

Презентація монографії

Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. "Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки": Монографія. – Львів: видавництво "Магнолія".-Львів, 2014. – с.304

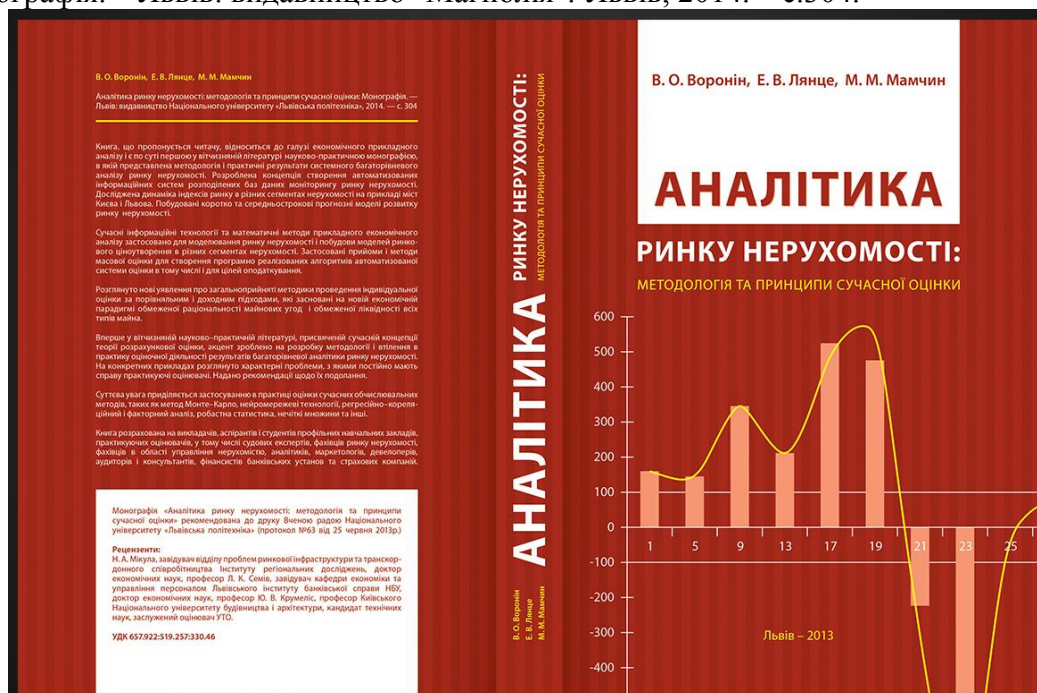


Воронін Валерій Олександрович, д.т.н., професор, викладач Технічного коледжу Національного університету «Львівська Політехніка», директор консалтингової компанії «ВАЛКОЛ». Автор близько 300 публікацій в галузі математичного моделювання технологічних процесів в мікроелектроніці і 32 винаходів, впроваджених у виробництво. Під його керівництвом захищено 12 кандидатських дисертацій, консультант 3 докторських дисертацій. Створив наукову школу в області моделювання технологічних процесів в мікроелектроніці. Автор більше 40 науково–практичних публікацій і патенту на автоматизовану систему оцінки та авторського права на програмні продукти у тому числі співавтор 3-х

монографій, присвячених математичному моделюванню оціночних процедур і аналізу ринку нерухомості.

Інформація о виході з друку монографії

Повідомляємо, що вийшла з друку монографія Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. "Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки": Монографія. – Львів: видавництво "Магнолія".-Львів, 2014. – с.304.



Монографія рекомендована до друку Вченою радою Національного університету «Львівська політехніка» (протокол № 63 від 25 червня 2013 р.).

Рецензенти: Мікула Н.А., завідувач відділу проблем ринкової інфраструктури та трансформіації співробітництва Інституту регіональних досліджень, доктор економічних наук, професор; Семів Л.К., завідувач кафедри економіки та управління персоналом Львівського інституту банківської справи НБУ, доктор економічних наук, професор; Крумеліс Ю.В., професор Київського Національного університету будівництва і архітектури, кандидат технічних наук, заслужений оцінювач УТО.

Призначення монографії

Основна направленість роботи – практичне застосування системного модельного підходу до досліджень складних соціально-економічних систем на базі методології багаторівневої аналітики ринку нерухомості в умовах перехідної економіки України (Глави 1, 2) і застосування результатів аналізу ринку в оціночних процедурах, в тому числі, і для створення системи автоматизованої масової оцінки на базі моделі ринкового ціноутворення (Глави 3, 4).

