



ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|-----------|
| ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| 1. АНАЛИЗ ДАННЫХ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА НЕПОСРЕДСТВЕННЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ОТНОСИТЕЛЬНО СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 5 |
| 1.1. РЕСПОНДЕНТЫ, УЧАСТВУЮЩИЕ В ОПРОСЕ..... | 5 |
| 1.2. МЕТОДИКА ОБРАБОТКИ ДАННЫХ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА..... | 7 |
| 1.3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ | 9 |
| 1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАБОТКИ АНКЕТ..... | 18 |
| 2. АНАЛИЗ ЭКСПЕРТНЫХ МНЕНИЙ ОЦЕНЩИКОВ, СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ, СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР ОТНОСИТЕЛЬНО СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 22 |
| 2.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ | 22 |
| 2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАБОТКИ АНКЕТ..... | 46 |



ВВЕДЕНИЕ

С целью валидации результатов расчета средних сроков экспозиции, полученных на основе обработки рыночных данных, по итогам второго полугодия 2024 года был проведен анализ экспертных мнений участников рынка. С этой целью было проведено социологическое исследование среди непосредственных участников рынка недвижимости (инвесторов, аналитиков, риелторов) (более подробная информация указана в Разделе 1 настоящего Приложения). Кроме этого, дополнительно проводился анализ мнений оценщиков, судебных экспертов и сотрудников банковских структур, в результате которого были сформированы коллективные экспертные оценки в разрезе сегментов (подсегментов) и классов объектов недвижимости. Полученные в результате анализа экспертных мнений характеристики ликвидности сопоставлялись с результатами, полученными на основе обработки статистических данных по объявлениям о продаже, размещенных на электронных досках объявлений, и представленных в основной части данного Приложения.



1. АНАЛИЗ ДАННЫХ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА НЕПОСРЕДСТВЕННЫХ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ОТНОСИТЕЛЬНО СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

По инициативе ООО «Информ-Оценка» по итогам второго полугодия 2024 года было проведено социологическое исследование среди участников рынка недвижимости, которое проводилось в форме анкетирования.

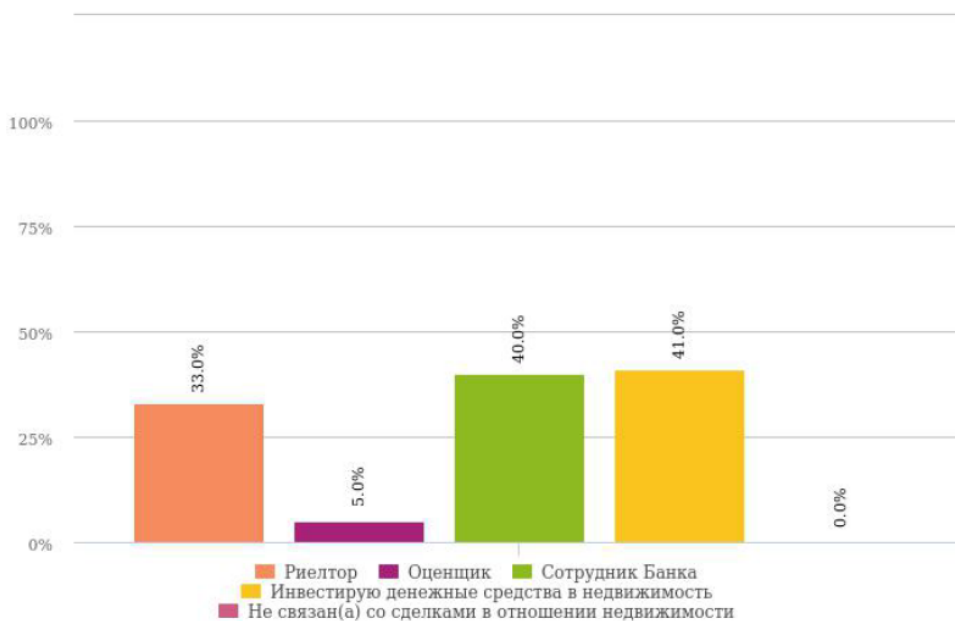
1.1. РЕСПОНДЕНТЫ, УЧАСТВУЮЩИЕ В ОПРОСЕ

В табл. 4 представлены результаты обработки социологического исследования, который был проведен по итогам 2 полугодия 2024 года среди участников рынка недвижимости. В опросе участвовало 100 человек, занимающих различное место в рыночных отношениях, имеющих непосредственное отношение к сделкам с недвижимостью, среди которых оценщики, риелторы, сотрудники банковских структур, инвесторы.

Состав респондентов, участвующих в опросе, отражен в приведенной ниже диаграмме распределения количества полученных ответов.

№1. Какое отношение Вы имеете к сделкам с недвижимостью? (Множественный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)



| Варианты | Количество ответов | Проценты |
|---|--------------------|----------|
| Риелтор | 33 | 33,00% |
| Оценщик | 5 | 5,00% |
| Сотрудник Банка | 40 | 40,00% |
| Инвестирую денежные средства в недвижимость | 41 | 41,00% |
| Не связан(а) со сделками в отношении недвижимости | 0 | 0,00% |

Рис. 1. Распределение количества ответов респондентов, участвующих в опросе



Как показала приведенная выше диаграмма, большую часть респондентов составляют инвесторы. Они, как правило, постоянно участвуя в сделках купли-продажи недвижимости, имеют наиболее четкое представление об уровнях ликвидности и сроках ее экспозиции. Так же почти в равной степени среди опрашиваемых представлены риелторы и сотрудники банковских структур.



1.2. МЕТОДИКА ОБРАБОТКИ ДАННЫХ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА

При ответах на вопросы, респондентам было предложено отнести соответствующий класс недвижимости к тому или иному уровню ликвидности. Далее, на основании уровня ликвидности, весь диапазон сроков экспозиции был разбит на интервалы.

Таблица 1.

| | Уровни ликвидности | мин | макс | среднее |
|---|---------------------|-----|------|---------|
| 1 | Высокая ликвидность | 0 | 89 | 45 |
| 2 | Выше средней | 90 | 179 | 135 |
| 3 | Средняя | 180 | 269 | 225 |
| 4 | Ниже средней | 270 | 364 | 317 |
| 5 | Низкая | 365 | - | 365 |

В качестве исходных данных используются результаты обработки анкет, полученных путем социологического опроса, проведенного ООО «Информ-Оценка». Эти результаты представлены в виде таблицы, содержащей мнение респондентов относительно уровня ликвидности объектов, принадлежащих соответствующему сегменту рынка недвижимости. Ниже приведен пример такой таблицы для сегмента, который можно охарактеризовать признаками: офисная недвижимость площадью менее 100 кв. м.

Таблица 2.

| Варианты | Количество ответов | Проценты |
|---------------------|--------------------|----------|
| Высокая ликвидность | 23 | 23,00% |
| Выше средней | 32 | 32,00% |
| Средняя | 40 | 40,00% |
| Ниже средней | 4 | 4,00% |
| Низкая | 1 | 1,00% |



Обозначим вероятность того, что объект недвижимости отнесен к соответствующей группе ликвидности - P . Тогда таблицу данных для расчета среднего значения и стандартного отклонения можно представить в виде:

Таблица 3.

| | Уровни ликвидности | |
|---|---------------------|-------|
| 1 | Высокая ликвидность | P_1 |
| 2 | Выше средней | P_2 |
| 3 | Средняя | P_3 |
| 4 | Ниже средней | P_4 |
| 5 | Низкая | P_5 |

На основании данных приведенных таблиц расчет среднего и стандартного отклонения осуществляется по формулам:

$$T = 45 * P_1 + 135 * P_2 + 225 * P_3 + 315 * P_4 + 365 * P_5$$

$$B2 = (45-T)^2 * P_1 + (135-T)^2 * P_2 + (225-T)^2 * P_3 + (315-T)^2 * P_4 + (365-T)^2 * P_5$$

$$T_{\text{мин}} = T - B$$

$$T_{\text{макс}} = T + B$$

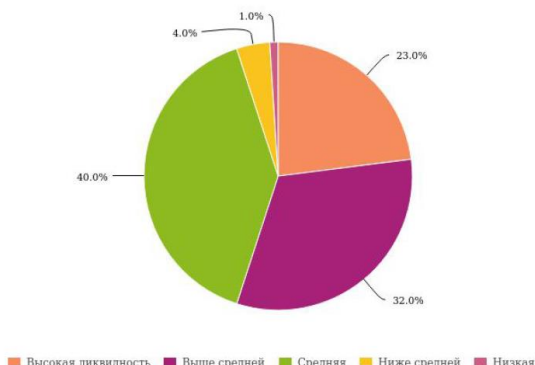
Распределение ответов респондентов представлено в виде круговых диаграмм в следующем подразделе.

