

JEL: E39

Индекс цен на коммерческую недвижимость: потребность, международный опыт

М. Абдикаримова, С. Джумабаев

Введение

Сектор коммерческой недвижимости охватывает широкий и неоднородный спектр объектов недвижимости и видов предпринимательской деятельности. Оценка данной сферы осуществляется согласно международным рекомендациям с помощью индексов цен на коммерческую недвижимость (англ. CPPI – Commercial property price indices), которые отражают изменение фактических цен сделок купли-продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости [9].

Формулировку задачи (проблемы)

В Казахстане с 2016 года организовано наблюдение за ценами на аренду коммерческой недвижимости для построения индекса цен [4], в части продажи нежилых объектов, в настоящее время проводятся изучение о практической возможности восполнения пробелов.

Исследование данного сектора затрудняется из-за того, что термин «коммерческая недвижимость» не определен в виду сложности его трактовки. Правовые основы отношений, возникающих по поводу недвижимости, находящейся в собственности, сформулированы в Конституции и регули-

руются законодательством отраслей права. Статьей 117 в Гражданском кодексе Республики Казахстан закреплено правило, следуя которому определяется недвижимость в общем виде – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения, иное имущество, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [5].

Нигде ни в отечественном законодательстве, ни в зарубежной литературе не была дана точная дефиниция того, что такое коммерческая недвижимость. Это обусловлено тем, что помимо удовлетворения потребности общества в ней, объекты недвижимости участвуют в сфере движения капитала, приносящего доход, и востребованы на производственном и финансовом рынках. В рисунке 1 описано, как ряд исследователей подразделяют всё недвижимое имущество в форме экономических благ для личного и / или общественного потребления [1], а с другой стороны, в качестве реального актива, используемого в производстве, его рассматривают как разновидность финансового актива, приобретаемого для последующей перепродажи или как средство обеспечения финансовых инструментов [6].

Рисунок 1

Группировка недвижимости по целям использования



Примечание: Составлено автором на основе источников [1;6].

В международном руководстве по составлению Системы национальных счетов (СНС) недвижимое имущество учитывается в рамках классификации нефинансовых активов просто как жилье (пункт 10.68), другие здания и сооружения (пункт 10.73) и земля (пункт 10.175) независимо от того расположены ли на нем здания и сооружения [2].

Согласно рекомендациям Европейского совета по системным рискам (англ. ESRB – European Systemic Risk Board), коммерческую недвижимость рассматривают как «собственность, отличную от жилья» [9]. Её определяют, как «любой связанный с нею доход, в том числе её производство, за исключением социального жилья, имущества, принадлежащего населению, и жилья, сданного в аренду».

Если учесть международные рекомендации, то на самом широком уровне коммерческое недвижимое имущество определяется как включающая вся недвижимость, кроме жилья и большинство видов нежилой недвижимости общественного потребления, принадлежащей государству. На рисунке 1 она выделена заливкой – это сельскохозяйственные земли, нежилые здания и сооружения, включая торговую, офисную, промышленную и другие виды, используемые в коммерческих целях и составляющие богатство частного и корпоративного сектора.

Описание основных методов, результатов и дальнейших перспектив исследования

Согласно мировому опыту, описанному в руководстве по составлению индексов цен на коммерческую недвижимость [9] выделяются следующие пользователи: инвесторы и органы государственной власти. Последних, в свою очередь, можно подразделить на две категории: те, которые отвечают за надзор и регулирование финансовой системы и те, которые разрабатывают макроэкономическую и денежно-кредитную политику (Рисунок 2).

Рисунок 2

Пользователи статистики цен на недвижимость

Государственные учреждения		Инвесторы
<p>по надзору и регулирование финансовой системы</p> <ul style="list-style-type: none"> • формулирование монетарной политики • обеспечению финансовой стабильности и устойчивости национальных экономик 	<p>по разработке и проведению государственной политики</p> <ul style="list-style-type: none"> • официальная статистика для макроэкономического учета в СНС для политических целей • проведение межрегиональных и международных сопоставлений 	<ul style="list-style-type: none"> • информирование для принятия решений по инвестициям

Примечание: Составлено автором на основе источников [9].