Головна проблема

За 15 років становлення ринку нерухомості в Україні, його науково обґрунтована професійна аналітика практично перебуває в зародковій стадії. Причина відсутності певних значущих успіхів в багаторівневій аналітиці ринку, вершиною якої є створення прогностичних моделей тенденцій розвитку ринку хоча б на найближчу перспективу, лежить не тільки в площині відсутності аналітичних центрів, укомплектованих штатом висококваліфікованих професіоналів в різних галузях (математики-програмісти, аналітики ринку, економісти, фахівці з економіки нерухомості і містобудування і ін.), але і у відсутності офіційних статистичних даних, збір яких ніким не налагоджений, ніким не централізований, ніде не публікується. Тобто ринок нерухомості України характеризується безпрецедентною інформаційною закритістю, яка і визначає відсутність серйозної його аналітики.

Завдання створення інформаційної системи ринку нерухомості – це завдання державного значення, оскільки індикатори ринку, як і інші індикатори фондового ринку, відображають стан економіки країни. Недарма глобальні світові кризи починалися з падіння цін на нерухомість практично у всіх країнах світу.

Анотація

Книга, що пропонується читачу, відноситься до галузі економічного прикладного аналізу і є по суті першою у вітчизняній літературі науково-практичною монографією, в якій представлена методологія і практичні результати системного багаторівневого аналізу ринку нерухомості. Розроблена концепція створення автоматизованих інформаційних систем розподілених баз даних моніторингу ринку нерухомості. Досліджена динаміка індексів ринку в різних сегментах нерухомості на прикладі міст Києва і Львова. Побудовані коротко та середньострокові прогностичні моделі розвитку ринку нерухомості.

Сучасні інформаційні технології та математичні методи прикладного економічного аналізу застосовано для моделювання ринку нерухомості і побудови моделей ринкового ціноутворення в різних сегментах нерухомості. Застосовані прийоми і методи масової оцінки для створення програмно реалізованих алгоритмів автоматизованої системи оцінки в тому числі і для цілей оподаткування.

Розглянуто нові уявлення про загальноприйняті методики проведення індивідуальної оцінки за порівняльним і доходним підходами, які засновані на новій економічній парадигмі обмеженої раціональності майнових угод і обмеженої ліквідності всіх типів майна.

Вперше у вітчизняній науково-практичній літературі, присвяченій сучасній концепції теорії розрахункової оцінки, акцент зроблено на розробку методології і втілення в практику оціночної діяльності результатів багаторівневої аналітики ринку нерухомості. На конкретних прикладах розглянуто характерні проблеми, з якими постійно мають справу практикуючі оцінювачі. Надано рекомендації щодо їх подолання.

Суттєва увага приділяється застосуванню в практиці оцінки сучасних обчислювальних методів, таких як метод Монте-Карло, нейромережеві технології, регресійно-кореляційний і факторний аналіз, робастна статистика, нечіткі множини та інші.

Структура монографії

Монографія побудована таким чином, щоб допомогти читачеві зрозуміти ключові проблеми використання методичних підходів в оцінці нерухомості з точки зору нової економічної парадигми "обмеженої раціональності" майнових угод і "обмеженої ліквідності" всіх типів майна на ринку нерухомості. Тобто методичні підходи розрахункової оцінки, описані в роботі, базуються на використанні ринкових даних і результатах системного аналізу ринку.

Кожен з розділів монографії закінчується узагальненням отриманих результатів і висновками. Результати досліджень широко проілюстровані табличним і графічним матеріалом (146 табл., 82 рис.).

На думку авторів, для практикуючих оцінювачів буде цікаво ознайомитися з описаними в роботі сучасними методичними підходами до застосування дохідного і порівняльного методів, заснованими на цій новій економічній парадигмі.

Перша глава монографії присвячена визначенню характеристик реального ринку нерухомості, як далекого від ефективного і збалансованого, при цьому транзакційна поведінка учасників ринку є обмежено раціональною. На підставі визначених характеристик ринку сформульовані цілі аналітики ринку нерухомості та описані шляхи їх досягнення. В роботі представлена розроблена концепція створення автоматизованих інформаційних систем (АІС) розподілених баз даних ринку нерухомості.

