

С.Смольникової – керівника інформаційно-аналітичного центру досліджень ринку нерухомості.

С.Рибалко – керівника Департаменту оцінки нерухомості.

Науково-практичний журнал «Вісник Національного банку України», №9 (163), вересень 2009 р.

Банківські приміщення на ринку комерційної нерухомості України: особливості оцінки до і під час кризи

Увагу до подій, що відбуваються на ринку комерційної нерухомості, на сьогодні виявляє практично кожен українець – і крупні інвестори, що вклали солідні суми в тисячі квадратних метрів, і громадяни, що мають у власності одну квартиру, і ті, що тільки мріють про власне житло. Натомість цілком очевидно зростання уваги до визначення вартості нерухомості, тобто до її оцінки.

Безперечно, напрямків для досліджень особливостей розвитку ринку нерухомості, проблем оцінки і шляхів їх вирішення безліч. Однак, багаторічна співпраця з банківськими установами і ті питання, що виникали в процесі оцінки і банківської нерухомості і заставної нерухомості в до кризові часи, загострили нашу увагу до цих проблем з точки зору їх вирішення та тлі проблем сьогодення. І якщо питанням оцінки заставної нерухомості із зрозумілих причин надається достатня увага, питання оцінки банківської нерухомості практично лишилися без уваги. Розуміння складності оцінки саме банківської нерухомості і стали передумовою нашого звернення до цієї важливої проблеми. Адже для банківських установ – це питання достовірної інформації про вартість власної нерухомості, а для оцінювачів – особлива відповідальність при визначенні цієї вартості.

Перш за все слід зазначити, що аналітики ринку нерухомості України не виділяють банківські приміщення в окремий сегмент ринку. Хоча по факту частина приміщень торгового і офісного призначення особливо в 2005-2008 роки дуже активно трансформувалася в банківські. Все це відбувалося на фоні достатньо серйозної конкурентної боротьби кредитних організацій за найвигідніші місця для залучення клієнтів, що в результаті привело до тому, що попит на приміщення багато разів перевищив пропозицію і розкрутив ціни до немислимих рівнів. Основними конкурентами банків в пошуку відповідних приміщень, крім колег по цеху, були модні бутіки, ресторани, кафе, стільникові оператори. До приміщень висувалися схожі вимоги – перші поверхи будівель першої лінії на центральних вулицях, або в місцях інтенсивних транспортних і людських потоків. В результаті, на центральних вулицях українських міст сконцентровані приміщення більш 80% діючих в країні банків. І ще зовсім недавно, на думку багатьох банкірів, придбання приміщень розглядалося перш за все, як вигідні і надійні інвестиції.

Поточна ситуація на європейському ринку банківських приміщень

За перше півріччя 2009 року зайнятість комерційних площ банківським сектором в Європі впала більш ніж на 50% в порівнянні з середніми показниками за аналогічний період попереднього року. Не було зареєстровано жодної операції по оренді або придбанню офісних площ компаніями банківського сектора на таких крупних ринках Європи, як Брюссель, Будапешт, Мілан, Амстердам, Барселона, Глазго і Единбург. В той же час, такі фінансові столиці, як Париж, Франкфурт і Мадрид відзначили збільшення кількості орендованих і куплених офісних площ компаніями банківського сектора.

В новому звіті Cushman & Wakefield «європейський банківський брифінг» (European Banking Briefing) виражається очікування того, що багато банків в найближчі рік - два збільшать програми з продажу власної нерухомості з подальшою її орендою з тим, щоб мобілізувати фінансові ресурси.

Надалі очікується консолідація в даному секторі, яка зрештою повинна привести до раціоналізації портфелів нерухомості. Ги Дутей, керівник банківського напрямку Cushman & Wakefield EMEA, зазначив, що поки складно з точністю передбачити, як існуюча ситуація відобразатиметься на основних фінансових центрах Європи. Нерухомість є крупною статтею витрат для всіх банків і лише ті, хто готовий ефективно управляти своїм портфелем, зможе пережити кризу з якнайменшими втратами.

Особливості оцінки до і після кризи

Специфіка обладнаних банківських приміщень накладала певні труднощі при визначенні їх вартості навіть в умовах ринку, що активно зростає. Адаже і порівняльний і дохідний підходи, які використовуються для визначення ринкової вартості нерухомості, передбачають пошук зіставних об'єктів на відкритому ринку. А ринок в кращому разі пропонував приміщення «вільного призначення» – під банк, магазин, ресторан, інші види використання. І хоча таких пропозицій, особливо в крупних містах і регіональних центрах було більш ніж достатньо, складність полягала у визначенні величини поправок (коректувань) вартості на відмінності «звичайного» комерційного приміщення і обладнаного банківського приміщення.

