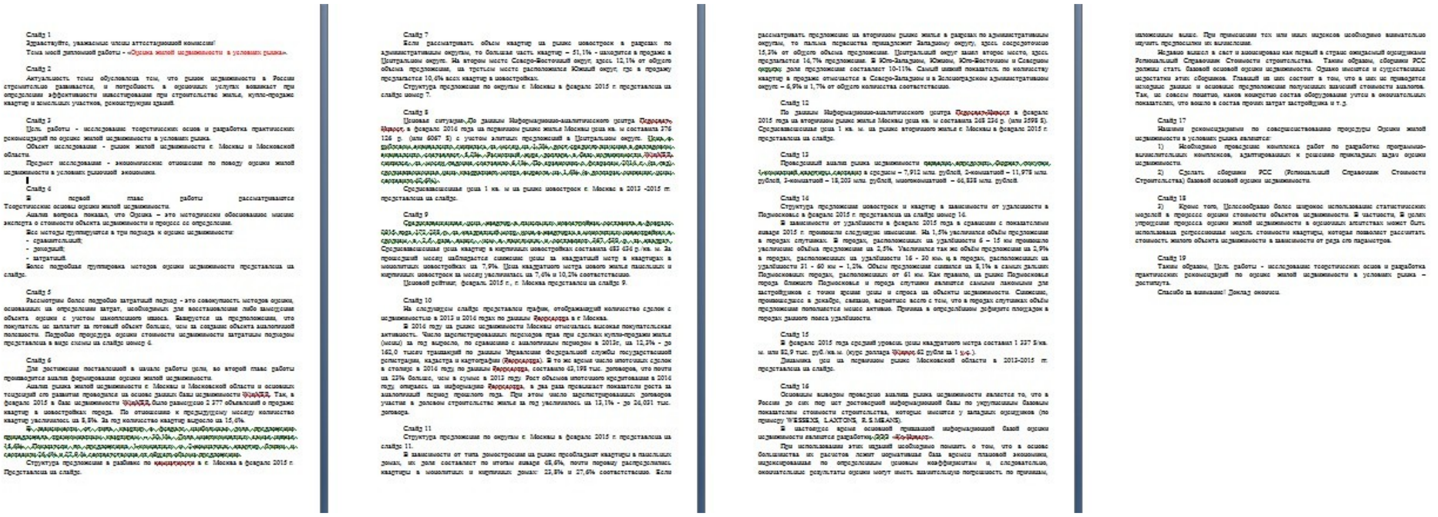

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей дипломной работы - «Оценка жилой недвижимости в условиях рынка».

Слайд 2

Актуальность темы обусловлена тем, что рынок недвижимости в России стремительно развивается, и потребность в оценочных услугах возникает при определении эффективности инвестирования при строительстве жилья, купле-продаже квартир и земельных участков, реконструкции зданий.

Слайд 3

Цель работы - исследование теоретических основ и разработка практических рекомендаций по оценке жилой недвижимости в условиях рынка.

Объект исследования - рынок жилой недвижимости г. Москвы и Московской области.

Предмет исследования - экономические отношения по поводу оценки жилой недвижимости в условиях рыночной экономики.

Слайд 4

В первой главе работы рассматриваются Теоретические основы оценки жилой недвижимости.

Анализ вопроса показал, что Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

Более подробная группировка методов оценки недвижимости представлена на слайде.

Слайд 5

Рассмотрим более подробно затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. Подробно процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом представлена в виде схемы на слайде номер 4.

Слайд 6

Для достижения поставленной в начале работы цели, во второй главе работы производится анализ формирования оценки жилой недвижимости.

Анализ рынка жилой недвижимости г. Москвы и Московской области и основных тенденций его развития проводился на основе данных базы недвижимости WinNER. Так, в феврале 2015 в базе недвижимости WinNER было размещено 2 377 объявлений о продаже квартир в новостройках города. По отношению к предыдущему месяцу количество квартир увеличилось на 8,8%. За год количество квартир выросло на 15,6%.

