

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

08 марта 2015 года

Использование сравнительного методического подхода в современных крайне неблагоприятных рыночных условиях, сложившихся в Украине, в том числе, и на фоне стремительной девальвации национальной валюты по отношению к американскому доллару, требует от оценщика четкого осознания того факта, что практически все участники рынка недвижимости на данный момент заняли выжидательную позицию, что привело к фактическому отсутствию самого рынка, как такового.

С начала 2014 года и по сегодняшний день наше государство находится в крайне тяжелой экономической ситуации. Практически каждый день из разных источников поступают крайне не оптимистичные новости и прогнозы относительно перспектив развития тех или иных отраслей или секторов экономики Украины. При таких неблагоприятных условиях отдельные сегменты рынка в государстве начинают демонстрировать резкие темпы замедления или вообще находятся в стадии стагнации.



Не стал исключением и рынок недвижимости в Украине, который переживает сегодня далеко не лучшие времена. К наиболее существенным экономическим факторам, которые оказывают давление на данный сегмент рынка, можно отнести стремительную девальвацию национальной валюты, высокий уровень процентных ставок (напомним, что с 04 марта 2015 года Национальный банк Украины повысил учетную ставку с 19,5% до 30%), практически полное отсутствие ипотечного кредитования на фоне колоссальных проблем банковского сектора, достаточно высокие темпы инфляции, высокую степень долларизации экономики Украины на фоне еще большего роста уровня недоверия населения к национальной валюте, а также общее резкое падение платежеспособности граждан.

При таких крайне неблагоприятных условиях, рынок недвижимости в Украине значительно замедлился, поскольку все активные участники рынка заняли выжидательную позицию, что привело к резкому снижению количества реально заключенных сделок. И дело здесь не в том, что на самом рынке изменилась равновесие спроса и предложения, а просто участники рынка еще не приспособились (в том числе и психологически) к новым экономическим реалиям.

Так, нынешние владельцы недвижимости (продавцы) все еще ожидают скорую стабилизацию ситуации в стране (ссылаясь на оптимистичные заявления политиков и чиновников), а потому продолжают выставлять объявления, номинированные в долларах США, крайне неохотно снижая стоимость предложения своего имущества, что является абсолютно нормальным и прогнозируемым поведением для всех участников рынка. Вместе с тем, потенциальные покупатели недвижимости, имея в своем распоряжении только собственный капитал (в условиях невозможности привлечения финансовых заимствований), совершенно не готовы, в свою очередь, платить за недвижимость тот же денежный долларовый эквивалент, который имел место быть еще на начальном этапе стремительного девальвации национальной валюты. Представители данной категории, в подавляющем большинстве, уже не верят в возможность восстановления в ближайшие годы украинской экономики к предыдущим уровням, а

некоторые из них продолжают прогнозировать наоборот дальнейшее ухудшение ее состояния. При таких условиях, абсолютно все участники рынка сходятся лишь в одном мнении – надо некоторое время подождать, а там оно как-то будет... Вот все и ждут. А рынок тем временем, начиная с января 2014 года, практически стагнирует.



Продолжается данный процесс и сегодня, поскольку ситуация на рынке недвижимости остается крайне сложной. Прошло больше года, а участники рынка так и не получили четких сигналов относительно перспектив дальнейшего будущего. А между тем, в Украине вводятся налоги на недвижимость, колоссальными темпами растет инфляция, постоянно повышается стоимость коммунальных платежей, вводятся ограничения по наличным расчетам (предельная сумма до 150 000 гривен), происходит стремительная девальвация национальной валюты по отношению к американскому доллару (на фоне периодических попыток чиновников обуздать этот процесс с помощью крайне жестких административных мер, которые на практике обеспечивают лишь временный эффект).

Заложниками всей этой ситуации стали и оценщики Украины. Поскольку именно им приходится ежедневно искать ответ на один и тот же вопрос: «Какая сегодня стоимость у того или иного недвижимого имущества в условиях фактического отсутствия реальных сделок купли-продажи на рынке недвижимости и стремительной девальвации национальной валюты Украины?».

Анализ общей динамики (тенденции) поведения рынка недвижимости в период с января 2014 года по февраль 2015 года на фоне стремительно девальвирующей национальной валюты показывает, что гривневые и долларовые цены на практике «расходятся», то есть цены, номинированные в американских долларах снижаются, а в украинском валюте – наоборот растут. На сегодняшний день данная тенденция продолжается, находясь в активной фазе.

ЧИТАЙТЕ ТАКЖЕ

[Как изменяется стоимость недвижимости в долларовом и гривневом эквиваленте, когда курс гривны по отношению к доллару США в течение достаточно ограниченного срока испытывает существенно резкие изменения?](#)

[Рынок недвижимости в условиях девальвации гривны](#)

[Как правильно определить и обосновать величину скидки на торг?](#)

При таких условиях в рамках сравнительного методического подхода проведение оценщиком процедуры так называемой «актуализации» стоимости предложения аналогов на дату оценки конкретного объекта в условиях стремительной девальвации украинской гривны является не просто допустимым, но и крайне необходимым, поскольку позволяет оценщику нивелировать фактор «ретроспективности» публикации объявлений об объектах-аналогах в условиях высокой степени волатильности валютного рынка. Данную процедуру целесообразно проводить в заключительной части этапа сбора и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения, а уже непосредственно после этого переходить к сопоставлению объекта оценки с объектами сравнения с последующей корректировкой уже «актуализированной» цены продажи или цены предложения объектов сравнения.

Оценщики могут также использовать математическое выражение для расчета величины типичной скидки на торг, абсолютное значение которой зависит от трех рыночных величин: прогнозного срока экспозиции, ставки дисконта и годового темпа изменения рыночной стоимости во времени для конкретного имущества.

Скачать полный текст в формате *.pdf (UKR)