1.3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

№2. Какой уровень ликвидности у офисной недвижимости площадью менее 100 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней



№3. Какой уровень ликвидности у офисной недвижимости площадью 100 - 500 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

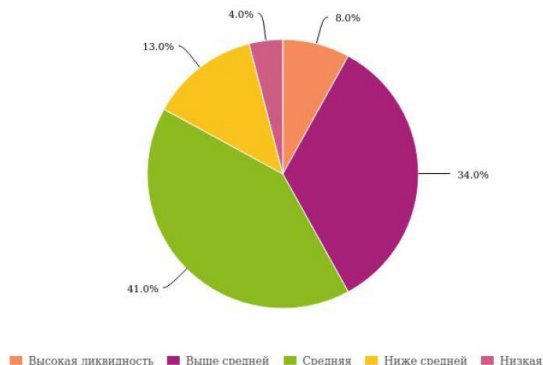


Рис. 2. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов офисной недвижимости с различной площадью

Рис. 3. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов офисной недвижимости с различной площадью

№4. Какой уровень ликвидности у офисной недвижимости площадью более 500 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

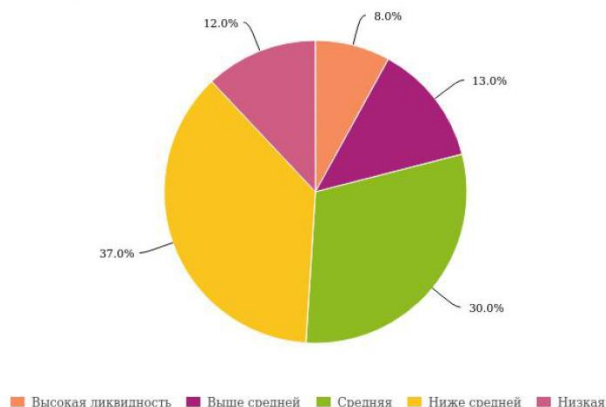


Рис. 4. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов офисной недвижимости с различной площадью

Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 2-4), около 70% респондентов относят офисную недвижимость площадью менее 500 кв.м к уровню ликвидности - выше среднего, либо среднему. Что касается площадей более 500 кв.м, около 70% респондентов считают, что подобные объекты могут быть отнесены к среднему уровню ликвидности, либо ниже среднего.



№5. Какой уровень ликвидности у объектов свободного назначения площадью менее 100 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

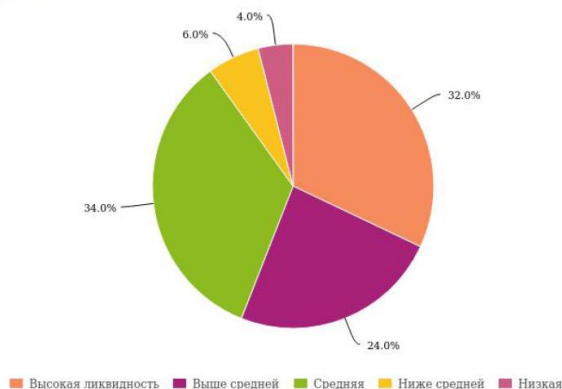


Рис. 5. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов свободного назначения с различной площадью

№6. Какой уровень ликвидности у объектов свободного назначения площадью 100 - 500 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

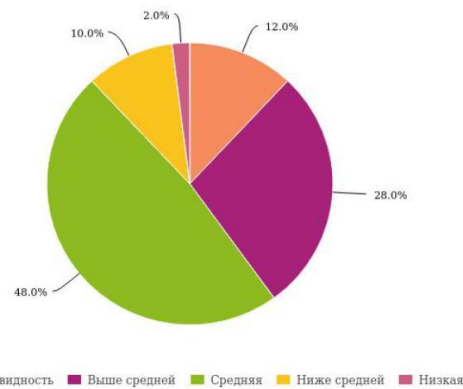


Рис. 6. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов свободного назначения с различной площадью

№7. Какой уровень ликвидности у объектов свободного назначения площадью более 500 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

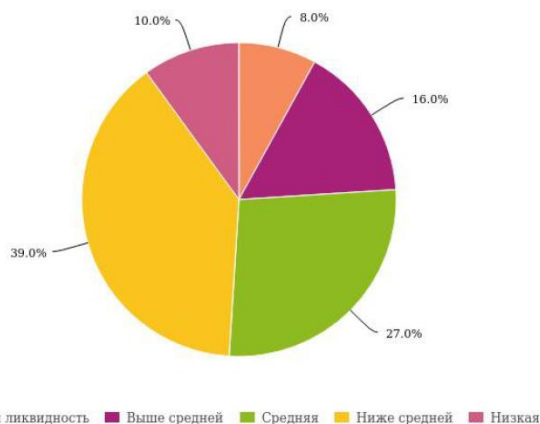


Рис. 7. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов свободного назначения с различной площадью

Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 5-7), свыше 80% опрошенных считают, что срок экспозиции объектов свободного назначения с площадью до 500 кв.м составляет до 9 месяцев. При этом срок экспозиции объектов площадью более 500 кв.м может составлять до 12 месяцев (так считают около 80% респондентов).



№8. Какой уровень ликвидности у торговой недвижимости площадью менее 100 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

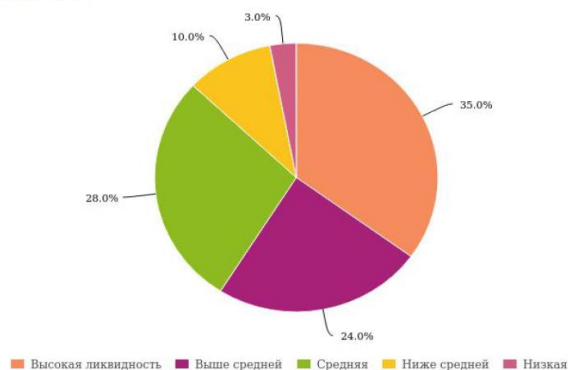


Рис. 8. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов торговой недвижимости с различной площадью

№9. Какой уровень ликвидности у торговой недвижимости площадью 100 - 500 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

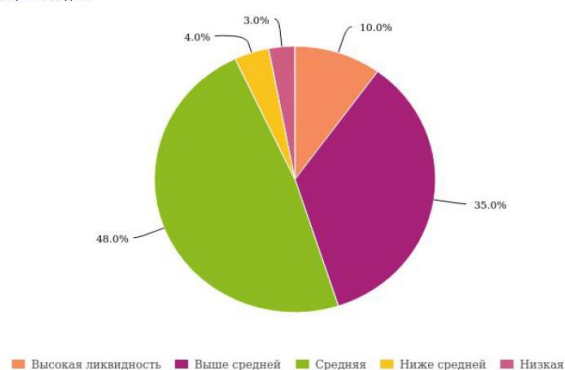


Рис. 9. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов торговой недвижимости с различной площадью

№10. Какой уровень ликвидности у торговой недвижимости площадью более 500 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

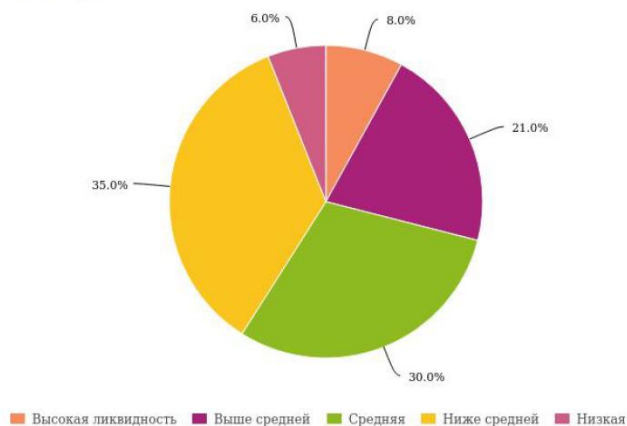


Рис. 10. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов торговой недвижимости с различной площадью

Вышеприведенные диаграммы (рис. 8-10) показывают, что около 55% респондентов считают, что срок экспозиции торговой недвижимости площадью менее 100 кв.м составляет до 6 месяцев, при этом около 75% респондентов относят торговую недвижимость площадью 100 – 500 кв.м к уровню ликвидности выше средней и к средней (срок экспозиции до 9 месяцев). Что касается площадей более 500 кв.м, то около 65% респондентов считают, что подобные объекты могут быть отнесены к среднему уровню ликвидности, либо ниже средней (срок экспозиции до 12 месяцев).