Инвесторы применяют статистическую информацию для принятия решения: стоит ли и когда инвестировать в коммерческую недвижимость. В качестве них могут выступать граждане, частные фирмы, показывающие спрос на активы коммерческой недвижимости, а также компании, управляющие международными портфелями недвижимости. Им необходимы региональные ценовые тенденции на данные активы для сопоставления и мониторинга эффективности рынка с целью использования их при принятии решений о своих владениях имуществом и инвестициях для обеспечения максимальной доходности. Государство также заинтересовано в привлечении инвестиций и иногда для определенных сфер может выступать инвестором, стимулируя их устойчивое экономическое развитие.

Рынки имущественных активов по-разному функционируют и характер данных о ценах, доступных для исчисления индекса цен на коммерческую недвижимость, может существенно различаться в разных государствах. Это зависит от институциональных основ моделей каждой страны по финансированию покупки и механизмов осуществления сделок. Если первая группа государственных учреждений осуществляет мониторинг с помощью индексов цен, взвешенных по общей стоимости фонда коммерческой недвижимости для изучения средств, с помощью которых финансируется покупка и производятся инвестиции,

то для второй группы необходим полный обзор всех экономических потоков страны за определенный период времени (квартал или год), который обеспечивает СНС при условии отслеживания чистого изменения цен – индексов цен, взвешенных по видам сделок с коммерческой недвижимостью.

Обоим свойственны фундаментальные подходы использования индексов, что позволяет разрабатывать, продвигать и использовать агрегатный индекс, состоящий из отдельных блоков, что удовлетворяет потребности к анализу соответствующих тенденций состояния экономики и разработке эффективных экономических политик.

Точность построения данных индексов зависит от качества оцениваемых цен. Их агрегирование по кластерам коммерческой недвижимости с целью обеспечения представительности групп осложнено как разным характером ценовых изменений для каждого объекта недвижимого имущества в определенных местоположениях, скажем, в городах и / или местах в пределах городов, так и для объектов разного назначения, размера, возраста и т. д.

Кроме того, их продажа прямо или косвенно зависят от цен, применяемых для оценки ожидаемой будущей доходности потенциальных инвестиций и анализ рисков, включая вопросы стоимости капитала, арендной платы, доли вакантных площадей.

Индексы цен позволяют аналитикам быть в курсе состояния различных отраслей и использовать их при оценке деловой активности, которая хотя и с временным лагом, способствует созданию богатства частного и корпоративного сектора. Они реко-

мендованы МВФ для анализа и принятия мер по обеспечению финансовой стабильности и устойчивости национальных экономик к шокам финансового кризиса [10] и включены в перечень исследования (Рисунок 3 пункты II.17 и II.18).

Рисунок 3

Перечень сфер анализа по рекомендациям МВФ

II.2. Показатели финансовой устойчивости (общий приоритет)	II.11. Международная банковская система (общий приоритет)
II.3. Меры концентрации и распределения	II.12. Скоординированное исследование портфельных инвестиций
II.4. Глобальные системно значимые учреждения	II.13. Скоординированное исследование прямых инвестиций
II.5. Теневая банковская система	II.14. Трансграничные риски небанковских корпораций
II.6. Деривативы	II.15. Статистика государственных финансов (общий приоритет)
II.7. Статистика ценных бумаг (общий приоритет)	II.16. Статистика долга государственного сектора (общий приоритет)
II.8. Секторальные счета (общий приоритет)	II.17. Цены на жилую недвижимость
II.9. Информация о распределении домохозяйств	II.18. Цены на коммерческую недвижимость
II.10. Международная инвестиционная позиция	

Примечание: Составлено на основе перевода источника [10].

Потребности правительства и международных учреждений в обследовании цен на коммерческую недвижимость и их аналогов на рынке жилья обусловлены тем, что данный сектор из-за прямого или косвенного воздействия покупателей активов недвижимости может способствовать подверженности риску уязвимости экономики в целом. Цены на них имеют связь с финансовой системой и могут потенциально усиливать или продлевать деловые циклы. Их рост связан с периодами экономического роста, в то время как их снижение соответствует его замедлению.

