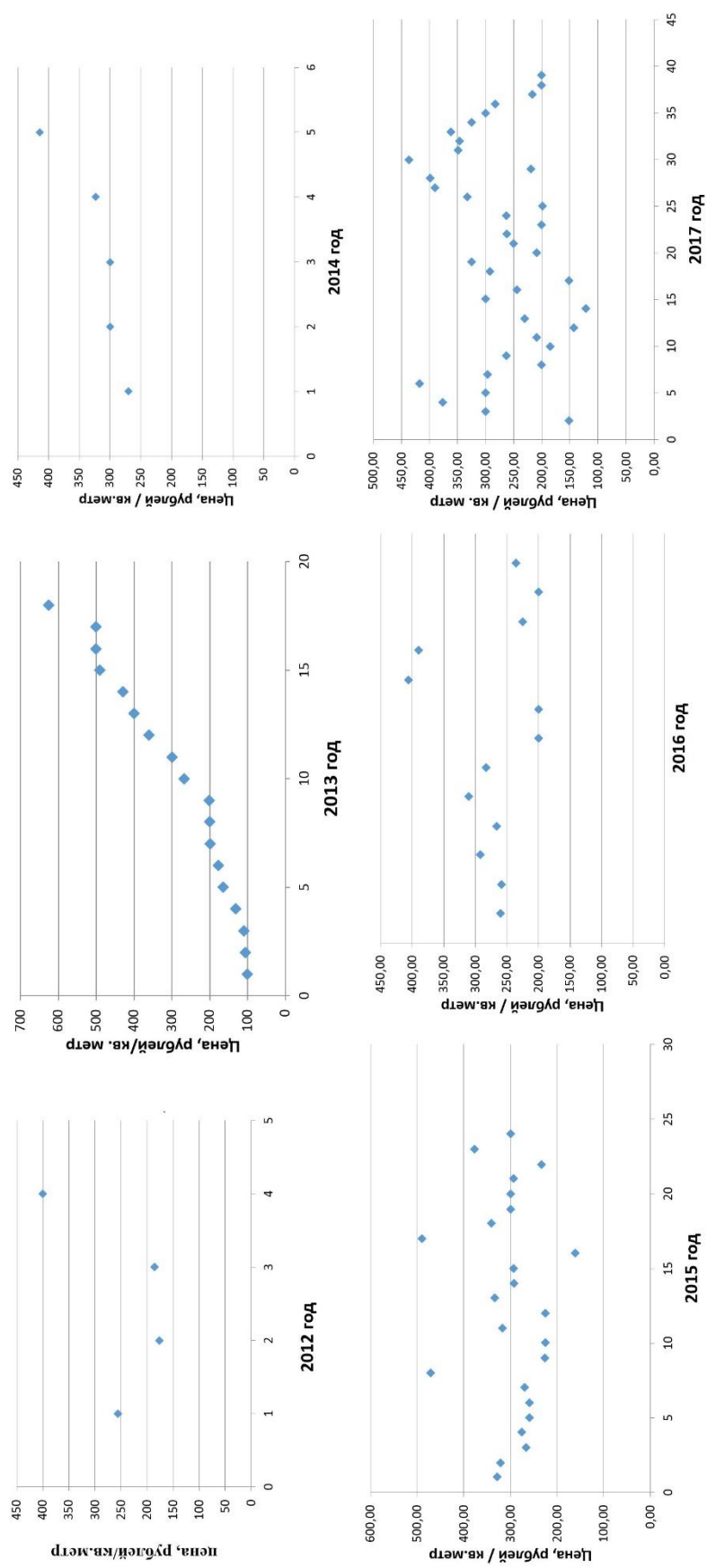


Рис. 1. Анализ фактических данных на рынке земельных участков производственно-складского назначения в районах Владимирской области в 2012-2017 годах (данные представлены без статистической обработки)

На втором этапе из массива имеющейся информации необходимо отобрать рыночные данные с конкретным набором характеристик. Решение данной проблемы возможно через использование возможностей искусственного интеллекта при работе с огромными массивами данных (Big Data) в интернете. Но, несмотря на бурно развивающиеся технологии, на современном этапе эти возможности ограничены в применении широким кругом пользователей оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 22 федерального стандарта оценки № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости используются элементы сравнения. Подробно об элементах сравнения было освещено в рамках другого исследования [2], поэтому мы исходим из утверждения, что ценообразующие факторы (элементы сравнения) формируются под влиянием рыночных условий и со временем могут меняться. Информация о ценообразующих факторах, актуальных для конкретного сегмента рынка в конкретный промежуток времени, обобщается на основе рыночных данных.