№11. Какой уровень ликвидности у производственно-складской недвижимости площадью менее 200 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

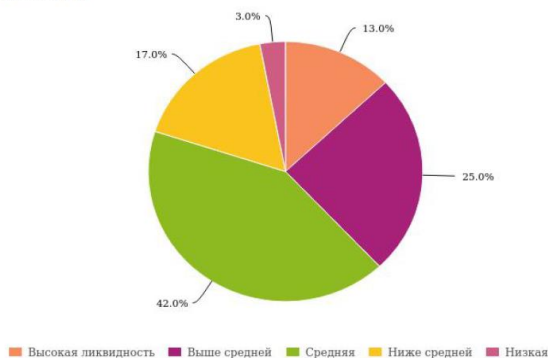


Рис. 11. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов производственно-складской недвижимости с различной площадью

№12. Какой уровень ликвидности у производственно-складской недвижимости площадью 200 – 1 000 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

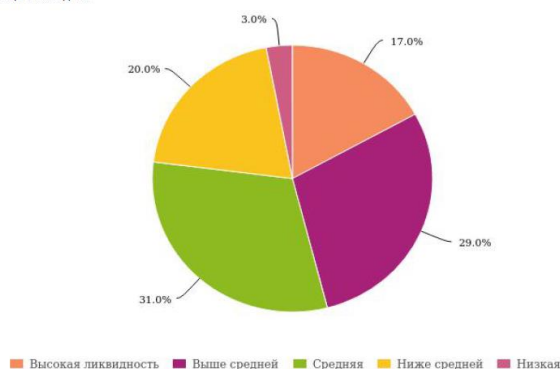


Рис. 12. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов производственно-складской недвижимости с различной площадью

№13. Какой уровень ликвидности у производственно-складской недвижимости площадью 1 000 – 5 000 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

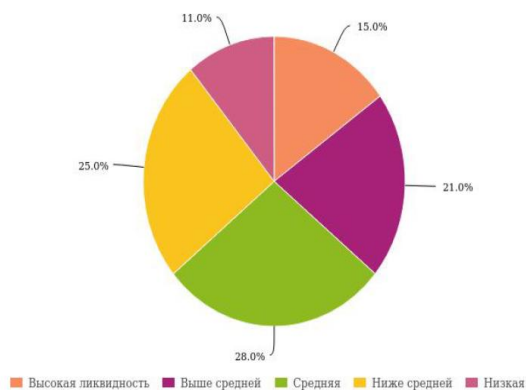


Рис. 13. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов производственно-складской недвижимости с различной площадью

№14. Какой уровень ликвидности у производственно-складской недвижимости площадью более 5 000 кв.м? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

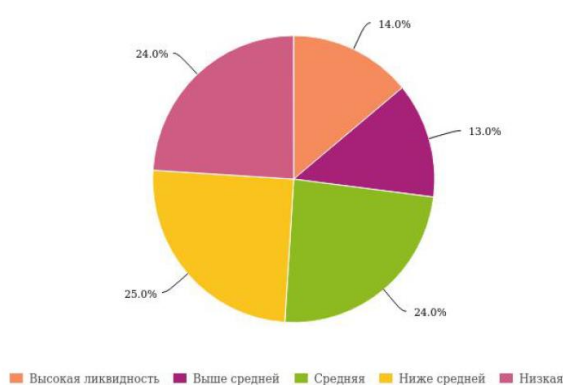


Рис. 14. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов производственно-складской недвижимости с различной площадью

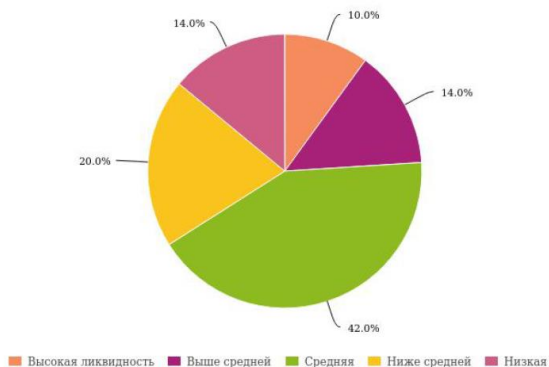
Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 11-14), площадь производственно-складской недвижимости оказывает прямое влияние на срок ее реализации. По мнению большинства опрошенных, производственно-складская недвижимость площадью менее 5 000 кв.м может быть реализована в срок до 9 месяцев. При этом срок экспозиции объектов площадью более 5000 кв.м, может составлять до 12 месяцев (так считают около 75% респондентов).



№15. Какой уровень ликвидности у земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью менее 15 га? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней



№16. Какой уровень ликвидности у земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью более 15 га? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

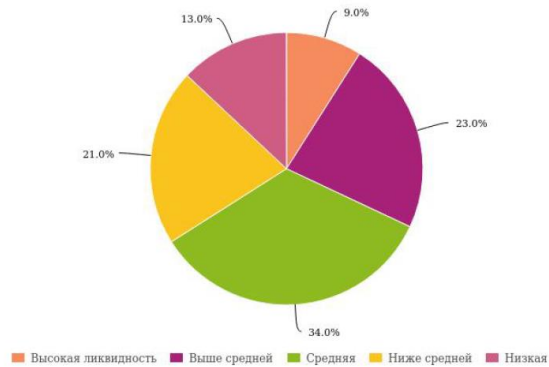


Рис. 15. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности земельных участков сельскохозяйственного назначения с различной площадью

Рис. 16. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности земельных участков сельскохозяйственного назначения с различной площадью

Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 15-16), около 70% опрошенных считают, что срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет до 9 месяцев.



№17. Какой уровень ликвидности у земельных участков под жилищное строительство площадью до 50 соток? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

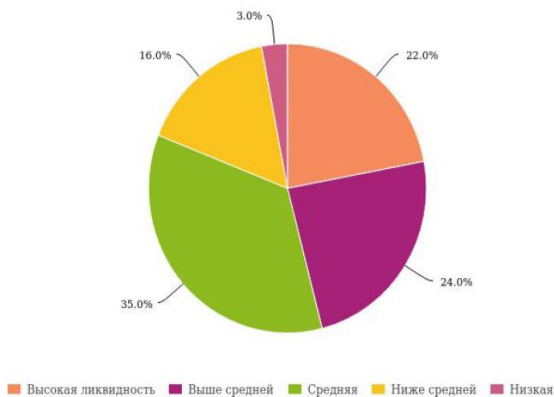


Рис. 17. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности земельных участков под жилищное строительство с различной площадью

№18. Какой уровень ликвидности у земельных участков под жилищное строительство площадью 50-80 соток? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

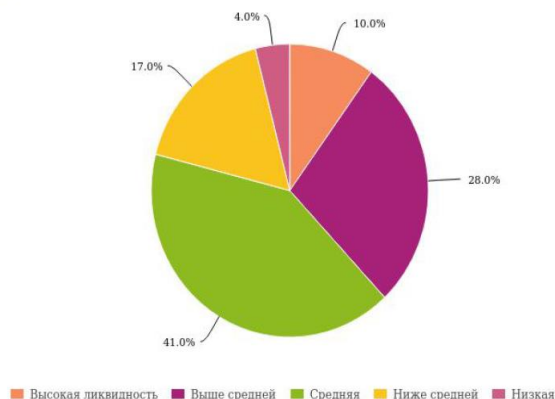


Рис. 18. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности земельных участков под жилищное строительство с различной площадью

№19. Какой уровень ликвидности у земельных участков под жилищное строительство площадью более 80 соток? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

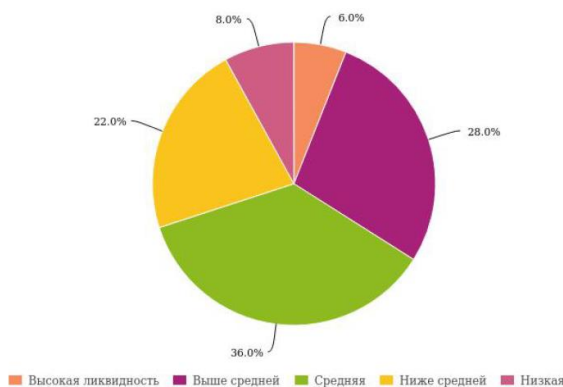


Рис. 19. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности земельных участков под жилищное строительство с различной площадью

Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 17-19), около 75% опрошенных считают, что срок экспозиции земельных участков под жилищное строительство составляет до 9 месяцев.



