

83 → Валентин Гаврилов, директор отдела исследований рынка CBRE в России, при этом констатирует: «Интерес ближневосточных инвесторов к России пока, по понятным причинам, носит весьма ограниченный характер. В 2014 году имела место одна сделка, в рамках которой катарский инвестиционный фонд приобрел комплекс сдающихся в аренду таунхаусов "Покровские холмы". При этом продавцом в рамках той сделки выступил один из фондов американского Goldman Sachs. В 2015 году инвесторы с Ближнего Востока не совершали в России никаких сделок. Это связано как с геополитическими причинами, так и с относительно высокими текущими инвестиционными рисками. В течение 2015 года мы не ожидаем заметной ак-

тивности игроков из данного региона на российском рынке коммерческой недвижимости».

СИТУАЦИЯ УЛУЧШАЕТСЯ Впрочем, инвестировать в российскую недвижимость не спешат и другие иностранные инвесторы. Хотя ситуация на начало лета выглядит более оптимистичной, чем, скажем, полгода назад.

Валентин Гаврилов рассказал: «После провального четвертого квартала 2014 года, когда инвестиции в российскую коммерческую недвижимость составили лишь \$350 млн, начали появляться первые признаки восстановления инвестиционной активности. За первые четыре месяца 2015 года объем инвестиций пре-высил \$700 млн. С учетом информации о

заинтересованности инвесторов к июлю данный показатель может вырасти еще на несколько сотен миллионов долларов».

По мнению господина Гаврилова, рост инвестиционной активности объясняется растущей вероятностью того, что рынок коммерческой недвижимости сейчас находится вблизи своих циклических минимумов. «Лучшая, чем ожидалась динамика ряда макроэкономических индикаторов, а также заметное укрепление рубля с конца января 2015 года, усиливают позитивные настроения», — поясняет он.

Господин Гаврилов отмечает, что уровень неопределенности на рынке по-прежнему остается достаточно высоким. Он связан как с сохранением неурегулированности геополитических проблем, так и с рисками еще одной волны

снижения цен на нефть под влиянием, например, перспектив возвращения на нефтяной рынок Ирана или замедления мировой экономики. Для рынка офисной и торговой недвижимости по-прежнему остается актуальным вопрос слишком высокого нового предложения в 2015 году и сохранения повышательного давления на вакансию.

«Тем не менее с начала года шансы на более быстрое, чем ожидалось, восстановление спроса выросли, что и служит драйвером для принятия решений инвесторами, наиболее готовыми к риску. Потенциал роста цен на коммерческую недвижимость сейчас составляет 40–50% в перспективе двух лет, что является очень интересным для ряда игроков», — резюмирует эксперт. ■

СМЕНА ОЦЕНОЧНЫХ ОРИЕНТИРОВ ПАДЕНИЕ РЫНКА ИПОТЕКИ УДАРИЛО И ПО СМЕЖНЫМ ОТРАСЛЯМ — НАПРИМЕР, ПО ОЦЕНОЧНОМУ БИЗНЕСУ. КОМПАНИИ, РАБОТАЮЩИЕ В ЭТОЙ СФЕРЕ, ВЫНУЖДЕНЫ ПЕРЕОРИЕНТИРОВАТЬСЯ С ОЦЕНКИ ЖИЛЬЯ НА РАБОТУ С ОЦЕНКОЙ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ ГОСОЦЕНКИ. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Сегодня в Петербурге работает более полутора сотен оценочных компаний. За последние пять лет их число выросло более чем в два раза. Но кризис серьезно ударил по этому бизнесу, ведь просевшая ипотека давала не менее трети оборота оценщиков.

Эксперты говорят, что за последние пять лет объем рынка услуг по оценке увеличился в два-четыре раза, в основном за счет открытия множества мелких семейных компаний, в штате которых находится всего пара специалистов. Стимулом для роста числа оценочных компаний послужили возросшие объемы кредитования, большое количество совершаемых сделок (активное движение рынков), спрос на оценку международной финансовой отчетности компаний и прочее.

ОБРАТНЫЙ ПРОЦЕСС Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», говорит: «По моим подсчетам, оценкой недвижимости в Петербурге на текущий момент занимается около 160 компаний. Тем не менее с учетом спада спроса на рынке недвижимости из-за негативной экономической конъюнктуры и падения платежеспособного спроса (в том числе из-за высоких ставок по ипотеке) многие из них существенно сократили или временно заморозили свою деятельность. Если сравнивать количество компаний с тем, что было пять лет назад, то их число возросло примерно в полтора-два раза», — говорит господин Нигматуллин.

«Сейчас мы наблюдаем обратный процесс: „проседание“ всех перечисленных сегментов, где компании-оценщики оказывали услуги, обуславливает уход некоторых игроков с рынка. Многие компании проводят решительную оптимизацию, расширяют пакеты услуг. В частности, оценщики чаще стали работать с государственными органами, несмотря на низкую маржинальность», — сообщает Виктория Константинова, директор департамента оценки NAI Bescar в Санкт-Петербурге.