Каждый объект недвижимости обладает характеристиками, присущими именно этому объекту. Уникальные характеристики объекта могут как повышать стоимость, так и снижать ее. Продавец объекта, определяя слишком высокую относительно сложившейся на рынке цену на сопоставимый объект увеличивает время экспозиции объекта. И, наоборот, если продавец объекта определяет цену относительно ниже сложившейся в рыночных условиях - быстрее продает объект, но упускает возможность продать объект дороже.

Чем больше индивидуальных, нетипичных для сложившегося рынка характеристик у объекта, тем сложнее определить стоимость данных характеристик и больше время экспозиции товара на рынке. Таким образом, существует зависимость между экспозицией объекта на рынке и рыночной ценой объекта.

В настоящее время данный этап исследования преимущественным большинством оценщиков осуществляется вручную, либо с использованием доступного программного обеспечения.

Интерпретируем имеющуюся информацию с выстраиванием предложений продаж объектов по мере возрастания удельного показателя цены. При данном графическом отображении наблюдается зависимость цен от ценообразующих факторов.

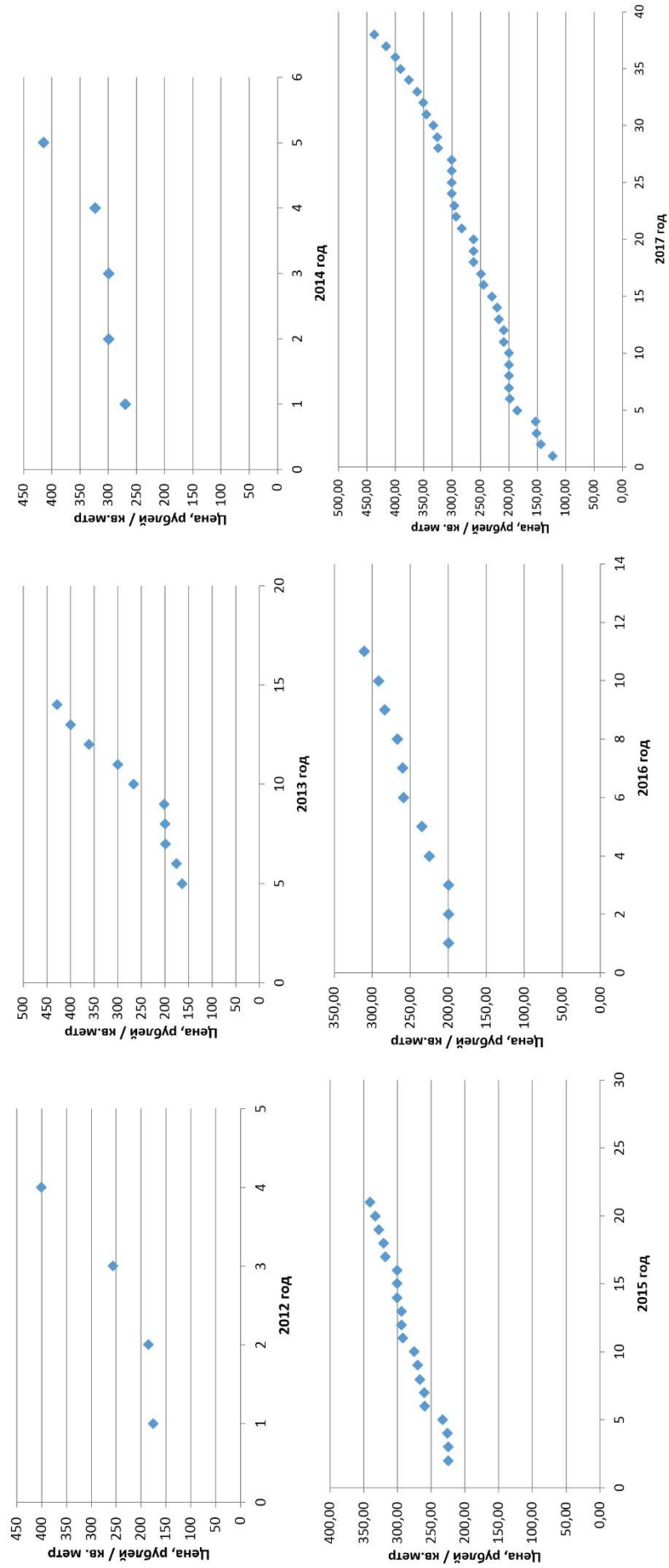


Рис. 2. Анализ фактических данных на рынке земельных участков производственно-складского назначения в районах Владимирской области в 2012-2017 годах

