



АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВ,  
Swiss Appraisal

ДАВИД ШУБАЕВ,  
Swiss Appraisal

# Что ВЛИЯЕТ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ?

При оценке недвижимости в России и СНГ оценщик зачастую сталкивается с тем, что рынок недвижимости в данном регионе, а также в ближайшем зарубежье не очень развит. В связи с этим возникает вопрос: как учесть с помощью макропоказателей, рейтингового анализа и других величин точную стоимость объектов оценки? На этот вопрос авторы попытаются ответить в данной статье.



Как известно, на развитие и функционирование любого рынка недвижимости всегда влияют пять основных видов факторов внешней среды. Это политические, экономические, социально-демографические, технологические, а также правовые факторы. Чтобы определить степень их влияния и в то же время максимально точно рассчитать цену объекта недвижимости, необходимо провести тщательный анализ инвестиционных проектов. Для этого могут быть использованы следующие методы: финансовый и инвестиционный, статистический, кластерный,

ситуационный и анализ наиболее эффективного использования.

На наш взгляд, при анализе инвестиционных проектов необходимо обратить бо-

## 66%

С такой вероятностью цены на жилье могут повторить тенденции, противоположные долларному курсу

лее пристальное внимание на следующие два аспекта: определение степени влияния основных экономических показателей на цены рынка недвижимости и определение инфраструктурного потенциала региона. На этих аспектах мы и остановимся более подробно.

### ОТ ЧЕГО ЗАВИСЯТ ЦЕНЫ?

Определение степени влияния различных экономических показателей на стоимость объектов недвижимости мы проведем на примере рынка жилой недвижимо-

сти как наиболее развитого рынка недвижимости в нашей стране.

Существует множество макроэкономических показателей, которые оказывают то или иное влияние на стоимость недвижимости. Как показывает анализ рынка жилой недвижимости, на стоимость объектов очень слабо влияют такие макроэкономические показатели, как ставка рефинансирования Банка России, индекс потребительских цен, инвестиции в основной капитал и оборот розничной торговли.

Более существенное влияние на рынок недвижимости оказывают цены на нефть, объем денежного обращения, стоимость золота и курс доллара США и евро.

Цена на нефть, например, влияет на цены рынка жилой недвижимости с вероятностью около 45%, при этом период задержки ценовых показателей составляет около 2 месяцев (см. график 1).

Если же говорить об объеме денежного обращения, то здесь можно перечислить следующие факторы, которые могут оказывать влияние на уровень цен рынка недвижимости: объем наличных денег (вне банков) и остатков средств в на-

## ЦЕНА НА НЕФТЬ ВЛИЯЕТ НА ЦЕНЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ВЕРОЯТНОСТЬЮ ОКОЛО 45%, ПРИ ЭТОМ ПЕРИОД ЗАДЕРЖКИ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 2 МЕСЯЦЕВ

циональной валюте на счетах нефинансовых организаций, финансовых организаций (кроме кредитных) и физических лиц, являющихся

резидентами Российской Федерации (денежный агрегат M2), а также стоимостные показатели золота (см. график 2).

Очень важным фактором является золото. Взаимосвязь цены на золото с ценами на жилье идет с опережением около одного месяца, при этом обратная зависимость между показателями составляет около 49%.

Влияние объема наличных и безналичных средств в обращении на цены рынка недвижимости составляет около 31%, при этом период влияния порядка двух месяцев.

Валютным показателям присуща обратная взаимосвязь с показателями рынка недвижимости, а также опережение в 1-2 месяца. С вероятностью около 66% цены на жилье могут повторить тенденции, противоположные долларному курсу, спустя 1 месяц, с вероятностью 37%, противоположные курсу евро – спустя 2 месяца.

Таким образом, проведенный анализ показал зависимость цены недвижимости от основных макроэкономических показа-

## МЕТОДЫ АНАЛИЗА ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

### 1 ФИНАНСОВЫЙ И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

при оценке инвестиционных проектов, связанных с объектами недвижимости, используется на различных этапах создания проекта. Целью данного анализа является прогнозирование денежных потоков проекта, построение модели движения инвестиционных потоков, анализ финансовой состоятельности, а также рисков проекта.

### 2 СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ МАССИВОВ ДАНЫХ

дает возможность систематизировать различные массивы данных в четкую статистическую зависимость. Данный вид анализа очень распространен при оценке инвестиционных проектов, а также отдельных объектов недвижимости.

### 3 КЛАСТЕРНЫЙ АНАЛИЗ

по регионам применяется для определения зависимости некой совокупности объектов недвижимости от их местоположения и позволяет систематизировать объекты и выявлять закономерности развития рынка недвижимости в различных регионах.

### 4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

применяется в оценке недвижимости для определения лучшего из возможных путей развития исследуемого земельного участка. Он основан на выявлении наилучшего из вариантов по юридической, финансовой и физической допустимости, максимальной доходности и эффективности.

### 5 СИТУАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

при оценке инвестиционных проектов (SWOT-анализ) представляет собой выявление положительных и отрицательных внешних и внутренних факторов, которые оказывают влияние на исследуемый проект, и определение степени их влияния.