№20. Какой уровень ликвидности у земельных участков коммерческого назначения площадью менее 0,1 га? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

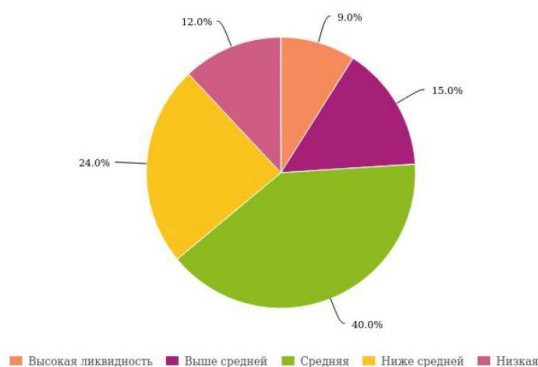


Рис. 20. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности земельных участков коммерческого назначения с различной площадью

№21. Какой уровень ликвидности у земельных участков коммерческого назначения площадью 0,1 – 1 га? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

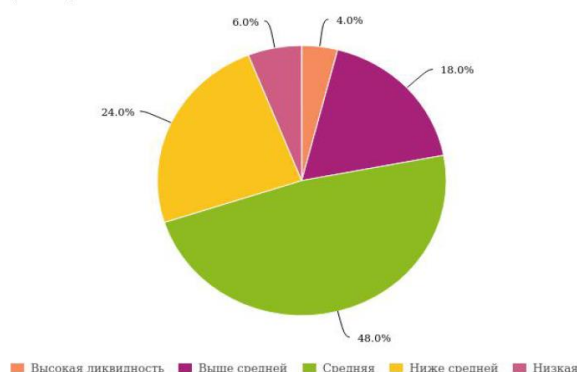


Рис. 21. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов земельных участков коммерческого назначения с различной площадью

№22. Какой уровень ликвидности у земельных участков коммерческого назначения площадью 1-10 га? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

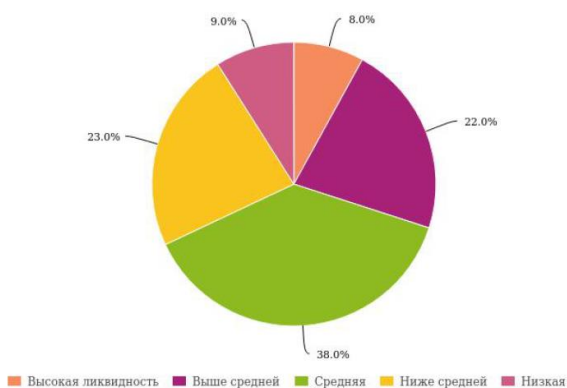


Рис. 22. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов земельных участков коммерческого назначения с различной площадью

№23. Какой уровень ликвидности у земельных участков коммерческого назначения площадью более 10 га? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

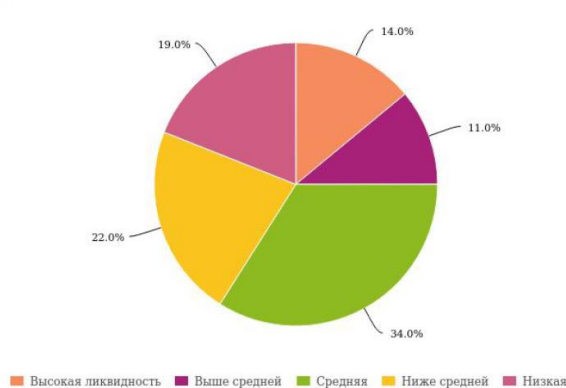


Рис. 23. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов земельных участков коммерческого назначения с различной площадью

Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 20-23), в отношении земельных участков коммерческого назначения площадью до 10 га большинство респондентов считают, что срок экспозиции составляет 6 – 9 месяцев. При этом в отношении земельных участков коммерческого назначения более 10 га, более 50% респондентов отмечают уровень ликвидности средний и ниже средней, то есть от 6 до 12 месяцев.



№25. Какой уровень ликвидности жилых квартир на первичном рынке? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

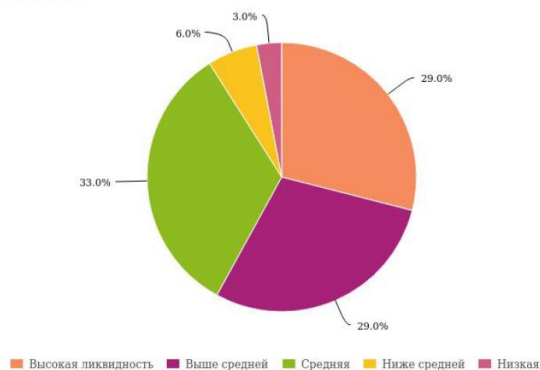


Рис. 24. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности жилых квартир на первичном рынке

№26. Какой уровень ликвидности жилых квартир на вторичном рынке? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

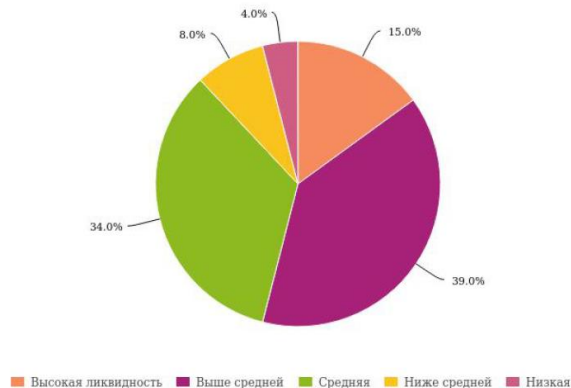


Рис. 25. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности жилых квартир на вторичном рынке

Как видно из приведенных выше диаграмм (рис. 24-25), около 60% опрошенных считают, что срок экспозиции жилых квартир на первичном рынке составляет до 6 месяцев. Что касается вторичного рынка, большинство респондентов считают, что срок реализации подобных объектов может достигать 9 месяцев.

№24. Какой уровень ликвидности у жилых домов? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

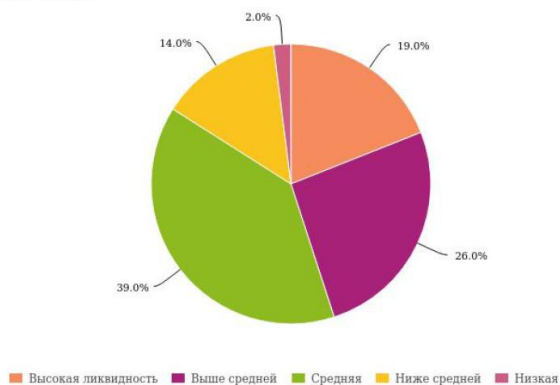


Рис. 26. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности жилых домов

Как видно из приведенной выше диаграммы (рис. 26), свыше 80% опрошенных считают, что срок экспозиции жилых домов составляет до 9 месяцев.

№27. Какой уровень ликвидности объектов специализированного назначения? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

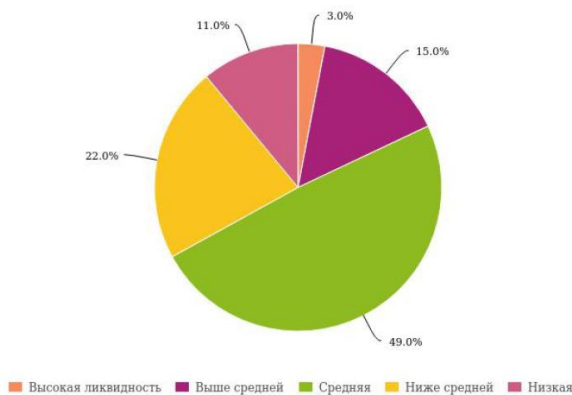


Рис. 27. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности объектов специализированного назначения

Как видно из приведенной выше диаграммы (рис. 27), свыше 70% опрошенных считают, что срок экспозиции объектов специализированного назначения составляет от 6 до 12 месяцев.

№28. Какой уровень ликвидности прочих объектов недвижимости? (Одиночный выбор)

Ответов: 100 (100%), затруднились ответить: 0 (0%), пропусков: 0 (0%), показов: 100 (100%)

Уровни ликвидности: Высокая ликвидность – срок экспозиции <90 дней Выше средней - срок экспозиции 90-179 дней Средняя - срок экспозиции 180-269 дней Ниже средней - срок экспозиции 270-365 дней Низкая - срок экспозиции >365 дней

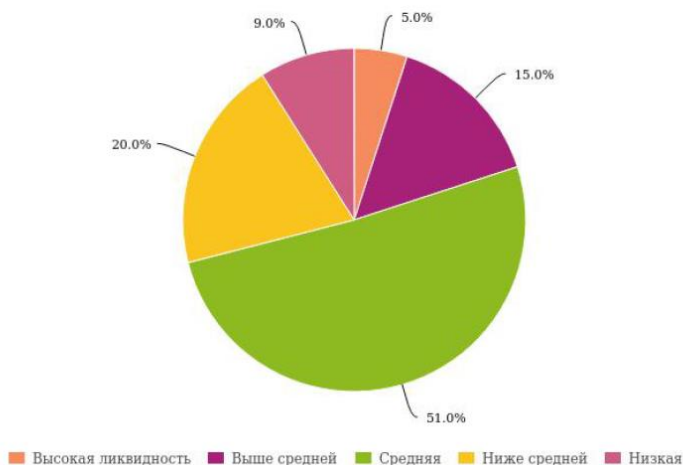


Рис. 28. Распределение ответов респондентов на вопрос об уровне ликвидности прочих объектов недвижимости

Как видно из приведенной выше диаграммы (рис. 28), свыше 70% опрошенных считают, что срок экспозиции прочих объектов недвижимости составляет от 6 до 12 месяцев.