Що стосується визначення ринкової вартості нерухомості невеликих міст, то там і за «кращих часів» були труднощі з пошуком інформації з продажу – 3-5 операцій в рік. Додаткові проблеми свого часу внесли і вимоги діючої редакції Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні. Мається на увазі вимога проведення оцінки майна «...з використанням порівняльного або витратного методичних підходів відповідно» (п.1.4. глави 1 розділу II Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні в редакції згідно Постанови НБУ N 407 від 01.11.2005 «Про затвердження Змін до Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 21 листопада 2005 р. за N 1400/11680). І це в умовах, коли «виключений» із списку дохідний підхід давав більш реалістичний результат визначення ринкової вартості, адже пропозицій по оренді було значно більше.

В існуючій редакції Інструкції вказане непорозуміння ліквідовано – потрібна тільки перевірка результатів оцінки аудиторською фірмою.

До 2008 року результати переоцінки нерухомості, «яка забезпечує технологічне здійснення банківських функцій» (визначення Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні затвердженої Постановою Правління Національного банку

України 28.08.2001 N 368. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 26 вересня 2001 р. за N 841/6032 із змінами, внесеними згідно з Постановами Національного банку) показували незмінне зростання вартісних показників.

Зараз вже очевидний факт – за наслідками переоцінки 2009 року замість звичного зростання банки зіткнулися з зниженням вартості своїх активів. На цьому фоні очевидні проблеми, які виникнуть при визначенні додаткового регулятивного капіталу банку, який включає вартість банківської нерухомості. Причина знову криється в тексті Інструкції, в якому передбачається лише ситуація збільшення вартості активів, яка включається в регулятивний капітал. Це серйозна проблема, адже, як правило, самим запитаним активом будь-якого банку є його приміщення – разом з продажем/покупкою банку, як правило, продається/купувати і його приміщення.

В умовах нестабільної економіки український ринок нерухомості орієнтований на покупця. А це значить, що цінові пропозиції на ринку нерухомості жорстко коректуються попиту. Розрив між вартісними показниками попиту і пропозиції продажу у всіх сегментах комерційної нерухомості значний. Тому, застосування порівняльного підходу, якому до кризи віддавалася перевага при визначенні ринкової вартості, в економічній ситуації, що створилася, потребує високого кваліфікаційного рівня оцінювача. Інакше, при неврахуванні багатьох додаткових особливостей застосування порівняльного підходу, які вимагає існуючий стан ринку, отриманий результат ринкової вартості оцінюваної нерухомості навряд чи можна буде визнати «справедливим».

Оскільки на неактивних ринках з пропозиціями оренди було завжди трохи краще, здавалося б логічно всі надії при визначенні ринкової вартості нерухомості в цій ситуації «покласти» на дохідний підхід. Проте сама процедура реалізації дохідного підходу припускає ще більше різних допущень, ніж при застосуванні порівняльного підходу. Крім того, достовірність інформації про зіставні об'єкти як оренди так і продажу завжди була «слабкою ланкою» в оцінці. Це ще раз підтверджує необхідність високої кваліфікації оцінювача, який повинен зважувати і обґрунтовувати «кожний свій крок».

До кризи із задачею визначення ринкової вартості в рамках дохідного підходу при оцінці нерухомості в основному «справлявся» метод прямої капіталізації доходу, коли очікувалися постійні рівновеликі доходи від її експлуатації.

Коли ринок нерухомості знаходиться в депресивному стані, на перший план виходить метод непрямой капіталізації доходу. Використання методу непрямой капіталізації доходу при визначенні ринкової вартості об'єктів нерухомості в ситуації економічної нестабільності також рекомендовано Міжнародними і Національними стандартами оцінки. Хоча і тут все не так просто.

Для реалізації методу непрямой капіталізації доходу, крім інформації про існуючі орендні ставки зіставних об'єктів, оцінювач повинен мати в своєму розпорядженні достатній аналітичний матеріал про ринок нерухомості регіону. На сьогоднішній день необхідно вкрай обережно користуватися «готовими» прогнозами, яких більш ніж достатньо і в інтернет-ресурсах і в періодичних виданнях. Частіше за все це думки різних фахівців ринку нерухомості, які не завжди обґрунтовані, а іноді і суперечливі.