При исследовании имеющейся информации по годам наблюдается зависимость выявляемых закономерностей от объема имеющейся информации.

Как уже отмечалось, в практической деятельности оценщики встречаются с ситуацией, когда требуется анализ фактических данных рынка в ретроспективном периоде. В такой ситуации оценщик нуждается в поиске информации и чаще всего осуществляет исследование на базе малого объема информации, на практике эта ситуация отображена на рисунке 2 (2012 год, 2013 год, 2014 год).

Чем более отдален в прошлое период исследования (ретроспективен), тем более четко выражена недостаточность (или малый объем) информации, тем, следовательно, будет возрастать погрешность расчетов.

В отдельные периоды времени в отдельных рыночных сегментах может наблюдаться малый объем информации и в текущий период исследования, что также будет приводить к росту погрешности в расчетах. В данном случае для повышения точности расчетов от исследователя будет требоваться расширение временного периода и (или) сегментов рынка.

Как можно видеть на рисунке 2, малый объем информации не позволяет выявить ценообразующие факторы и величину зависимости цены от них.

На третьем этапе выполняется анализ рыночной информации. В соответствии с пунктом 11 федерального стандарта оценки № 7 при исследовании рынка оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости и сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Анализ рынка объектов недвижимости является определяющим при исследовании ценообразующих факторов и рыночной стоимости объекта на рынке. При ограниченном массиве рыночной информации оценщик сталкивается с проблемой проведения качественного анализа и определения ценообразующих факторов и величин влияния их на стоимость объектов. При значительных объемах рыночной информации оценщик также сталкивается с проблемой методологического обеспечения исследования в целях объективной обработки имеющихся данных.

Таким образом, для объективного анализа рыночной информации требуется методика, позволяющая систематизировать данные, чтобы с наибольшей степенью вероятности (следовательно, с минимальной погрешностью) выявить закономерности.

Одна из предложенных и апробированных методик была ранее опубликована [3], с небольшими доработками будет применена и в настоящем исследовании. Суть данной методики сводится к статистической обработке полученных фактических данных до тех пор, пока выборка предложений продажи объектов недвижимости не будет удовлетворять условиям нормального распределения. Колебание удельных показателей стоимости объектов недвижимости имеет значительную амплитуду, которая формируется под влиянием ценообразующих факторов, и степень их отклонений может достигать больших значений.

Следует обратить внимание, что при исследовании формируются выборки рыночных данных под влиянием разных ценообразующих факторов. Каждая выборка проверялась на однородность для повышения качества результатов исследования.

Проведем обработку рыночных данных на примере 2015 года. Исследователь может наблюдать отдельные предложения, которые значительно выделяются и «выпадают» в большую или меньшую сторону. Данный факт может быть вызван наличием ошибок, опечаток, некорректности в информации, приведенной в источнике, излишне завышенных (заниженных) ожиданиях участников рынка. Такие предложения целесообразно исключать из исследования в качестве «статистических выбросов».

Графически данный процесс представлен на рисунке 3.