1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАБОТКИ АНКЕТ

Средние значения сроков экспозиции по результатам обработки данных социологического опроса приведены в таблице ниже. Для сравнения также представлены данные, полученные в рамках настоящего Исследования.

Таблица 4.

| № | Объект | Результаты обработки данных социологического исследования | | | | | Результаты обработки рыночных данных, полученных ООО «Информ-Оценка» | | |
|---|--|---|-----|-----|-------------------------------|---|--|-----|-----|
| | | Средние сроки экспозиции, дни | min | max | Сегмент недвижимости | Средние сроки экспозиции по сегменту, дни | Средние сроки экспозиции, дни | min | max |
| 1 | Офисная недвижимость площадью менее 100 кв.м. | 150 | 60 | 240 | Офисная недвижимость | 210 | 210 | 120 | 270 |
| 2 | Офисная недвижимость площадью 100 - 500 кв.м. | 210 | 120 | 300 | | | | | |
| 3 | Офисная недвижимость площадью более 500 кв.м. | 240 | 150 | 330 | | | | | |
| 4 | Объекты свободного назначения площадью менее 100 кв.м. | 150 | 60 | 240 | Объекты свободного назначения | 210 | 210 | 120 | 360 |
| 5 | Объекты свободного назначения площадью 100 - 500 кв.м. | 180 | 90 | 270 | | | | | |
| 6 | Объекты свободного назначения площадью более 500 кв.м. | 240 | 150 | 330 | | | | | |
| 7 | Торговая недвижимость площадью менее 100 кв.м. | 150 | 60 | 240 | Торговая недвижимость | 180 | 210 | 120 | 360 |
| 8 | Торговая недвижимость площадью 100 - 500 кв.м. | 180 | 120 | 240 | | | | | |
| 9 | Торговая недвижимость площадью более 500 кв.м. | 240 | 150 | 330 | | | | | |



| № | Объект | Результаты обработки данных социологического исследования | | | | | Результаты обработки рыночных данных, полученных ООО «Информ-Оценка» | | |
|----|---|---|-----|-----|--|---|--|-----|-----|
| | | Средние сроки экспозиции, дни | min | max | Сегмент недвижимости | Средние сроки экспозиции по сегменту, дни | Средние сроки экспозиции, дни | min | max |
| 10 | Производственно-складская недвижимость площадью менее 200 кв.м. | 210 | 120 | 300 | Производственно-складская недвижимость | 210 | 210 | 120 | 300 |
| 11 | Производственно-складская недвижимость площадью 200 – 1 000 кв.м. | 180 | 90 | 270 | | | | | |
| 12 | Производственно-складская недвижимость площадью 1 000 – 5 000 кв.м. | 210 | 90 | 330 | | | | | |
| 13 | Производственно-складская недвижимость площадью более 5 000 кв.м. | 240 | 120 | 360 | | | | | |
| 14 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения площадью менее 15 га | 240 | 150 | 330 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 210 | 270 | 180 | 390 |
| 15 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения площадью более 15 га | 240 | 150 | 330 | | | | | |
| 16 | Земельные участки под жилищное строительство площадью до 50 соток | 180 | 90 | 270 | Земельные участки под жилищное строительство | 180 | 270 | 120 | 360 |
| 17 | Земельные участки под жилищное строительство площадью 50-80 соток | 210 | 120 | 300 | | | | | |
| 18 | Земельные участки под жилищное строительство площадью более 80 соток | 210 | 120 | 300 | | | | | |



| № | Объект | Результаты обработки данных социологического исследования | | | | | Результаты обработки рыночных данных, полученных ООО «Информ-Оценка» | | |
|----|--|---|-----|-----|--|---|--|------------|------------|
| | | Средние сроки экспозиции, дни | min | max | Сегмент недвижимости | Средние сроки экспозиции по сегменту, дни | Средние сроки экспозиции, дни | min | max |
| 19 | Земельные участки коммерческого назначения площадью менее 0,1 га | 240 | 150 | 330 | Земельные участки коммерческого назначения | 210 | 240 | 150 | 300 |
| 20 | Земельные участки коммерческого назначения площадью 0,1 – 1 га | 240 | 150 | 330 | | | | | |
| 21 | Земельные участки коммерческого назначения площадью 1-10 га | 240 | 150 | 330 | | | | | |
| 22 | Земельные участки коммерческого назначения площадью более 10 га | 240 | 120 | 360 | | | | | |
| 23 | Жилые дома | 180 | 90 | 270 | Жилые дома/ Таунхаусы | 180 | 180 210 | 150 120 | 240 240 |
| 24 | Жилые квартиры на первичном рынке | 150 | 60 | 240 | Квартиры | 150 | 150 | 120 | 270 |
| 25 | Жилые квартиры на вторичном рынке | 180 | 90 | 270 | | | | | |
| 26 | Объекты специализированного назначения | 240 | 150 | 330 | Объекты специализированного назначения | 240 | 270 | 90 | 480 |
| 27 | Прочие объекты недвижимости | 240 | 150 | 330 | Прочие объекты недвижимости | 240 | 360 | 120 | 660 |

На основании анализа вышеуказанных показателей, можно сделать вывод, что данные, полученные по результатам социологического исследования, в среднем ниже средних значений сроков экспозиции, рассчитанных на основе рыночных данных, полученных ООО «Информ-



Оценка». Однако эти значения, определенные по рыночным данным, попадают в интервал значений, указанных непосредственными участниками рынка. Поэтому мы считаем возможным принять результаты анализа рыночных данных в качестве базовых значений.

2. АНАЛИЗ ЭКСПЕРТНЫХ МНЕНИЙ ОЦЕНЩИКОВ, СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ, СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР ОТНОСИТЕЛЬНО СРОКОВ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

С целью валидации результатов анализа сроков экспозиции недвижимости в 2024 году, также был проведен опрос профессиональных оценщиков и судебных экспертов с большим стажем работы в области оценки из разных городов России, среди которых много известных оценщиков, а также сотрудников банковских структур, владеющих информацией о результатах продаж заложенных объектов недвижимости. В опросах участвовали эксперты не менее, чем из 25 городов. Особое внимание было уделено уровню профессионализма экспертов. Более 90% экспертов, участвующих в опросе, имеют стаж более 5 лет, что соответствует требованиям, предъявляемым, к экспертам.

На рис. 29-94 представлены гистограммы распределения ответов экспертов-оценщиков и судебных экспертов, на рис. 95-160 – ответы экспертов-сотрудников банковских структур в отношении типичных сроков экспозиции на активном и неактивном рынках.