Слід підкреслити, що аналітичний матеріал повинен бути такого об'єму і якості, які дозволять із застосуванням математичних і статистичних методів здійснити обґрунтовані прогнози розвитку динаміки ціноутворення ринку нерухомості регіону, в якому знаходиться оцінюваний об'єкт, і як наслідок одержати його адекватну ринкову вартість.

На жаль, далеко не всі оціночні компанії мають можливість підготовки якісного аналітичного матеріалу.

В цілому, при оцінці будь якого сегменту нерухомості в існуючих умовах, не доцільно однозначно рекомендувати вживання того або іншого методичного підходу, а розглядати кожну ситуацію окремо, аналізуючи наявні можливості реалізації підходів, у тому числі достовірність інформації, що використовується. Наприклад, відмова від застосування порівняльного підходу послабить доказовість адекватності одержаного результату розрахунків ринкової вартості в рамках прибуткового підходу і навпаки. І безумовно, при остаточному висновку про вартість об'єкту необхідне узгодження результатів оцінки, одержаних із застосуванням тих або інших методологічних підходів.

Облік вартості витрат на переобладнання приміщень. Уточнення виду вартості

Є ще одна проблема при визначенні вартості банківської нерухомості, про яку ми вже згадували раніше. Йдеться про врахування в загальній вартості банківських приміщень вартості витрат на їх переобладнання. Адже банк в більшості випадків не може відразу після покупки розвернути бізнес в нових приміщеннях. Як правило, окрім ремонту потрібна певна перебудова приміщень відповідно до діючих вимог і нормативів до банківських приміщень. За оцінками різних фахівців, витрати на ремонт і переобладнання приміщень під банківські стандарти в складають від \$ 500 до 2000 за 1 кв.м.

На фоні очевидного збільшення об'єму площ, банківські приміщення, як об'єкти продажу або оренди, з'являються у відкритому доступі вкрай рідко. І в економічній ситуації, що створилася, можливість продажу банківських приміщень по прямому призначенню буде швидше виключенням. Це говорить про те, що понесені витрати на ремонт і переобладнання приміщень навряд чи будуть «оцінені» потенційним покупцем, який швидше за все буде представником сегменту торгової або офісної нерухомості (процес зворотної трансформації). Іншими словами, про те що ринкова вартість 1 кв.м банківських приміщень дорожче офісних і торгових можна говорити лише у разі їх можливого продажу для подальшого використання під банк. Однак така інформація, як правило, носить закритий характер.

На наш погляд рішення проблеми знаходиться в самому визначенні вартості, точніше – виду вартості. Вид вартості, який зазначається замовником (банком) при оцінці для цілей бухгалтерського обліку – це «справедлива (ринкова) вартість». Слід зазначити, що в діючих національних нормативних документах, що регламентують процедуру оцінки, визначення поняття справедливої вартості взагалі відсутнє, а сам вид вартості згадується лише в контексті оцінки майна з метою відображення її результатів в бухгалтерському обліку: «справедлива вартість активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення в порядку, встановленому цим і іншими національними стандартами.» (Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»). Не розглядаючи саму можливість визначення ринкової вартості, з урахуванням вищевикладеного можна лише передбачити, що при визначенні ринкової вартості банківського приміщення в існуючій економічній ситуації вартість витрат на облаштування банківських приміщень просто «зникне». Це відбудеться вже на етапі обов'язкового при визначенні ринкової вартості аналізу найефективнішого використання, яке відобразивши реалії ринку, ймовірно, визнає за найбільш ефективним використання оцінюваних приміщень як торгових або офісних.

Отже, для вирішення проблеми можливості врахування витрат на переобладнання приміщень в їх загальній вартості в даній ситуації доцільне використання неринкового виду вартості, а саме вартості у використанні, або як це звичніше для мети відображення у фінансовій звітності – справедливій вартості у використанні. Міжнародні стандарти оцінки (8-а редакція 2007), також пропонують визначати вибір ринкових або неринкових видів вартості з урахуванням особливих ситуацій, в яких проводиться оцінка.

На завершення хотілось би побажати і оцінювачам, які будуть залучені до виконання робіт з оцінки банківської нерухомості, і нашим шановним замовникам – банківським установам постійної співпраці у вирішенні будь-яких питань. Адже вже неодноразово підтверджено, що лише відкритий діалог між професіоналами дає дійсно позитивний результат. Кризи в наших відносинах не має бути за будь яких обставин!