

А. В. Кудрявцева^{1✉}, В. А. Павленко¹

Оценка риска новых территорий (ДНР, ЛНР) в условиях ипотечного кредитования

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: alinku07@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные научные и прикладные проблемы оценочной деятельности в Донецкой и Луганской Народных Республиках в связи с развитием там ипотеки. Актуальность работы обусловлена необходимостью встроить местные рынки жилья в правовую и экономическую систему России и создать работающие механизмы определения залоговой стоимости. Используются методы системного анализа, дедукции, сравнительного подхода в условиях дефицита рыночных данных и высокой неопределенности. Авторы выделили главные препятствия для объективной оценки: нехватка информации о сделках-аналогах и особые территориальные риски. Основной результат – предложен алгоритм адаптации классических сравнительного и затратного подходов под местную специфику. Даны рекомендации по улучшению методической базы, что поможет снизить банковские риски и оживить инвестиционную активность через ипотечные инструменты в новых регионах.

Ключевые слова: независимая оценка, рыночная стоимость, залоговая стоимость, ипотечное кредитование, новые территории, Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, рынок недвижимости, банковские риски, методология оценки

A. V. Kudryavtseva^{1✉}, V. A. Pavlenko¹

Risk assessment of new territories (DPR, LPR) in the context of mortgage lending

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: alinku07@mail.ru

Abstract. The article examines current scientific and practical problems of valuation activity in the Donetsk and Lugansk People's Republics as mortgage lending develops there. The relevance stems from the need to integrate regional real estate markets into Russia's legal and economic framework and to create reliable collateral valuation mechanisms. The study employs systems analysis, deduction, and a comparative approach under conditions of limited market data and high uncertainty. The authors identify key obstacles to objective valuation: lack of comparable transaction data and specific territorial risks. The main result is an algorithm for adapting classical comparative and cost approaches to regional specifics. Recommendations are given for improving the methodological base to reduce banking risks and stimulate investment activity through mortgage instruments in the new regions.

Keywords: independent valuation, market value, collateral value, mortgage lending, new territories, Donetsk People's Republic, Luhansk People's Republic, real estate market, banking risks, valuation methodology

Введение

После присоединения ДНР и ЛНР к России открылись новые возможности для их социально-экономического роста. Один из ключевых драйверов – создание полноценного рынка жилья и, соответственно, доступных способов финансировать строительство и покупку квартир. Здесь ипотека играет главную роль: она способна резко поднять инвестиционную активность и уровень жизни людей. Но успех ипотечной системы напрямую зависит от качества оценки залоговой стоимости недвижимости.

Новые территории сталкиваются с уникальным набором трудностей. Сказалась недавняя интеграция в российское правовое и экономическое поле, а также последствия долгого военного конфликта. Эти факторы сильно влияют на рынок недвижимости, доступность данных и, как следствие, на независимую оценку. Нет устоявшихся практик, мало квалифицированных оценщиков, плюс специфические риски, связанные с безопасностью и экономической стабильностью – все это существенно затрудняет создание прозрачной и эффективной системы.

К этому следует добавить фрагментарность сведений о техническом состоянии объектов из-за разрушенной инфраструктуры; отсутствие региональных поправочных коэффициентов для типовых объектов; высокую волатильность валют, которая влияет на цены стройматериалов и восстановительную стоимость зданий. Все это увеличивает погрешность оценки и подрывает доверие банков и страховщиков к ее результатам.

В статье анализируются актуальные научно-практические проблемы оценки недвижимости в ДНР и ЛНР в период становления ипотеки. Цель – выделить ключевые факторы, влияющие на процесс оценки, и предложить рекомендации по адаптации существующих методик так, чтобы обеспечить достоверность залоговой стоимости и снизить банковские риски.

Оценка недвижимости: цели, задачи и подходы

Оценка недвижимости – это определение стоимости объекта или прав на него. Главные цели следующие.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена продажи на открытом рынке при разумных действиях сторон, наличии полной информации и отсутствии вынужденных обстоятельств. Ее фиксируют в договоре купли-продажи и в ипотечном договоре.

Инвестиционная стоимость – ценность объекта для конкретного инвестора с учетом его личных целей и ожиданий.

Ликвидационная стоимость – вероятная цена при срочной продаже, когда продавец вынужден уступать (обычно на 10–20 % ниже рыночной).

Залоговая стоимость – определяется для обеспечения кредита. Она почти всегда ниже рыночной, поскольку учитывает риски реализации залога [1].

В России оценочная деятельность регулируется Федеральным законом № 135-ФЗ и федеральными стандартами оценки (ФСО) [2]. Чаще всего применяют три подхода.