2.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Распределение ответов экспертов-оценщиков и судебных экспертов

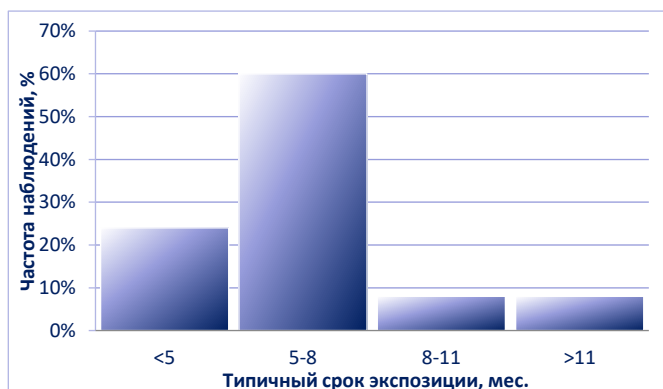


Рис. 29. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на активном рынке: высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

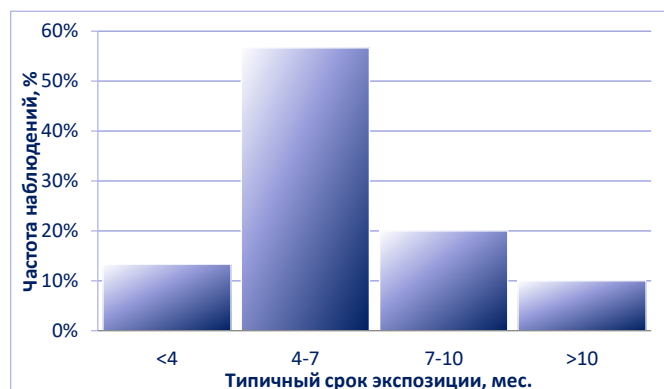


Рис. 30. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на активном рынке: офисные объекты класса С и ниже

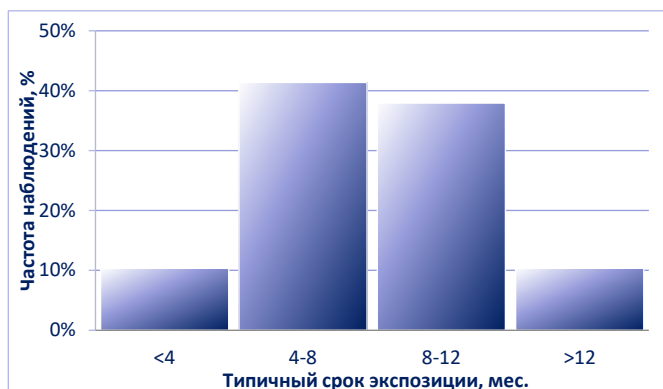


Рис. 31. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на активном рынке: недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

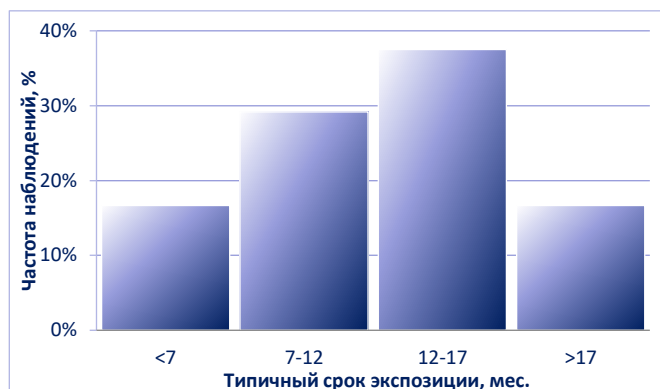


Рис. 32. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на неактивном рынке: высококласные офисы (Офисы классов А, В)

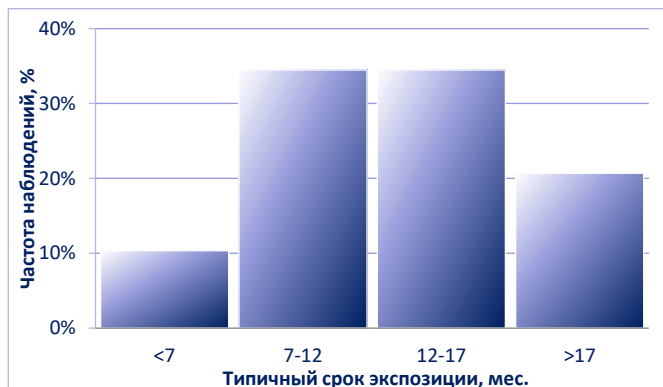


Рис. 33. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на неактивном рынке: офисные объекты класса С и ниже

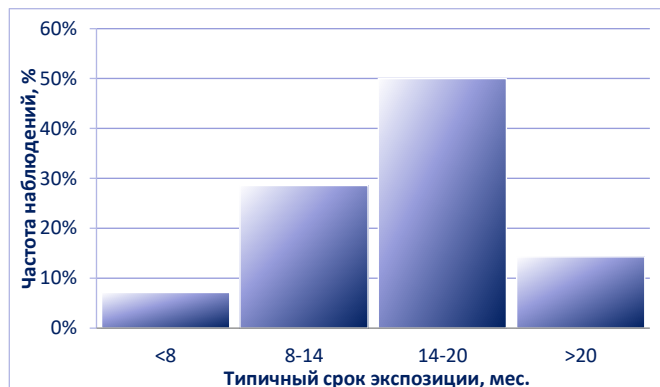


Рис. 34. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на неактивном рынке: недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

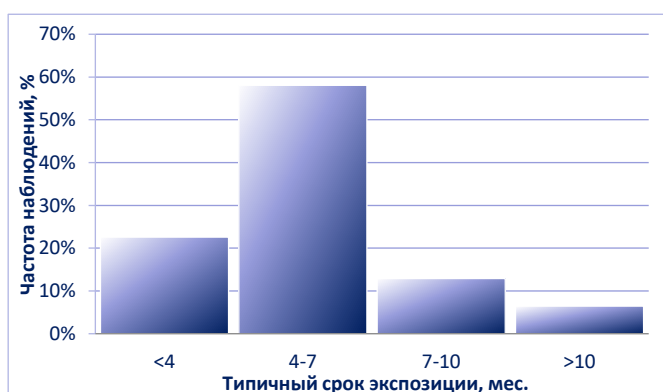


Рис. 35. Значение типичного срока экспозиции объектов свободного назначения на активном рынке

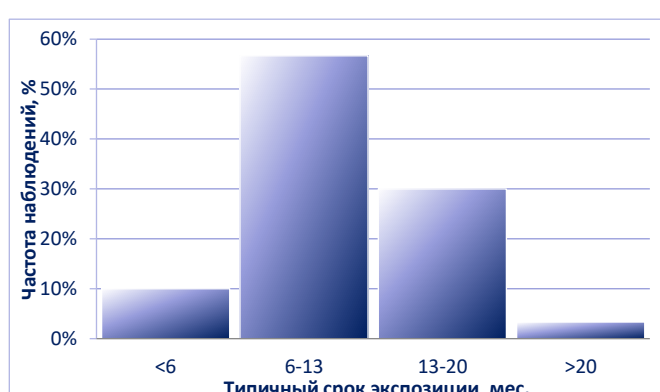


Рис. 36. Значение типичного срока экспозиции объектов свободного назначения на неактивном рынке

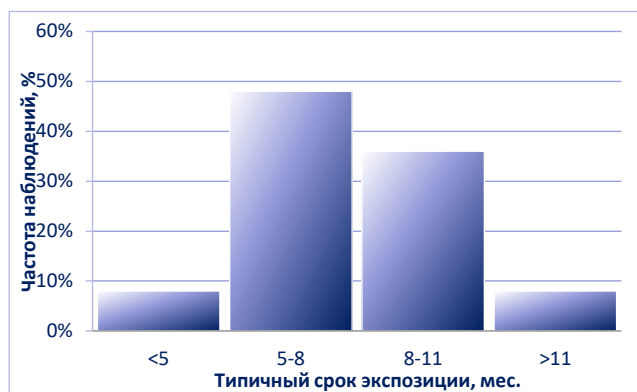


Рис. 37. Значение типичного срока экспозиции торговой недвижимости на активном рынке: Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

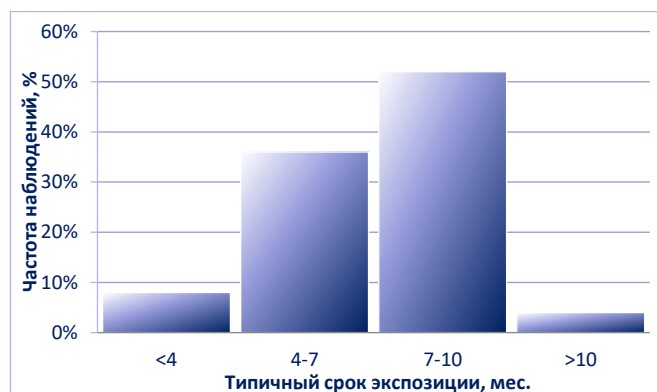


Рис. 38. Значение типичного срока экспозиции торговой недвижимости на активном рынке: Стрит-ритейл

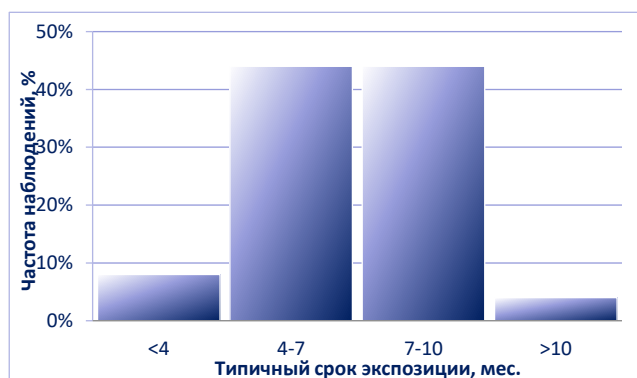


Рис. 39. Значение типичного срока экспозиции торговой недвижимости на активном рынке: Торговые площади