Тимур Нигматуллин с коллегой согласен и говорит, что в последнее время вообще обозначилась новая тенденция для рынка — рост спроса на оценку и переоценку недвижимости по кадастровой стоимости, в том числе для оспаривания госоценки.

Евгений Дружинин, руководитель практики недвижимости и строительства юридической фирмы Maxima Legal, поясняет: «В последние несколько лет законодатель только и делал, что подкидывал работу оценщикам. Это связано с постепенным введением кадастровой стоимости в качестве налоговой базы для различных налогов. Кадастровая оценка — это вид массовой оценки, который просто не может учитывать ряд индивидуальных особенностей конкретных объектов. В законодательстве предусмотрен механизм, так сказать, „исправления ошибок“ массовой оценки — проведение индивидуальной рыночной оценки соответствующего объекта. И тут как раз на сцену и выходят оценщики. Сам по себе механизм установления рыночной стоимости взамен кадастровой, закрепленный в Федеральном законе „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“, за последние несколько лет претерпел ряд изменений, больше направленных на устранение различных неточностей и противоречий, чем на кардинальное изменение логики законодательного регулирования. Сейчас можно сказать, что публичные и частные интересы более или менее разумно сбалансированы, позволяя каждой стороне отстаивать свою позицию в части определения рыночной стоимости».

При этом доходы оценщиков от ипотеки стали падать из-за сокращения рынка жилищного кредитования. А он в их бизнесе занимал немалую часть. «Я оцениваю долю сегмента ипотечной оценки в общем объеме бизнеса оценщиков примерно в 15–30%», — уточняет господин Нигматуллин.

Светлана Шалаева, руководитель отдела оценки Knight Frank St. Petersburg,

полагает, что ипотека давала около половины объема заказов. Еще выше эту долю оценивает госпожа Константинова. «Доля ипотечного кредитования в общем объеме бизнеса составляет около 60%. Сокращение ипотечного кредитования, безусловно, негативно сказалось на привлекательности ведения оценочного бизнеса. Надеюсь, что введение программы льготной ипотеки приведет к росту объемов услуг по созданию отчетов оценки рыночной стоимости недвижимости», — отмечает она.

Светлана Шалаева считает, что поле деятельности оценщиков сужается и может еще больше сузиться в ближайшее время за счет как уменьшения объемов кредитования, так и снижения участия оценщиков в этом процессе. Госпожа Шалаева полагает, что банки будут обходиться сами, и сетует: «Негативно влияют на оценку снижение ассигнований бюджета на финансирование инвестиционных проектов и уменьшение масштабов инвестирования в целом — государственного и частного. Кроме того, есть планы введения института государственных оценщиков; это уменьшит область „приложения“ негосударственных».

ЦЕНОВАЯ ВОЙНА Как отмечают эксперты, сегодня основной тенденцией рынка стал жесткий демпинг среди его игроков.

Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что в качестве основных тенденций рынка можно назвать падение выручки и доходности оценки, ужесточение конкурентной борьбы, которая чаще всего приобретает форму ценовой конкуренции.

Виктория Константинова говорит: «Сейчас на рынке происходит жесткий демпинг. Компании готовы брать за любую работу для того, чтобы удержать бизнес на плаву».

При этом господин Косарев отмечает, что банки, аудиторы и органы, про-

веряющие отчеты об оценке, стали учитывать возросшие риски и подходить к результатам работы оценщика с более консервативных позиций. Он считает, что услуги по оценке востребованы всегда, однако уровень информированности клиентов об оценочной деятельности по-прежнему является невысоким. «С самого своего появления в России в начале девяностых оценка была непостоянным бизнесом, предъявляющим высокие требования к профессионализму и ответственности оценщика. Постоянное совершенствование законодательства, регулирующего оценочную деятельность, заставило уйти из профессии людей некомпетентных, с рынка оценки исчезли компании, созданные в расчете на быструю прибыль. В настоящее время в Петербурге оценкой занимаются крупные российские и международные игроки; имеются и небольшие, как правило, нишевые оценочные компании».

При этом участники рынка говорят, что законодательство в области оценочной деятельности меняется существенно, однако качество принимаемых законов оставляет желать лучшего.

Светлана Шалаева считает, что после 2013 года самое существенное изменение — это введение ФСО № 7 (стандарт по оценке недвижимости). «Там есть пассажи, увеличивающие трудоемкость (вырос объем рыночного материала, который должен быть подтвержден и приведен в отчете). В 2013 году приказом Минэкономразвития введен единый квалификационный экзамен с приблизительно тысячей вопросов, обязательный для членов экспертных советов», — перечисляет она.

«В настоящий момент, например, разрабатывается „дорожная карта“, содержащая новые и скорректированные федеральные стандарты оценки (ФСО) и утверждающая новые методики оценки», — говорит госпожа Константинова. ■