## Базисные темпы прироста цен на нефть и цен на рынке недвижимости



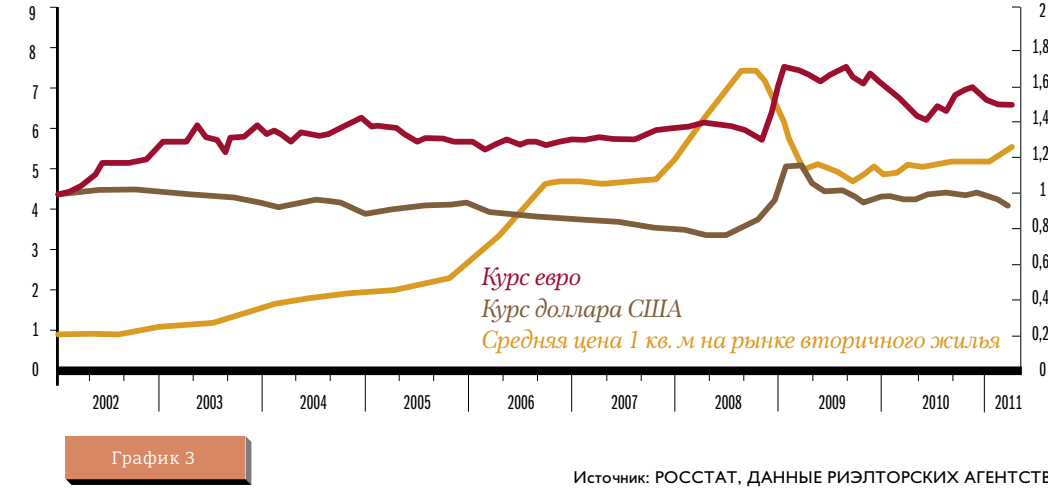
График 1

Источник: РОССТАТ, ДАННЫЕ РИЭЛТОРСКИХ АГЕНТСТВ

### Базисные темпы прироста денежной массы, цен на золото и на недвижимость



### Базисные темпы прироста курса валют и цен на недвижимость



## Влияние инфраструктурных показателей на стоимость недвижимости определяется инфраструктурным потенциалом и совокупными возможностями географических регионов,

телей. Однако с большой долей вероятности можно говорить о том, что рассмотренные зависимости будут действовать и в других сегментах рынка недвижимости.

### ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Влияние инфраструктурных показателей на стоимость недвижимости определяется инфраструктурным потенциалом и совокупными возможностями географических регионов, обеспечивающих условия для нормальной жизнедеятельности людей, функционирования развитого рынка и развития производства при их оптимальном взаимодействии.

Инфраструктурный потенциал региона – это, с одной стороны, уже сформированные территориальные связи и комплексы инфраструктуры, а с другой – нереализованные возможности региона. В связи с этим количественная оценка влияния инфраструктурного потенциала региона на стоимость недвижимости представляется трудновыполнимой задачей.

Данная задача может быть решена в рамках классификации и определения рейтинга регионов по уровню инфраструктурного потенциала. При этом один

из регионов (с наиболее развитым рынком недвижимости и лучшей инфраструктурой) принимается за базу, а остальные регионы сравниваются с ним по различным показателям. Подобная задача – тема большого исследования, которое проводит компания Swiss Appraisal.

Инфраструктурный потенциал характеризуется следующими показателями:

- территориально-географические;
- транспортные;
- коммуникационные показатели;
- показатели туристской инфраструктуры.

К основным территориально-географическим показателям относятся следующие характеристики территории:

- площадь территории региона;
- количество городов в регионе;
- численность населения региона;
- доступность соседнего населенного пункта;
- количество экономически активного населения;
- показатели рождаемости, смертности;
- другие.

Наиболее информативными транспортными показателями территории являются:

- густота автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием;

- эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования;
- густота железнодорожных путей общего пользования;
- протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием;
- число собственных легковых автомобилей на 1000 человек населения;
- другие.

К основным показателям по связи, информационным и коммуникационным технологиям относятся следующие:

- количество зарегистрированных абонентских терминалов сотовой связи;
- число квартирных телефонных аппаратов сети общего пользования на 1000 человек населения в городской местности;
- число организаций, использовавших информационные и коммуникационные технологии;
- число людей, использующих глобальную информационную сеть;
- другие.

Основными показателями туристской инфраструктуры региона являются:

- количество гостиниц в регионе;
- число муниципальных учреждений культуры;

## ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РЕГИОНА – ЭТО, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, СФОРМИРОВАННЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ СВЯЗИ И КОМПЛЕКСЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ, А С ДРУГОЙ – НЕРЕАЛИЗОВАННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РЕГИОНА

- количество предприятий и организаций по видам экономической деятельности: гостиницы и рестораны;
- другие.

Таким образом, определение влияния инфраструктурного потенциала регионов на стоимость недвижимости сводится к анализу влияния отдельных показателей инфраструктуры, их классификации и присвоению определенного рейтинга.

Исследование, проводимое компанией Swiss Appraisal, позволит использовать

полученный рейтинг оценщиками и консультантами в области недвижимости для определения стоимости объектов недвижимости в условиях ограниченного рынка.

### В СУХОМ ОСТАТКЕ

Нельзя однозначно сказать, что все инфраструктурные показатели существенно влияют на расчет точной стоимости объектов недвижимости. Но такие показатели, как цены на нефть, объем денежного обращения, стоимость золота, курс доллара США и евро, временной фактор и фактор вынужденной продажи, в свою очередь, существенно влияют на дальнейшую стоимость объекта оценки. При этом полученные результаты не противоречат природной привлекательности регионов, они детализируют само экономико-математическое содержание значения потенциала и выявляют регионы, в которых существует задел для дальнейшего наращивания инфраструктурного потенциала.

Задача определения влияния инфраструктурных показателей на стоимость недвижимости будет решена в рамках классификации и определения рейтинга регионов по уровню инфраструктурного потенциала. Данная задача – тема большого исследования, которое проводит компания Swiss Appraisal.