В другій главі монографії представлена методологія аналізу ринку нерухомості та визначені індикатори ринку які дозволяють оперативно відслідковувати як поточну ситуацію, так і її зміну в часі на ринку нерухомості. Проведений порівняльний аналіз ринку житлової та комерційної нерухомості міст Львова та Києва у фазах зростання та падіння (2007-2012 рр.). Побудовані середньо та довгострокові прогностичні моделі (предиктори) розвитку ринку нерухомості, які використовують екстраполяційні та нейронні методи прогнозування на базі інформаційних технологій.

Третя глава монографії присвячена критичному розгляду існуючих теоретичних основ оцінки, які базувалися на парадигмі неокласичної економічної теорії з її уявленнями про "досконалий ефективний ринок" і "раціональну поведінку гравців на ринку".

Розглядаються сучасні теоретичні концепції ринку капіталу та товарних ринків виходячи з яких робиться висновок, що теорія ефективного ринку, неадекватно відображає закономірності і процеси, що протікають на реальному ринку. Показано, що ринок нерухомості в силу своєї специфічності не може бути віднесений до ефективних високоорганізованих рівноважних ринків.

Перенесення основних положень функціонування ефективних ринків на ринок нерухомості, а, отже, і на оцінну діяльність, може призвести до результатів оцінки з високим ступенем невизначеності і неадекватності тій ситуації, яка складається на реальному ринку нерухомого майна. Тобто основні положення теорії, на який базується практика оцінки, не адекватно відображають реальний ринок нерухомості і, як наслідок, не описують реальну ринкову поведінку в цілому.

Для того щоб професійно виконувати оцінку майна відповідно з новими уявленнями про загальноприйняті методики, необхідно створювати моделі оцінки, які б базувалися на нових методологічних засадах, що спираються на нову філософську економічну парадигму – "обмежену раціональність" майнових угод і "обмежену ліквідність" всіх типів майна. При цьому вважається, що ринок нерухомості далекий від ефективного і рівноважного, а транзакційна поведінка учасників є обмежено раціональною. Ця нова економічна парадигма виявляється найбільш пристосованою до ринків країн з непрозорою ціновою інформацією і економікою, що розвивається.

Четверта глава монографії присвячена розробці практичних рекомендацій по використанню дохідного та порівняльного підходів на основі методології параметричного аналізу і моделювання ринку нерухомості.

Висвітлені проблеми інформаційного забезпечення оціночних процедур, основна з яких лежить не тільки в площині відсутності аналітичних центрів, а і у відсутності офіційних статистичних даних, процес накопичення і формування яких ніким не налагоджений, ніким не централізований, ніде не публікується.

Проведено аналіз проблем, з якими стикається практикуючий оцінювач при застосуванні доходного і порівняльного підходів.

В монографії наводяться практичні приклади розрахунків ставки прямої капіталізації і її прогнозних значень методом ринкової екстракції для різних сегментів нерухомості з використанням результатів багаторівневої аналітики ринку нерухомості.

Показано, що за способом визначення, ставка модельної капіталізації ($K_{МК}$) істотно відрізняється від ставки прямої капіталізації. При визначенні ставки модельної капіталізації за моделями зміни доходу і вартості виникає проблема врахування "історичних" і моделювання прогнозних темпів зміни вартості і доходу.

В роботі на підставі аналізу структури чистого операційного доходу наводиться економічний зміст, закладений в ставки дисконтування і модельної капіталізації, детально розглядаються класичні методи визначення $K_{МК}$ і обмеження, при яких вони можуть використовуватися.

Запропонована узагальнена формула визначення ставки модельної капіталізації за прогнозними моделями зміни доходу і вартості з урахуванням знецінення об'єкта оцінки за майбутній період володіння об'єктом, яка виведена з формули класичного методу дисконтування грошових потоків.

В методі прямої капіталізації слід розрізняти капіталізацію по доходу і капіталізацію по нормі віддачі на капітал. При капіталізації по доходу використовується ставка прямої капіталізації, яка визначається методами ринкової екстракції. При капіталізації по нормі віддачі на капітал використовується ставка модельної капіталізації, яка визначається за моделями зміни доходу і вартості з урахуванням фізичного знецінення об'єкта.

Показано, що методи капіталізації за нормою віддачі на капітал як за класичними, так і розширеними узагальненими моделями зміни вартості і доходу, представляють собою по суті "згорнутий" метод дисконтування грошових потоків.

Якщо стан ринку характеризується не регулярною зміною доходу і вартості в прогнозному періоді (наприклад, зростаючий і падаючий протягом прогнозного періоду), то для оцінки такого об'єкту слід використовувати розгорнутий метод капіталізації по нормі віддачі на капітал. Метод ДГП є універсальним і може бути використаний для оцінки у всіх вище наведених випадках, в тому числі, і для об'єктів, які генерують доходи, що довільно змінюються з використанням змінної ставки дисконтування.

