(cc) BY

Голикова Юлия Александровна
д-р экон. наук, профессор
Кинзибулатова Адель Варисовна
магистрант
ФГБОУ ВО «Петербургский государственный
университет путей сообщения Императора Александра I»
г. Санкт-Петербург

СОВРЕМЕННЫЕ МОДЕЛИ И МЕТОДЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ РИСКОВ

***Аннотация**: отмечаются особенности рынка недвижимости, а также этапы его анализа, последним из которых является прогнозирование. Обозначен предмет прогнозирования на рынке недвижимости, проведен хронологический анализ используемых подходов к прогнозированию в российской практике в условиях трансформации экономики, новых рисков и угроз на рубеже XX–XXI вв. Сформулированы основные проблемы прогнозирования рынка недвижимости в России, а также пути их решения.*

***Ключевые слова**: рынок недвижимости, анализ рынка недвижимости, прогнозирование рынка недвижимости, фундаментальный анализ, технический анализ, количественные методы анализа и прогнозирования рынка, качественные методы анализа и прогнозирования рынка.*

Нельзя отрицать, что на сегодняшний момент риск как неотъемлемый элемент экономической, политической и социальной жизни общества участвует во всех направлениях и сферах деятельности любой организации, функционирующей в рыночных условиях.

Исследование рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющей целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке, тогда экономический риск в сфере недвижимости можно определить как негативное влияние неопределенности на точность и достоверность стоимостной оценки, результаты

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

экономической деятельности субъектов оценки, эффективность реализации инвестиционных проектов и сделок с недвижимостью.

В отечественной и зарубежной теории и практике существует множество различных классификаций рисков на рынке недвижимости, систематизированных по различным критериям, например: по темпу развития субъекта рынка недвижимости (динамический, статический); по ситуации на рынке – наличие спроса на рынке (временный, объектный (территориальный)); по вероятности возникновения определенного уровня потерь (материальных, финансовых, трудовых, потерь времени, специальных видов потерь); по принципу разделения операций (связанные с развитием (созданием) недвижимости, связанные с оборотом недвижимости, связанные с управлением недвижимостью и ее эксплуатацией); по характеризуемому объекту (отдельных финансовых операций, финансовой деятельности в целом, различных видов деятельности); по финансовым последствиям (экономических потерь, упущенной выгоды, общий (риск экономических потерь и упущенной выгоды одновременно)); по назначению объектов недвижимости связанные с земельными участками, связанные с лесами и многолетними насаждениями, связанные с обособленными водными объектами, связанные с участками недр, связанные с жилой недвижимостью, связанные с коммерческой недвижимостью, связанные с общественными (специальными) зданиями и сооружениями, связанные с инженерными сооружениями); по виду деятельности (профессиональных участников рынка недвижимости, брокерской деятельности, связанные с оценкой недвижимости, девелопмента, редевелопмента, банкинга, финансирования, кредитования, управления недвижимостью, связанные с проектированием и строительством, связанные со страхованием на рынке недвижимости, связанные с выпуском и оборотом ценных бумаг (обеспеченных недвижимостью), связанные с анализом инвестиционных проектов, связанные с анализом и прогнозированием рынка недвижимости, связанные с маркетингом и рекламой на рынке недвижимости, связанные с информационным обеспечением рынка недвижимости и освещением проблем в СМИ, связанные с исследованием рынка недвижимости, связанные с получением образования и повышением квалификации, связанные с операциями на рынке недвижимости); по виду операций на рынке

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

недвижимости (покупки или строительства, сдачи недвижимости в аренду или наем, получения недвижимости в порядке дарения или наследования, залога (ипотеки) недвижимости, продажи объектов недвижимости, передачи недвижимости в доверительное управление, оказания риелторских и жилищно-коммунальных услуг, получения дохода в натуральной форме или в виде материальной выгоды при передаче недвижимости но цене ниже рыночной) и пр.

При этом анализ рынка может проводиться с различными частными целями и являться одновременно элементом других видов анализа: маркетингового исследования, оценочной деятельности, инвестиционной деятельности, прогнозирования тенденций развития рынка

В теории жизненного цикла любых современных экономических систем выделяются два основных этапа: этап реального функционирования объекта и этап проектирования – прогнозирования. На каждом из этих этапов существует возможность управлять риском. Здесь следует различать реально существующий риск и предполагаемый или возможный. На наш взгляд, особого внимания заслуживает этап выявления потенциального (возможного) риска – т.е. этап прогнозирования.

При анализе и прогнозировании тенденций развития рынка недвижимости предметом исследования являются такие свойства рынка, как ценовая ситуация на рынке; конъюнктура спроса и предложения; активность рынка и объем операций на рынке; ликвидность объектов; доступность объектов; состояние платежеспособного спроса; состояние инфраструктуры рынка и его субъектов; состояние законодательной, нормативной и методической базы рынка.

Сегодня известно большое количество методов прогнозирования, интересных не только профессиональным участникам рынка, но и непрофессионалам. Рассмотрим изменение подходов к использованию методов прогнозирования в современной России.