Сравнительный (рыночный) подход – основан на анализе цен сделок с похожими объектами в сопоставимых условиях. Требует достаточного количества достоверных данных об аналогах.

Затратный подход – расчет стоимости воспроизводства или замещения объекта за вычетом износа. Используется, когда сравнительный подход затруднен (уникальные объекты, высокая степень износа).

Доходный подход – прогноз будущих доходов от объекта с дисконтированием к текущей стоимости. Актуален для коммерческой недвижимости и арендного жилья [3].

Ипотека и роль оценки залога

Ипотека – это долгосрочный кредит под залог недвижимости [4]. Оценка залоговой стоимости нужна банку для трех основных целей [5].

Во-первых, для расчета максимальной суммы кредита: залоговая стоимость служит базой для определения допустимого размера (коэффициент LTV – Loan-to-Value).

Во-вторых, для оценки рисков: достоверная оценка позволяет банку оценить потенциальные потери, если заемщик не заплатит и придется продавать залог [6].

В-третьих, для управления кредитным портфелем: периодический пересмотр залоговой стоимости нужен, чтобы поддерживать адекватное покрытие рисков.

Итак, надежная и объективная оценка – это фундамент ипотечной системы. Без нее не будет ни финансовой устойчивости банков, ни доступного жилья для людей.

Особенности рынка недвижимости и оценочной деятельности в ДНР и ЛНР

Вхождение ДНР и ЛНР в состав России запускает трансформацию всех сфер, включая рынок жилья и оценку. Но процессы идут в условиях, сильно отличающихся от устоявшихся российских регионов.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Последствия вооруженного конфликта: значительная часть жилого фонда и инфраструктуры разрушена. В одних районах – дефицит качественного жилья, в других – много объектов с разной степенью повреждений. Темпы восстановления напрямую влияют на спрос и предложение.

Экономическая ситуация: доходы населения, инфляция, доступность финансов – все это определяет платежеспособный спрос и активность на рынке.

Правовой переход: адаптация к российскому законодательству (земельному, жилищному, градостроительному). Процессы регистрации прав, изменения статуса участков, получения разрешений могут быть долгими и сложными.

Демография: миграция, естественный прирост, возвращение ранее уехавших жителей – все это влияет на спрос на жилье.

Восстановление и инвестиции: масштабные проекты по восстановлению инфраструктуры и жилья, приток инвестиций стимулируют строительство и повышают цены.

Вызовы для оценочной деятельности

Дефицит информации о сделках-аналогах – пожалуй, наиболее значимая проблема. Долгое время рынок работал в других правовых и экономических условиях, поэтому собрать и проверить данные по сделкам трудно. Информация отрывочная, неполная или устаревшая. Нет единых баз данных сделок, как в других регионах России.

Неопределенность правового статуса объектов: в переходный период сложно подтвердить право собственности, наличие обременений, соответствие объектов строительным нормам. Это требует дополнительных экспертиз.

Высокая неопределенность и риски: экономическая и политическая нестабильность, риски, связанные с безопасностью, заметно влияют на оценку, особенно доходным подходом. Прогнозировать будущие доходы и издержки в меняющейся ситуации сложно.

Нехватка квалифицированных кадров: нужны специалисты, которые знают российское законодательство и современные методики, имеют опыт работы в текущих реалиях. Местных оценщиков приходится дополнительно обучать.

Специфика объектов: объекты с большим износом, повреждениями, построенные по иным стандартам. Оценщик должен разбираться в строительных технологиях, материалах и видах износа.

Субъективность: при ограниченных данных и высокой неопределенности возрастает риск субъективизма при выборе аналогов, назначении корректировок, экспертных суждениях.

Методологические подходы к оценке при нехватке рыночных данных

Учитывая специфику ДНР и ЛНР, стандартные подходы нужно пересматривать. Методики надо адаптировать под местные особенности, минимизируя влияние неопределенности.

Сравнительный подход

Он остается основным для оценки жилья, но требует серьезных модификаций.

Расширенный поиск аналогов: сделки нужно искать не только на локальном рынке, но и в сопоставимых по уровню развития российских регионах. При этом требуются тщательные корректировки на разницу в доходах, стоимости строительства, инфраструктуре и т.д.

Экспертные оценки и статистика: при нехватке реальных сделок можно использовать экспертные оценки стоимости квадратного метра от строительных организаций, аналитических агентств, а также данные о ценах на материалы и рабочую силу. Статистические методы (например, регрессионный анализ) возможны, но нужен большой массив данных.

Корректировка на неопределенность: при выборе аналогов и определении поправок надо учитывать специфические риски территорий (потенциальная нестабильность, изменения законодательства, повреждения, близость к опасным зонам). Это может потребовать дополнительных отрицательных корректировок.