Практичне застосування методу ДГП ілюструється на конкретних прикладах оцінки комерційних приміщень в умовах існуючого ринку нерухомості з використанням грошових потоків, отриманих з даних прогнозних моделей розвитку ринку і змінної ставки дисконтування.

Порівняльний підхід є найбільш розповсюдженим базовим підходом, який моделює "попит" та "пропозицію" на ринку нерухомості. Наводиться детальний аналіз недоліків і проблем, характерних для порівняльного підходу в його класичному виконанні – методі "зважування" поправок до ринкових цін малої кількості аналогів (5–10 об'єктів), вибір яких не відповідає процедурі випадкового вибору з генеральної сукупності, шляхом застосування експертних суб'єктивно "зважених" поправок, не пов'язаних з методично коректним аналізом ринку і моделюванням ринкового ціноутворення.

Показано, що методологію порівняння продажів у її класичному використанні в практиці проведення оціночних процедур не можна вважати коректною, якщо з самого початку не застосовується системний підхід до аналізу ринку нерухомості з метою моделювання ринкового ціноутворення. До того ж в діючих стандартах і нормативно-методичних документах оцінки має місце суттєва прогалина в забезпеченні строгої методології аналізу ринку в поєднанні з економетрично коректною процедурою порівняльного підходу.

Достовірність і надійність результуючої оцінки не може бути забезпечена без адекватної ринкової інформації, доступної практикуючим оцінювачам. Методологію порівняльного підходу при оцінці нерухомості на основі застосування методів факторного, кореляційно – регресійного та кластерного аналізу, та інших статистичних методів не можна вважати досконалою, якщо спочатку не буде застосований системний підхід до аналізу ринку нерухомості, що забезпечує на достатньо строгому теоретичному рівні задовільне формування вихідних вибірок для дослідження. А у випадку, коли дана умова виконується, методологія аналізу ринку і опис статистичних характеристик вихідних вибірок набуває в порівняльному підході до оцінки нерухомості природний фундаментальний пріоритет, в той час як кореляційно–регресійний і інші методи аналізу перетворюються в один з факультативних інструментів подальшого економетричного моделювання ринку. Системний підхід до аналізу ринку надає можливість визначити достатньо обґрунтовані, в тому числі, і на теоретичному рівні підходи як до задовільного формування вхідних вибірок, так і для визначення обґрунтованих ринком корекцій до цін об'єктів–аналогів цієї вибірки.

В роботі застосовані теоретичні положення прикладного економічного аналізу для виявлення закономірностей, які лежать в основі оціночних процедур при проведенні **індивідуальної і масової оцінки**.

Обидва підходи до оцінки засновані на одних і тих самих економічних принципах, але розрізняються цілями, завданнями і технікою виконання оцінки. Тобто, з економічної точки зору, оцінка одиничних об'єктів нерухомості та масова оцінка є взаємодоповнюючими методами, що в минулому не завжди визнавалося.

Слід зауважити, що "економічна справедливість" масової оцінки вища за індивідуальну, оскільки в ринкових угодах завжди присутні суб'єктивні фактори. Крім того слід також відмітити, що визначення «масова» відноситься до методики оцінки, а не до кількості оцінюваних об'єктів, тобто термін «масова» вказує на використання спеціальних прийомів та методів оцінки, а не масовий характер об'єктів.

Сучасні роботи по моделюванню ринку нерухомості на базі використання методів і прийомів масової оцінки спрямовані на пошук залежностей між ціноутворюючими факторами об'єкта нерухомості та його вартістю, які і визначають модель ринкового ціноутворення.

Розробка стандартних комп'ютеризованих методів і прийомів статистичного аналізу, опис правил їх грамотного застосування – це предмет масової оцінки як спеціальної галузі теорії оцінки і прикладного аналізу.

Слово "комп'ютеризована" відображає технологію цього процесу, засновану на широкому застосуванні сучасних інформаційних технологій для статистичного аналізу даних, обробки та супроводу інформації та створення кінцевого продукту – моделі ринкового ціноутворення.

Організація масової оцінки нерухомості з метою встановлення її оподаткованої вартості, в максимальній мірі наближеною до категорії «ринкова вартість», дозволить повною мірою реалізувати принципи ефективної податкової політики.