В зависимости от типа квартир в феврале наибольшая доля предложения принадлежала двухкомнатным квартирам – 30,3%. Доля однокомнатных квартир равна 18,6%. Показатели по предложению 3-комнатных и 4-комнатных квартир близки и составили 26,6% и 27,0% соответственно от общего объема предложения.

Структура предложения в разбивке по комнатности в г. Москва в феврале 2015 г. Представлена на слайде.

Слайд 7

Если рассматривать объем квартир на рынке новостроек в разрезах по административным округам, то большая часть квартир – 51,1% - находится в продаже в Центральном округе. На втором месте Северо-Восточный округ, здесь 12,1% от общего объема предложения, на третьем месте расположился Южный округ, где в продажу предлагается 10,4% всех квартир в новостройках.

Структура предложения по округам г. Москвы в феврале 2015 г. представлена на слайде номер 7.

Слайд 8

Ценовая ситуация. По данным Информационно-аналитического центра [illegible], в феврале 2014 года на первичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 376 126 р. (или 6067 $) с учетом элитных предложений в Центральном округе. Цена в рублевом эквиваленте снизилась за месяц на 1,2%, рост среднего значения в долларовом эквиваленте составил 5,2%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился за месяц и падение составило 6,1%. По сравнению с февралем 2014 г. (за год) средневзвешенная цена квадратного метра выросла на 1,6% (в долларах снижение цены составило 42,6%).

Средневзвешенная цена 1 кв. м на рынке новостроек г. Москвы в 2013 -2015 гг. представлена на слайде.

Слайд 9

Средневзвешенная цена квартир в панельных новостройках составила в феврале 2015 года 172 288 р. за квадратный метр, цена в квартирах в монолитных новостройках в среднем в 2,6 раза выше, чем в панельных, и составляет 267 450 р. за квадратн. Средневзвешенная цена квартир в кирпичных новостройках составила 482 434 р./кв. м. За прошедший месяц наблюдается снижение цены за квадратный метр в квартирах в монолитных новостройках на 7,9%. Цена квадратного метра нового жилья панельных и кирпичных новостроек за месяц увеличилась на 7,4% и 10,2% соответственно.

Ценовой рейтинг, февраль 2015 г., г. Москва представлен на слайде 9.

Слайд 10

На следующем слайде представлен график, отображающий количество сделок с недвижимостью в 2013 и 2014 годах по данным Росреестра в г Москва.

В 2014 году на рынке недвижимости Москвы отмечалась высокая покупательская активность. Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья (жилых) за год выросло, по сравнению с аналогичным периодом в 2013г, на 12,3% - до 162,0 тысяч транзакций по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). В то же время число ипотечных сделок в столице в 2014 году по данным Росреестра, составило 62,198 тыс. договоров, что почти на 23% больше, чем в сумме в 2013 году. Рост объемов ипотечного кредитования в 2014 году, опираясь на информацию Росреестра, в два раза превышает показатели роста за аналогичный период прошлого года. При этом число зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья за год увеличилось на 13,1% - до 26,031 тыс. договора.

Слайд 11

Структура предложения по округам г. Москвы в феврале 2015 г. представлена на слайде 11.

В зависимости от типа домостроения на рынке преобладают квартиры в панельных домах, их доля составляет по итогам января 48,6%, почти поровну распределились квартиры в монолитных и кирпичных домах: 23,8% и 27,6% соответственно. Если рассматривать предложение на вторичном рынке жилья в разрезах по административным округам, то пальма первенства принадлежит Западному округу, здесь сосредоточено 15,3% от общего объема предложения. Центральный округ занял второе место, здесь предлагается 14,7% предложения. В Юго-Западном, Южном, Юго-Восточном и Северном округах доли предложения составляют 10-11%. Самый низкий показатель по количеству квартир в продаже отмечается в Северо-Западном и в Зеленоградском административном округе – 6,9% и 1,7% от общего количества соответственно.