При условии высокой прогнозируемой доходности растут инвестиции в строительство недвижимости. Такая концентрация денежных потоков приводит к тому, что банки и институциональные инвесторы имеют большие кредитные риски. При условиях экономического спада, когда компании уходят из бизнеса и занятость снижается, спрос на коммерческую недвижимость падает. Больше объектов недвижимости становится вакантным, что усиливает понижающее давление на арендную плату и стоимость капитала.

Статистика цен на недвижимость призвана помочь избежать негативного воздействия на финансовое положение организаций, частных лиц и отдельных домохозяйств. Применяя её, контролеры финансовой системы с помощью упреждающих действий (кредитные рейтинги, соотношение стоимости залогового имущества и долга к собственному капиталу) оказывают содействие устойчивости финансового рынка в долгосрочной перспективе. Это достигается в Канаде, Норвегии и Швеции для проведения монетарной политики используют

индекс денежно-кредитных условий, где учитывается индекс цен на недвижимость.

По отношению к СНС для целей официальных учреждений необходимы индексы цен, взвешенные по видам сделок, учитывающих неоднородность рынка коммерческой недвижимости, и поэтому лучше подходящие в качестве дефлятора, чем индекс цен предприятий-производителей. Также СНС требуется отдельные оценки для компонентов земли и структуры коммерческой недвижимости [6].

Применение такой статистики цен исключает компонент изменения цены, что повысит точность и достоверность оценки запасов коммерческой недвижимости. Использование отдельных индексов для вновь построенной и существующей коммерческой недвижимости способствует высокому уровню разделения объема и предоставит информацию об оценке стоимости производства и инвестиций в приобретение коммерческой недвижимости.

Продажа недвижимости связана с существенными затратами времени и финансовых ресурсов, и сделки по ним осуществляются с некоторым временным лагом. Если на рынке жилой недвижимости её объекты пребывают в среднем в течение одного месяца, то на рынке коммерческой недвижимости этот срок достигает 6 месяцев и более. К примеру, если в одном квартале, например, будет реализовано больше объектов розничной торговли в престижных местах, чем в предыдущем периоде, то средние цены увеличатся в результате изменения качества, что не совсем соответствует цели индекса – отражению чистого изменения в цене в последовательных периодах.

На сегодняшний день Великобритания [14], Финляндия [15] и Япония [16] для оценки данной сферы ежеквартально используют индекс цен на коммерческую недвижимость (CPPI), а по операциям сделок с коммерческой недвижимостью, предоставляемым предприятиями другим предприятиям за вознаграждение, применяют индексы

цен предприятий-производителей услуг (англ. SPPI – Services Producer Price Indices) [13]. На рисунке 4 показан наблюдаемый раздел «Недвижимость» по статистической классификации видов экономической деятельности в Европейском экономическом сообществе (NACE Rev.2), основа которой до четырех знаков включительно используется в Казахстане [3].

Рисунок 4

Состав наблюдений по разделу «Недвижимость»



Примечание: Составлено автором на основе источников [14-16].

Для обеспечения правильного и достоверного индекса цен продажи коммерческой недвижимости необходимо, чтобы в квартал совершалось не менее 10 сделок по купле-продаже по каждому виду недвижимости [9]. Так как индекс цен на коммерческую недвижимость отражает изменение фактических цен сделок купли-продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости, то в указанных странах для его исчисления наблюдают цены на аренду. Сделки по купле-продаже совершаются один или два раза в год и не содержит коммерческого элемента (англ. Business to Business) и группу 68.1 «Покупка и продажа недвижимости» не обследуют.

Характерной особенностью построения индексов цен на коммерческую недвижимость в указанных странах является то, что данные принадлежат частному сектору. В Великобритании и Финляндии они поставляются одной компанией, а в Японии – несколькими.

В Японии обследуются цены на землю по трем метрополитенам Токио, Осака, Нагоя на основе оценочной стоимости, предоставляемой частными оценочными компаниями. В дополнение готовые индексы цен представляются ежеквартально трастами по инвестициям в недвижимость на основе данных об оценочной стоимости, о возрасте зданий, их полезной площади и земельного участка [7].