Использование данных банков и застройщиков: банки, которые планируют работать в регионе, могут дать информацию о первых ипотечных сделках. Застройщики – о ценах продажи новостроек.

Создание локальных баз данных: крайне важно начать системно собирать и верифицировать информацию о сделках – через нотариальные конторы, Росреестр (после полного перехода на российскую систему), банки, риелторские агентства.

Затратный подход

Особенно актуален, когда сравнительный подход затруднен, а также для поврежденных объектов или требующих капремонта.

Стоимость воспроизводства/замещения: надо использовать актуальные рыночные цены на материалы и работу в соответствии с российскими стандартами. Учитывать затраты на разрешительную документацию, проектные работы, накладные расходы.

Учет износа: физического, функционального, внешнего. Для точной оценки повреждений и стоимости их устранения может потребоваться привлечение строительных специалистов.

Экспертные методы: при отсутствии точных данных о стоимости восстановления можно опираться на экспертные оценки, основанные на опыте и знании рынка строительных услуг.

Корректировка на риски: как и в сравнительном подходе, надо учитывать неопределенность сроков восстановления, возможные изменения законодательства, влияющие на стоимость строительства.

Доходный подход

Для жилья, которое покупается для личного проживания, он менее применим. Зато важен для коммерческой недвижимости и арендного жилья, когда объект рассматривается как инвестиционный инструмент [7].

Прогнозирование доходов в условиях неопределенности: нужна осторожность при прогнозе арендных платежей и операционных расходов. Учитывать риски экономической нестабильности, изменения спроса, инфляции.

Адекватные ставки дисконтирования: они должны отражать риски рынка ДНР и ЛНР. Скорее всего, ставки будут выше, чем в стабильных регионах России, причем нужно учесть и общие экономические риски, и специфические территориальные.

Экспертные оценки: если нет данных о реальной арендной плате, можно использовать оценки экспертов на основе анализа арендных ставок в сопоставимых российских регионах с последующей поправкой на местную специфику.

Алгоритм адаптации классических подходов

Предлагается следующий порядок действий:

- сбор и анализ доступной информации – о сделках, ценах материалов и услуг, арендных ставках, социально-экономических показателях региона;
- определение типа объекта и цели оценки – четкое понимание объекта оценки и требуемого вида стоимости (рыночная или залоговая);
- предварительная оценка рыночной ситуации – анализ общих тенденций, влияния восстановительных работ, инвестиций, демографии [8];
- выбор подходов к оценке – определение применимости сравнительного, затратного и доходного подходов исходя из доступности данных и специфики объекта;
- применение сравнительного подхода – максимально широкий охват аналогов с экспертными корректировками на износ, повреждения и риски;
- применение затратного подхода – точный расчет стоимости воспроизводства на основе актуальных цен с детальной оценкой всех видов износа и поправкой на риски;
- применение доходного подхода – осторожный прогноз доходов и расходов с использованием повышенных ставок дисконтирования, отражающих региональные риски;
- введение корректировок на специфические риски – учет политической, экономической, социальной неопределенности и рисков безопасности;
- сверка результатов и итоговое заключение – сопоставление стоимостей, полученных разными подходами, и синтез всей информации для выявления возможностей и угроз;
- детализация отчета об оценке – подробное описание примененных методов, обоснование выбора аналогов, размера корректировок, а также указание всех ограничений и допущений.

Формирование методологической базы и снижение банковских рисков

Развитие ипотеки в ДНР и ЛНР невозможно без устойчивой и понятной методологической базы для оценки. А это, в свою очередь, – залог снижения банковских рисков [9].

Рекомендации по совершенствованию методологической базы

В целях формирования устойчивой методологической базы оценки недвижимости в ДНР и ЛНР предлагается реализовать следующий комплекс мероприятий:

- разработка региональных рекомендаций по оценке – России стоило бы создать специализированные методические руководства для новых субъектов с учетом их специфики. На основе принципов ФСО, но с детальной проработкой вопросов дефицита данных, оценки износа, учета рисков;