Слайд 12

По данным Информационно-аналитического центра [illegible] в феврале 2015 года на вторичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 248 224 р. (или 3598 $). Средневзвешенная цена 1 кв. м. на рынке вторичного жилья г. Москвы в феврале 2015 г. представлена на слайде.

Слайд 13

Проведенный анализ рынка недвижимости показал, что средняя стоимость 1-комнатной квартиры составила в среднем – 7,912 млн. рублей, 2-комнатной – 11,978 млн. рублей, 3-комнатной – 18,203 млн. рублей, многокомнатной – 46,828 млн. рублей.

Слайд 14

Структура предложения новостроек и квартир в зависимости от удаленности в Подмосковье в феврале 2015 г. представлена на слайде номер 14.

В зависимости от удалённости в феврале 2015 года в сравнении с показателями января 2015 г. произошли следующие изменения. На 1,5% увеличился объём предложения в городах спутниках. В городах, расположенных на удалённости 6 – 15 км произошло увеличение объёма предложения на 2,5%. Увеличился так же объём предложения на 2,9% в городах, расположенных на удалённости 16 - 30 км. и в городах, расположенных на удалённости 31 - 60 км – 1,2%. Объем предложения снизился на 8,1% в самых дальних Подмосковных городах, расположенных от 61 км. Как правило, на рынке Подмосковья города ближнего Подмосковья и города спутники являются самыми лакомыми для застройщиков с точки зрения цены и спроса на объекты недвижимости. Снижение, произошедшее в декабре, связано, вероятнее всего с тем, что в городах спутниках объём предложения пополняется менее активно. Причина в определённом дефиците площадок в городах данного пояса удалённости.

Слайд 15

В феврале 2015 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 337 $/кв. м. или 82,9 тыс. руб./кв.м. (курс доллара [illegible] 62 рубля за 1 у.е.).

Динамика цен на первичном рынке Московской области в 2013-2015 гг. представлена на слайде.

Слайд 16

Основным выводом проведено анализа рынка недвижимости является то, что в России до сих пор нет достоверной информационной базы по укрупненным базовым показателям стоимости строительства, которые имеются у западных оценщиков (по примеру WESSEXS, LAXTONS, R.S.MEANS).

В настоящее время основной признанной информационной базой оценки недвижимости являются разработки ООО «Ко-Инвест».

При использовании этих изданий необходимо помнить о том, что в основе большинства их расчетов лежит нормативная база времен плановой экономики, индексированная по определенным ценовым коэффициентам и, следовательно, окончательные результаты оценки могут иметь значительную погрешность по причинам, изложенным выше. При применении тех или иных индексов необходимо внимательно изучить предпосылки их вычисления.

Недавно вышел в свет и позиционировался как первый в стране ожидаемый оценщиками Региональный Справочник Стоимости строительства. Таким образом, сборники РСС должны стать базовой основой оценки недвижимости. Однако имеются и существенные недостатки этих сборников. Главный из них состоит в том, что в них не приводятся исходные данные и основные предположения получения значений стоимости аналогов. Так, не совсем понятно, каков конкретно состав оборудования учтен в окончательных показателях, что вошло в состав прочих затрат застройщика и т.д.

Слайд 17

Нашими рекомендациями по совершенствованию процедуры Оценки жилой недвижимости в условиях рынка является:

1) Необходимо проведение комплекса работ по разработке программно-вычислительных комплексов, адаптированных к решению прикладных задач оценки недвижимости.

2) Сделать сборники РСС (Региональный Справочник Стоимости Строительства) базовой основой оценки недвижимости.

Слайд 18

3) Кроме того, Целесообразно более широкое использование статистических моделей в процессе оценки стоимости объектов недвижимости. В частности, В целях упрощения процесса оценки жилой недвижимости в оценочных агентствах может быть использована регрессионная модель стоимости квартиры, которая позволяет рассчитать стоимость жилого объекта недвижимости в зависимости от ряда его параметров.

Слайд 19

Таким образом, Цель работы - исследование теоретических основ и разработка практических рекомендаций по оценке жилой недвижимости в условиях рынка – достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.