С начала становления и развития современного рынка недвижимости России (середина 1990 г.) была осознана потребность в прогнозировании тенденций развития рынка, и особенно динамики цен на нем. Первоначально методики разрабатывались для рынка жилья, позже стали применяться и для других сегментов рынка. В

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

условиях набирающего обороты неустойчивого рынка в первую очередь были востребованы экспертные предсказания, которые, однако, наряду с очевидными достоинствами вызывали неудовлетворенность при попытках дать количественные оценки. Первые формализованные, расчетные среднесрочные модели появились в 90-х гг. XX в. (1995 г.)

Во второй половине 1998 г., в условиях кризиса в России, сопровождавшегося большим расхождением динамики средних цен предложения и продажи на рынке недвижимости, резкого изменения спроса и предложения, волатильности рынка и т. д., особенно возросло значение совместного, постоянного исследования динамики различных показателей состояния рынка. В целях создания системы эффективного мониторинга рынка недвижимости необходимо было решить несколько организационно-методических проблем.

1. Организация сбора и дальнейшего использования информации, представляемой регионами. Решение проблемы – подготовка ежегодных сводных отчетов о рынке жилья, а затем и других видов недвижимости 30–50 городов, представляемых РГР с 1994 г.

2. Обеспечение единства методологии, форм и способов сбора/обработки информации. Решение – разработка методических пособий, изданных и направленных всем членам РГР и заинтересованным организациям; разработка стандартизированных форм регистрации данных о рынке и специализированных программных продуктов статистической обработки данных для повышения полноты и сопоставимости информации.

3. Обеспечение достоверности и регулярности представления информации (после 1998 г. из-за сокращения фирм, участвующих в мониторинге рынка). Решение – проведение сертификации методик сбора и обработки данных о рынке недвижимости посредством создания в 1999 г. Комиссии по сертификации аналитиков рынка недвижимости при Российской гильдии риэлторов.

В настоящее время насчитывается около 150 методов прогнозирования, но на практике используется 20–30 основных. В условиях современности используемые методы могут быть разделены на методы, основанные на двух подходах:

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

эвристическом (логико-аналитическом или фундаментальном) анализе; математическом (техническом) анализе.

На наш взгляд, на рынке недвижимости наиболее результативным на текущий момент являются комбинированные методы (включающие в себя элементы обоих этих подходов), поскольку в отрыве от общеэкономической ситуации технический прогноз может оказаться ошибочным. В то же время факторный анализ позволяет определить стадию развития рынка и тенденции его будущего развития, а определение численных значений динамик стоимостных и объемных показателей находится в области математического моделирования.

Также в общем виде укрупненно можно сгруппировать методы прогнозирования по степени формализации на количественные или формализованные методы: методы экстраполяции (метод скользящей средней, метод экспоненциального сглаживания, метод наименьших квадратов, метод эстраполяции трендов, методы корреляционного и регрессионного анализов и др.); методы моделирования, при этом здесь наибольшего внимания, на наш взгляд, заслуживает метод экстраполяции. Экстраполяция представляет собой метод научного исследования, который основан на распространении прошлых и настоящих тенденций, закономерностей, связей на будущее развитие объекта прогнозирования [3]. Целью методов экстраполяции является понимание, к какому состоянию в будущем может прийти объект, если его развитие будет осуществляться с той же скоростью или ускорением, что и ранее.

Использование методов экстраполяции предполагает два допущения:

– основные факторы, тенденции прошлого сохранят свое проявление в будущем;

– исследуемое явление развивается по плавной траектории, которую можно выразить, описать математически.

– отсутствие форс-мажорных обстоятельств.

Сегодня методы экстраполяции достаточно широко применяются на практике, так как они просты, достаточно точны и материально не затратны. Из недостатков можно выделить большое количество условий для применения: необходима точная и достоверная статистическая информация, а развитие объекта можно

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

охарактеризовать плавной линией (линией тренда); при этом качественные, экспертные или интуитивные методы (составные прогнозы, метод анкетных опросов, метод «комиссий», метод «мозговых атак», метод «Дельфи», метод «Кука», прогноз по аналогии, построение сценариев, статистическое обследование, прогнозирование технологий и др.).

В свою очередь, эти две группы можно разделить на методы по общему принципу действия и/или по способу получения прогнозной информации. Известны и другие варианты систематизации методов в зависимости от признака классификации.

Таким образом, за 30 лет развития рынка недвижимости в России накоплен большой опыт создания и совершенствования методов прогнозирования. Безусловно, не существует абсолютно точных методов прогнозирования, вместе с тем все разработанные методы помогают обнаружить тенденцию и выявить зависимость некоторых факторов, а также сопоставить с прошлыми событиями, что помогает спрогнозировать наиболее вероятное развитие события, соответственно, снизить возможные риски.

Список литературы

1. Качалов Р.М. Управление экономическим риском: теоретические основы и приложения. – СПб.: Нестор-История, 2012.

2. Герасименко П.В. Теория оценивания риска. – СПб.: ПГУПС, 2015.

3. Научно-методические рекомендации по вопросам диагностики социальных рисков и прогнозирования вызовов, угроз и социальных последствий (Российский государственный социальный университет). – М., 2010.

4. Прикладное прогнозирование национальной экономики / под ред. В.В. Ивантера, И.А. Буданова, А.Г. Коровкина [и др.]. – М.: Экономистъ, 2007.

5. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов [Текст] / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)