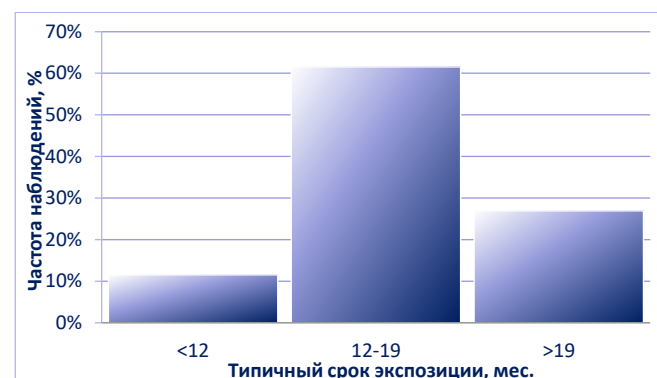


Рис. 40. Значение типичного срока экспозиции торговой недвижимости на неактивном рынке: Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них



Рис. 41. Значение типичного срока экспозиции торговой недвижимости на неактивном рынке: Стрит-ритейл

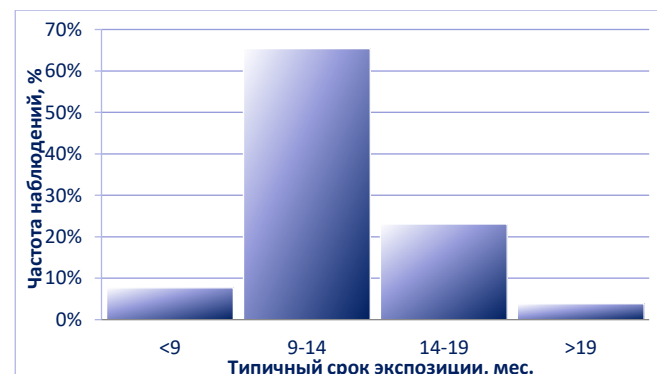


Рис. 42. Значение типичного срока экспозиции торговой недвижимости на неактивном рынке: Торговые площади

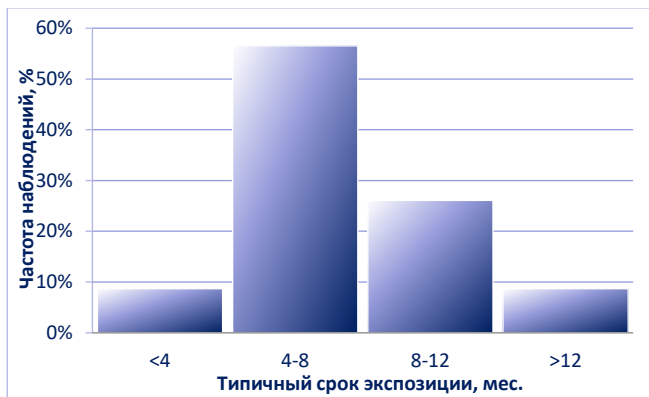


Рис. 43. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Универсальные производственно-складские объекты

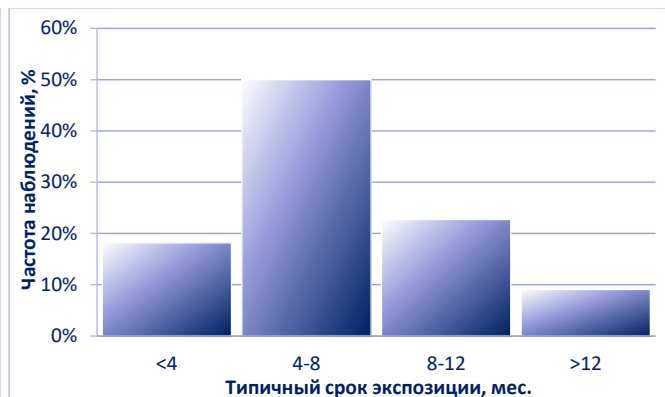


Рис. 44. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Специализированные высококлассные складские объекты

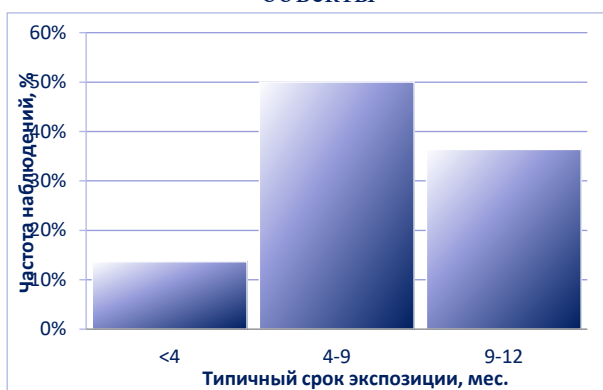


Рис. 45. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Объекты, предназначенные для пищевого производства

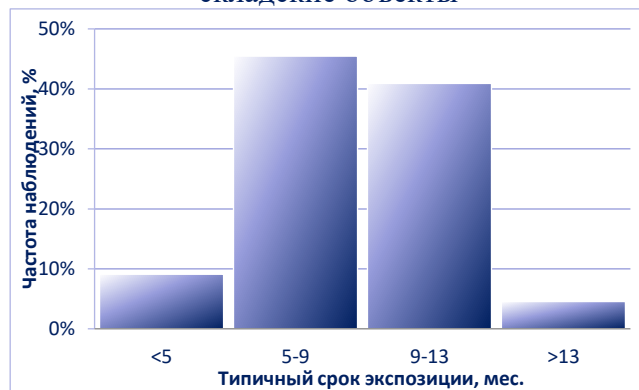


Рис. 46. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения

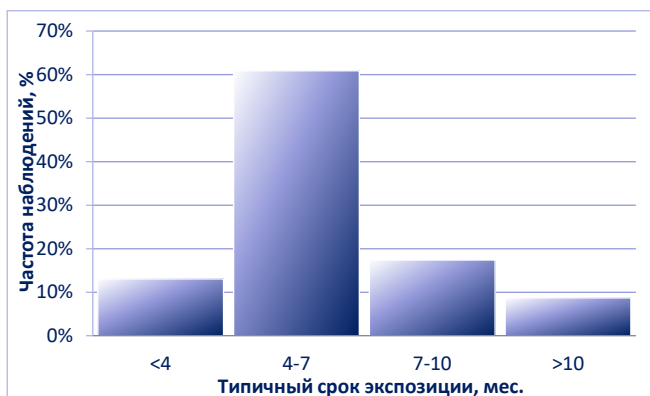


Рис. 47. Значение типичного срока экспозиции торговой производственно-складской на активном рынке: Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

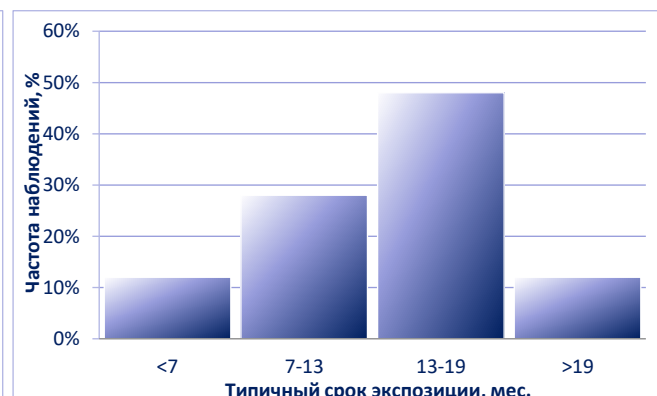


Рис. 48. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Универсальные производственно-складские объекты

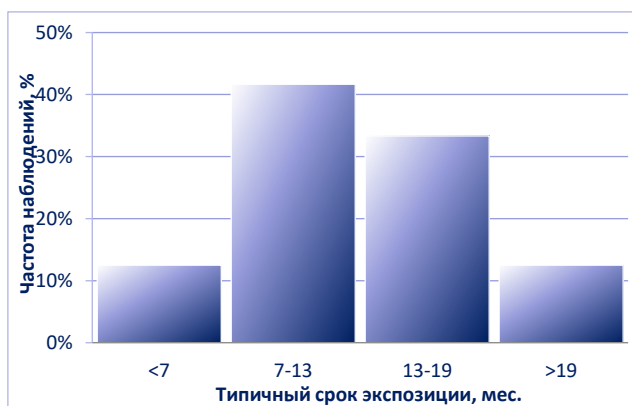


Рис. 49. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Специализированные высококлассные складские объекты