Особливим питанням є використання комп'ютеризованих моделей оцінки (КМО) як потужного інструмента для коректного проведення індивідуальної оцінки. Це і аналіз ринку, і тестування, і оптимізація моделі. З другого боку, будучи потужним інструментом в руках експерта–оцінювача, методи КМО можуть бути використані і для коректного визначення величин поправок, пошуку внутрішніх залежностей ціноутворюючих факторів, введення в модель спеціальних ЦУФ, визначення похибки оцінки та інше. При цьому модель КМО і оцінювач взаємно доповнюють один одного, і тут не може існувати протиставлення.

Сучасна методологія застосування ІТ технологій в комп'ютеризованій оцінці і автоматизації процесу оцінки вимагає переходу на нові апаратно–програмні платформи. Для досягнення необхідного технічного результату на мові програмування **C#** та платформі **.NET** був розроблений програмний комплекс для практичної реалізації

розподіленої автоматизованої інформаційної системи оцінки об'єктів нерухомості в різних сегментах ринку.

Реалізована модель автоматизує практично всі етапи оціночних процедур, починаючи від електронного обліку замовлень до автоматичного формування звіту в стислій і повній формі, кардинально підвищує продуктивність праці експерта–оцінювача, мінімізує вплив суб'єктивного фактору на результати оцінки. В основі програмно реалізованих на принципах інтеграції, системності і комплексності алгоритмів знаходяться інкапсульовані функціональні модулі АІС.

В роботі вище викладені теоретичні положення широко ілюструються прикладами практичного рішення створення моделей ринкового ціноутворення для житлової і комерційної нерухомості на основі результатів системного аналізу ринку сегмента оцінюваної нерухомості і визначення індексів ціноутворюючих факторів, а також процедури в тому числі і автоматизованого вибору аналогів з вихідної вибірки та автоматизованого введення корегуючих поправок при проведенні оцінки методом ринкових порівнянь.

В заключному розділі монографії обговорюється проблема визначення точності й узгодження результатів оцінки, рішення якої ілюструються конкретними прикладами. Відомо, що вартість, як будь–яка імовірна величина, має статистичний характер, і її вимірювання завжди має супроводжуватися оцінкою точності вимірювань. Інакше, з точки зору статистики, отриманий результат просто не буде мати змісту. Тобто, оцінка точності вартісних показників, що були отримані в рамках кожного з відомих підходів, має бути неодмінним атрибутом кожної оціночної роботи. В іншому випадку, оцінювач у звіті повинен говорити про "думку" або "судження" про вартість.

. Результати, отримані із застосуванням різних методів, можуть істотно відрізнятися. Отже виникає проблема їх узгодження. Оцінка вартості будь–яким з методів має свої плюси і мінуси і важко прийняти якийсь з них за "еталонний".

Оскільки кінцевий результат оцінки є імовірнісною величиною, то її коректне визначення – це результат статистичного аналізу з метою встановлення внеску кожного з методів (ваговий коефіцієнт) в кінцеве погоджене значення вартості.

Процедура визначення точності кожного із застосованих методичних підходів і узгодження отриманих результатів ілюструється конкретними прикладами.

Придбання монографії

З питань придбання монографії просимо звертатися за адресою: 79005, м. Львів, вул. Ш.Руставелі, 34а/21, а/с 6695. Вороніну В.О. E-mail: last_ocinka@ukr.net. Тел.: (032) 225-62-08. Факс: (032) 225-62-06. Моб. тел. +380-503172835, Сайт: www.valkol.com.ua.

Замовлення від фізичної особи:

Вартість придбання одного примірника монографії – 75 грн. Вартість пересилки через відділення Нової Пошти – 25 грн. Замовлення на придбання екземпляру книги висилається на нашу електронну пошту, в якому вказується: прізвище, ініціали замовника, кількість екземплярів, номер відділення Нової Пошти, мобільний телефон замовника. Оплата здійснюється переводом на банківську карту Приват-Банку, номер 6762468319209726 (Воронін Валерій Олександрович).

Замовлення від юридичної особи:

Вартість придбання одного примірника монографії – 100 грн. без ПДВ. У разі замовлення трьох і більше екземплярів, вартість одного примірника монографії – 75 грн. без ПДВ. Вартість пересилки оплачує замовник. Банківські реквізити: ТзОВ «ВАЛКОЛ», Р/р 26003001307518 в АТ «ОТП Банк» у м. Києві, МФО 300528, Код ЄДРПОУ 13819807. Призначення платежу: оплата за друковану продукцію.