- создание единых информационных баз – системная работа по формированию открытых и доступных баз данных о сделках с недвижимостью. Совместный проект банков, оценочных компаний, Росреестра и других ведомств;
- стандартизация отчетности об оценке – формализация требований к структуре и содержанию отчетов, особенно к описанию корректировок и учета рисков;
- развитие системы подготовки оценщиков – курсы повышения квалификации, тренинги для работающих (или планирующих работать) в ДНР и ЛНР с акцентом на российское законодательство, современные методики и местную специфику;
- внедрение регуляторных механизмов – контроль качества оценочных услуг через профессиональные объединения и СРО;
- использование цифровых технологий – платформы для автоматизированной оценки, системы дистанционного мониторинга залогов, геоинформационные системы для анализа рынка;
- повышенные коэффициенты LTV – на начальном этапе, пока рынок не стабилизировался, банкам имеет смысл устанавливать более низкие LTV для кредитов под залог недвижимости в новых регионах. Это создаст дополнительный буфер;
- повторная оценка залога – при высокой волатильности банки могут требовать переоценку через определенные интервалы (например, раз в год или чаще);
- диверсификация залоговых активов – инструмент для снижения риска крупных убытков [10];
- формирование резервов на возможные потери – банки должны адекватно оценивать риски кредитования в новых регионах и создавать соответствующие резервы;
- страхование рисков – рассмотреть возможность страхования рисков, связанных с владением и реализацией залогового имущества в условиях повышенной неопределенности.

Как доступная ипотека стимулирует инвестиции

Надежная оценка и доступность ипотеки работают как мощный катализатор инвестиционной активности:

- растет потребительский спрос на жилье. Льготные ипотечные программы стимулируют покупку и новостроек, и вторичного жилья, поддерживая строительный сектор [11];
- привлекаются внутренние и внешние инвестиции. Покупка недвижимости с помощью ипотеки в развивающихся регионах рассматривается как инвестиционный инструмент, что ведет к притоку капитала;
- ускоряется экономическое восстановление. Строительная отрасль активизируется, что способствует реконструкции инфраструктуры и созданию рабочих мест;

– растет социальное благополучие. Возможность купить собственное жилье на выгодных условиях улучшает качество жизни, укрепляет социальную защищенность и повышает трудовую мотивацию [12].

Заключение

Становление ипотечной системы в ДНР и ЛНР – процесс сложный, но крайне важный для их социально-экономической интеграции и развития. Ключевая роль здесь принадлежит независимой оценке недвижимости: именно она обеспечивает достоверное определение залоговой стоимости и служит фундаментом для минимизации банковских рисков.

Выявленные в ходе исследования проблемы – дефицит рыночных данных, правовая неопределенность, специфические территориальные риски – требуют комплексного подхода. Адаптация классических подходов к оценке, разработка региональных рекомендаций, создание информационных баз и повышение квалификации специалистов – эти меры позволят сформировать надежную методологическую базу.

Успешное решение задач, связанных с оценкой на новых территориях, поможет снизить банковские риски, повысить доступность ипотеки и, как следствие, стимулировать инвестиционную активность. В конечном счете это откроет новые возможности для развития рынка недвижимости, улучшения жилищных условий граждан и устойчивого социально-экономического роста ДНР и ЛНР в составе России. Дальнейшие исследования должны быть сосредоточены на мониторинге эффективности внедряемых мер и корректировке методологических подходов по мере стабилизации ситуации в регионах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Оценка недвижимости: что это и когда она нужна // URL: https://kontur.ru/reestro/blog/53676ocenka_nedvizhimosti_chno_eto_i_kogda_ona_nuzhna (дата обращения: 20.03.2026).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2025) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // КонсультантПлюс URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/1014f07b4d0f6b7d3eac9eabb2f316081eed9f1f/ (дата обращения: 20.03.2026).
3. Доходный подход оценки объекта // Ассистентус URL: <https://assistentus.ru/terminy/dohodnyj-podhod/> (дата обращения: 20.03.2026).
4. Яблонская, Анна Долгосрочное банковское кредитование в России: теория и практика / Анна Яблонская. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2016. - 184 с.
5. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: Книга по Требованию, 2016. - 304 с.
6. Афанасьева, Оксана Банковское дело: современная система кредитования / Оксана Афанасьева. - М.: КноРус, 2020. - 314 с.
7. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости: учебник / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2018. – 336 с.
8. Как анализировать рынок: 5 этапов исследования для бизнеса // URL: <https://sky.pro/wiki/media/kak-provesti-analiz-rynka-poshagovoe-rukovodstvo/#section-6> (дата обращения: 22.03.2026).

9. Лаврушин, О. И. Банковское дело. Современная система кредитования: моногр. / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко. - М.: КноРус, 2019. - 264 с.
10. Зачем нужна диверсификация портфеля и что она дает инвестору Финансовый маркетинг Банки.ру. (<https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10970649>) (дата обращения: 22.03.2026).
11. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - Москва: СИНТЕГ, 2022. – 208 с.
12. Ночевкина Т. А., Сахарова Л. А. Ипотечное кредитование как основной фактор повышения качества жизни населения. – 2012.

© А. В. Кудрявцева, В. А. Павленко, 2026