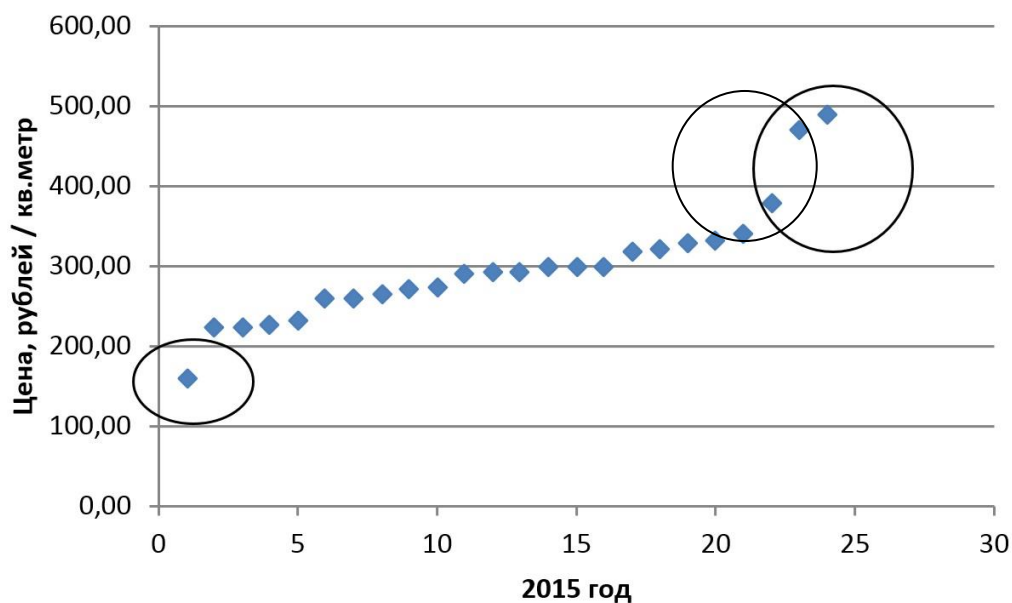
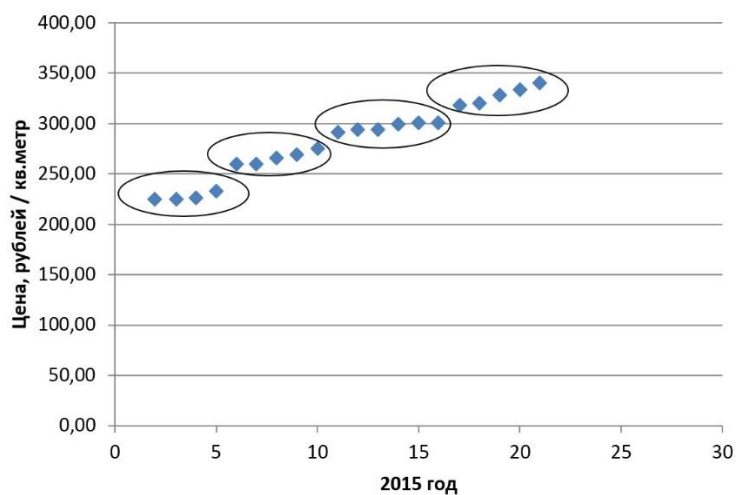


Рис. 3. Анализ «статистических выбросов» рыночной информации

На рисунке 2 (2015 год, 2016 год, 2017 год) можно визуальнo наблюдать зависимость удельной цены от ценообразующих факторов. При повышении фактора, его качественного уровня и (или) добавлении нового цена переходит на новый ценовой уровень. Если на одном ценовом уровне при аналогичных ценообразующих факторах рынок фиксирует более 4-5 предложений, можно констатировать выявленную закономерность.

Когда исследователю получается включить в выборку более 5 предложений, это увеличивает точность исследования и снижает погрешность в расчете стоимости.

Следует учитывать, что статистическая выборка подбирается с точностью 95%, при таких условиях шестое и последующее предложение принципиально не влияет на результативность расчетов.