Обзором рынка недвижимости Финляндии занимается независимая частная компания KTI Property Information Ltd [11], осуществляющая сбор данных о ценах на продажу и аренду недвижимости. Для построения индекса KTI используются 600 сведений по коммерческой, включая офисные, торговые, промышленные, складские помещения и

220 объектов жилой недвижимости в 50 муниципалитетах Финляндии.

В Соединенном Королевстве построение индекса цен на коммерческую недвижимость основано на данных международной фондовой компанией MSCI, проводящей сбор и оценку информации об активах недвижимости инвестиционных фондов. Она ежемесячно публикует индекс IPD (англ. Investment Property Databank), отслеживаемый рост валового дохода капитала инвестиционных объектов с учетом изменений качества [12]. Для его построения обследуются 3500 объектов недвижимости, где объекты розничной торговли капиталом составляет – 39%, офисы – 35%, промышленные объекты – 20% и прочие – 6%.

Выводы

Рассмотрев международный опыт использования статистики цен на объекты недвижимости, можно сделать следующие выводы. Вышеуказанные виды использования должны определять концептуальную цель индекса цен на коммерческую недвижимость. Это касается, прежде всего, определения самого объекта исследования. Он определяется как включающаяся вся недвижимость, кроме жилья и большинство видов нежилой недвижимости общественного потребления, принадлежащей государству. Это недвижимое имущество используется в коммерческих целях и составляет богатство частного и корпоративного сектора.

В Казахстане, как и в других странах, первичные ценовые данные на него рассредоточены по разным источникам у риелторов/агентов, кредиторов, нотариусов или ведомственной базе данных. В обще-

государственной базе данных «Регистр недвижимости» (ГБД РН) имеются сведения по дате и стоимости договора купли-продажи, размеру площади коммерческой недвижимости, типу здания (назначение), его возрасту (год постройки), количеству этажей, местоположению. Однако информация в ГБД РН не может служить хорошим источником, так как в ней указаны все операции по недвижимому имуществу.

В любой текущий момент времени общее предложение на рынке недвижимости складывается из двух элементов – предложение уже существующей и новой недвижимости. Их изменение реализуется и отражается в транзакциях ГБД РН:

- за счет строительства новой или реконструкции недвижимости;
- за счет изменения типа использования;
- за счет изменения существующих прав на недвижимость.

В ГБД РН по отдельным зарегистрированным сделкам с передачей прав собственности имеются случаи не заполнения граф стоимости коммерческой недвижимости и даты сделки, так как в ГБД РН отражаются договора дарения, наследования, а также аресты и налагаемые обременения на

недвижимость. Кроме того, зачастую сделки по купле-продаже коммерческой недвижимости регистрируются не по рыночным ценам, а по условно договорным ценам. Эти изменения не носят характер совершенной коммерческой сделки, что является необходимым условием для формирования индекса цен.

К индексу цен на коммерческую недвижимость по отношению к СНС должны быть соблюдены требования теории индексов: последовательности их построения, сопоставления цен на недвижимость одного и того же качества и местоположения и достаточности данных для репрезентативности охваченного наблюдения. Неоднородность и сложность рынка недвижимости требует многообразия в методах экономической оценки, способах обработки и анализа данных. Это приводит к необходимости разработки косвенных форм отслеживания цен, что трудно осуществить на практике. Об этом свидетельствует зарубежный опыт таких стран, как Великобритания, Финляндия и Япония, где не наблюдаются цены по продаже коммерческой недвижимости.

Литература:

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости Москва: ТК Велби СПроспект ISBN 5-98032-715-0 / 2010 стр.848
2. МВФ, ОЭСР, ООН, Всемирный банк, ЕК Система Национальных Счетов 2008 [Электронный документ] Нью-Йорк: ISBN 978-92-1-461028-1. 2012г.
3. Номенклатура видов экономической деятельности (НК ПК 03-2019) / Комитет по статистике Министерство национальной экономики Республики Казахстан <http://stat.gov.kz/important/classifier>
4. Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости №164 от 17 августа 2016г. Комитет по статистике Министерство национальной экономики Республики Казахстан / <http://stat.gov.kz/important/methodology>
5. Постановление Верховного Совета Республики Казахстан / Гражданский кодекс Республики Казахстан [НПА] / http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_/info от 27 декабря 1994г. №268-XIII
6. Фридман Дж., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. Москва: Аудит СЮНИТИ, 1997, стр.286
7. Diewert, Erwin, Shimizu, Chihiro Alternative Land-Price Indexes for Commercial Properties in Tokyo. REVIEW OF INCOME AND WEALTH. 10.1111/roiw.12443, 2019г.
9. European Union. Commercial property price indicators: sources, methods and issues. Luxembourg: б.н., 2017 edition. ISBN 978-92-79-63964-7 ISSN 2529-3222 doi:10.2785/3908 KS-FT-16-001-EN-N / <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
10. Gabriel Quirós-Romero, Padma Hurree-Gobin and Diane C. Kostroch. IMF Statistics Department. Financial Stability Board. Status of DGI Implementation Countdown to 2021. June 12–13, 2019. Washington D.C., U.S.A
11. KTI Property Information, KTI Index benchmark service. Helsinki, FINLAND: <https://kti.fi/en/services/kti-benchmarking>
12. Methodology for the MSCI Equity Indexes. MSCI Index / https://www.msci.com/eqb/methodology/meth_docs/MSCI_IndexCalcMethodology_Aug2019.pdf
13. OECD/Eurostat (2014), Eurostat-OECD Methodological Guide for Developing Producer Price Indices for Services: Second Edition, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264220676-en>. ISBN 978-92-64-22066-9 (print). ISBN 978-92-64-22067-6 (PDF)
14. Office for National Statistics UK. SPPI: Administrative Data Review for Real Estate Activities. Services Producer Price Indices (SPPI) user guidance and methodology / <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/methodologies/servicesproducerpriceindexsppiuserguidanceandmethodology>

15. Statistic Finland Economic classifications, Products (CPA) / http://www.stat.fi/meta/luokitukset/cpa/001-2015/68_en.html
16. Statistics Bureau of Japan. Main Example of Industrial Classification used in the 2004 Survey on Service Industries. Survey on Service Industries / <http://www.stat.go.jp/english/data/service/2004/bunrui.html>

Резюме:

Мақалада коммерциялық жылжымайтын мүлікті сату және жалға беру жөніндегі мәмілелердің нақты бағасының өзгеруін көрсететін баға индекстерін пайдалана отырып, коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығын бағалаудың халықаралық тәжірибесі қарастырылады. Коммерциялық жылжымайтын мүлікке баға статистикасының негізгі пайдаланушыларына шолу жасалды. Статистикалық талдауды пайдалану мемлекеттік саясатты әзірлеу және іске асыру бойынша басқарушылық шешімдерді қабылдау кезінде маңызды басымдықтардың бірі болып табылады.

Негізгі сөздер: талдау, жалға беру, индексі, баға, статистика, коммерциялық жылжымайтын мүлік, сату.

В статье рассматривается международный опыт оценки рынка коммерческой недвижимости с помощью индексов цен, отражающих изменение фактических цен сделок по продаже и аренды объектов коммерческой недвижимости. Дан обзор основных пользователей статистики цен на коммерческую недвижимость. Использование статистического анализа является первоочередным приоритетом в целях принятия управленческих решений по разработке и проведению государственных политик.

Ключевые слова: анализ, аренда, индекс, цены, статистика, коммерческая недвижимость, продажа.

In the article, considers the international experience of evaluating the commercial real estate market using price indices that reflect changes in the actual prices of sales and lease transactions of commercial real estate. An overview of the main users of commercial real estate price statistics is given. The use of statistical analysis is a top priority for making management decisions on the development and implementation of public policies.

Keywords: analysis, rent, index, prices, statistics, commercial real estate, sale.

Сведения об авторах:

Абдикаримова М.Е. - главный эксперт Управления статистики цен Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан, магистрант Академии государственного управления при Президенте Республики Казахстан (г.Нур-Султан)

Джумабаев С.А. - к.ф.м.н., профессор, научный руководитель Академии государственного управления при Президенте Республики казахстан (г.Нур-Султан)