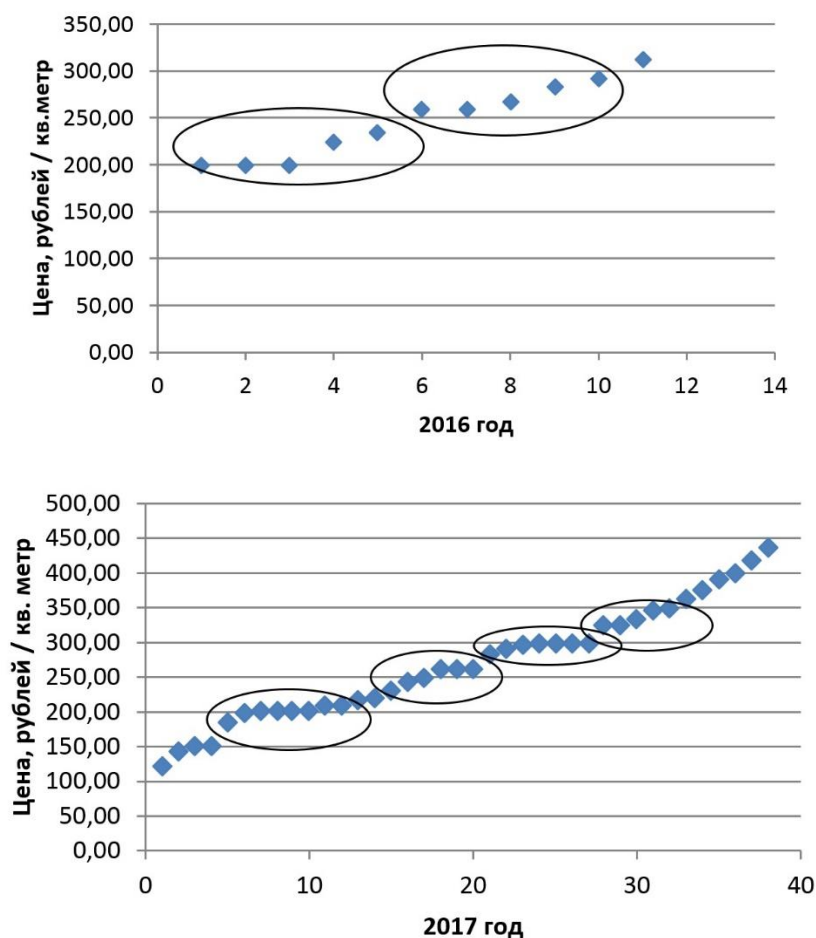


Рис. 4. Анализ влияния ценообразующих факторов на стоимость одного квадратного метра земельного участка производственно-складского назначения в районах Владимирской области

На четвертом этапе исследователь, исходя из проведенного анализа рыночных данных, путем статистических методов выявляет и фиксирует рыночные закономерности, характерные для данного сегмента рынка в данный промежуток времени. Следует отметить, что результаты можно использовать, и они отражают ситуацию только в рамках исследуемого периода и могут быть иными в другие промежутки времени.

В зависимости от большого числа внешних и внутренних факторов, в том числе социально-экономической ситуации в стране и регионе исследования, а также с течением времени влияние тех или иных ценообразующих факторов может значительно усиливаться либо уменьшаться и даже сводиться к нулю. Поэтому из всего множества теоретически возможных факторов от исследователя требуется выявление тех, которые оказывают наибольшее, определяющее влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости. Факторы, значение которых незначительное, по доли оказываемого влияния на величину стоимости чаще всего бывают спорные, поэтому их целесообразно не принимать во внимание, так как они дают незначительную погрешность в расчетах.

По итогам выявленных закономерностей формируются выводы. Если вывод формируется по итогам статистической обработки огромного массива данных за продолжительные промежутки времени, если закономерности влияния конкретных ценообразующих факторов выявлены достоверно и подтверждаются, мы можем

констатировать, что исследователь достиг результата и полученные данные становятся актуальны для оценочного сообщества.

Процесс ценообразования на рынке во многом субъективен под влиянием ожиданий участников рынка. На рынке не встретить двух одинаковых предложений. Поэтому использование отдельных статистических показателей становится предпочтительным для объективного отражения информации. В соответствии с пунктом 11в федерального стандарта оценки № 7 таким показателем стал «интервал». В оценочной практике активно используются доверительный и расширенный интервалы. Доверительный интервал учитывает ценообразующие факторы, влияющие на цены предложений продажи земельных участков, представленных в рассматриваемой выборке, и может изменяться под влиянием других факторов. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, требует отдельного освещения и в рамках данного исследования не приводится.

Список литературы

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)": приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 // СПС «КонсультантПлюс».
2. Силина Т. Л. Элементы сравнения, учитываемые при применении сравнительного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости // Экономика и предпринимательство. – 2016. - № 12. – Ч. 2. - С. 427-430.
3. Силина Т. Л. Примерная методика проведения анализа фактических данных с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки // Экономика и предпринимательство. – 2018. - № 11. – С. 934-937.
4. Игнатенко А. С., Михайлова Т. Н. Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик. – М. : Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2016. – 44 с.