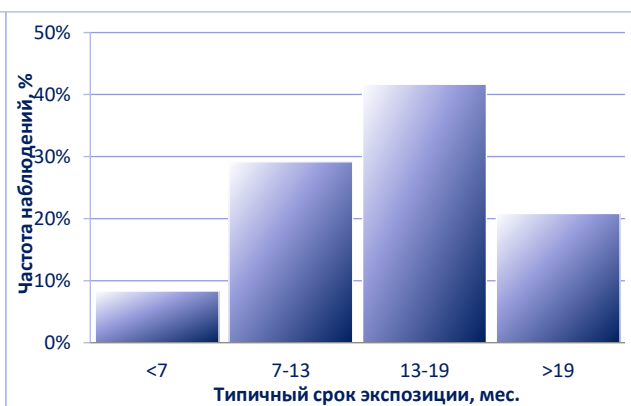


Рис. 50. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Объекты, предназначенные для пищевого производства

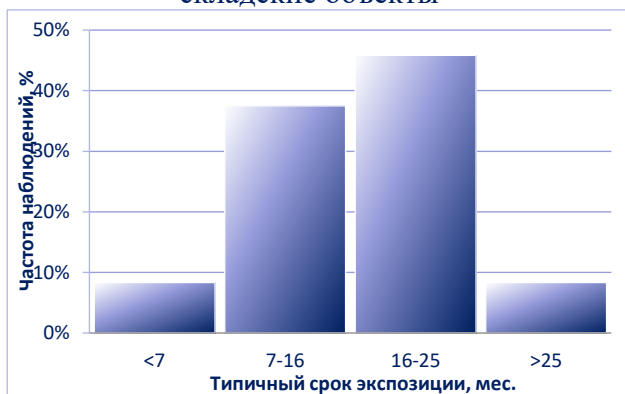


Рис. 51. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения

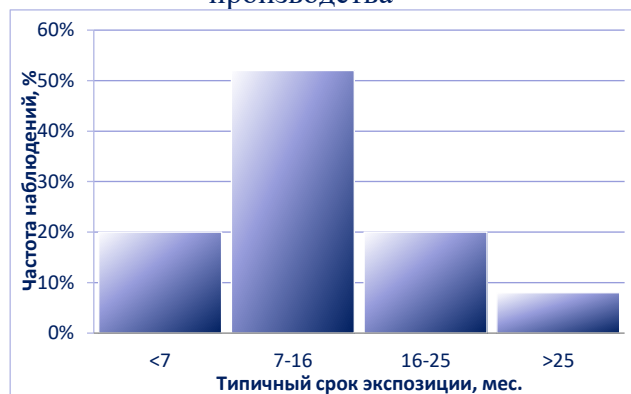


Рис. 52. Значение типичного срока экспозиции торговой производственно-складской на неактивном рынке: Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

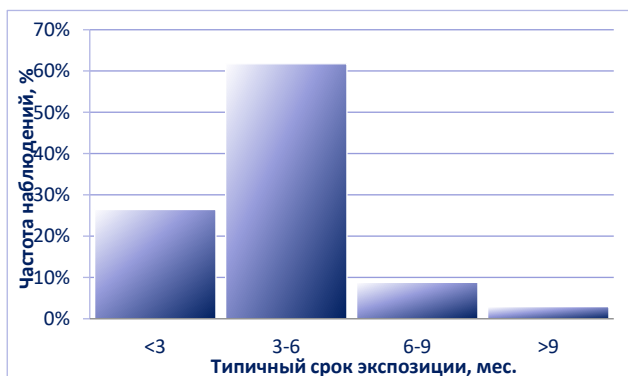


Рис. 53. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: старый фонд



Рис. 54. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: массовое жилье советской постройки

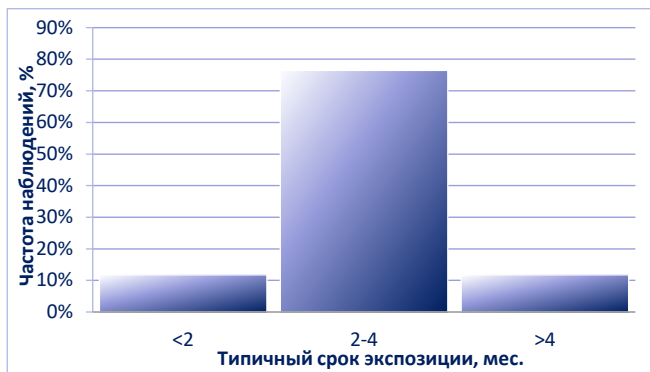


Рис. 55. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: массовое современное жильё

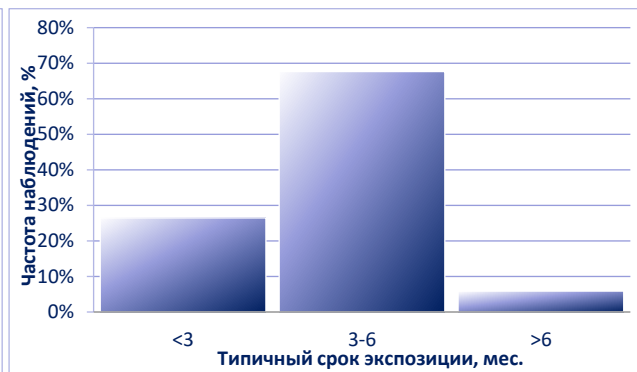


Рис. 56. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: жильё повышенной комфортности

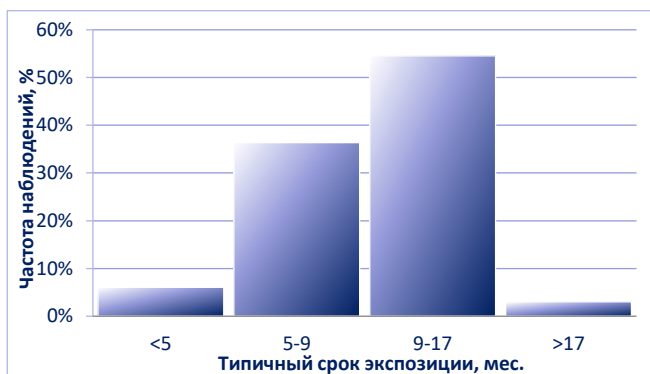


Рис. 57. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: старый фонд

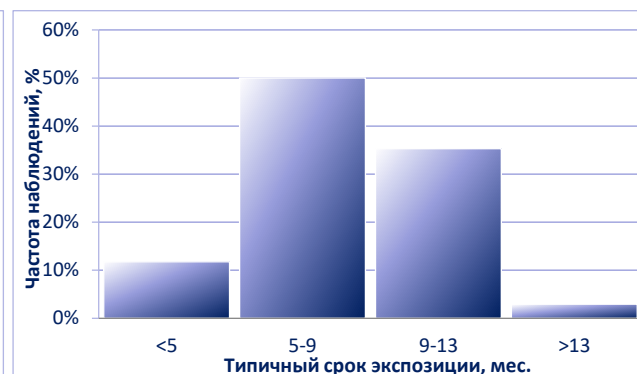


Рис. 58. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: массовое жильё советской постройки

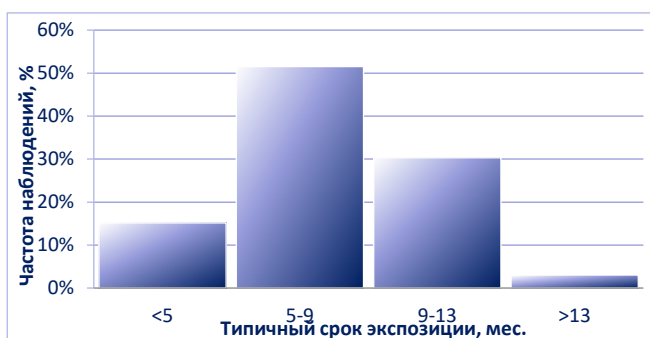


Рис. 59. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: массовое современное жильё

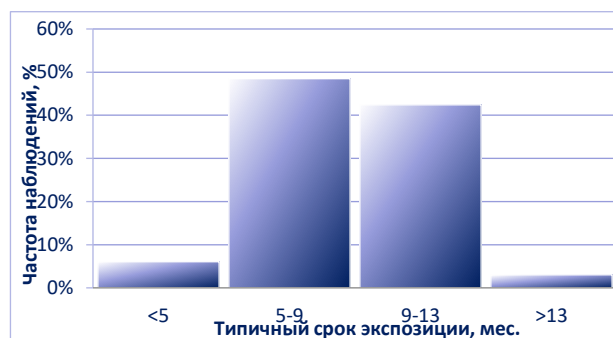


Рис. 60. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: жильё повышенной комфортности

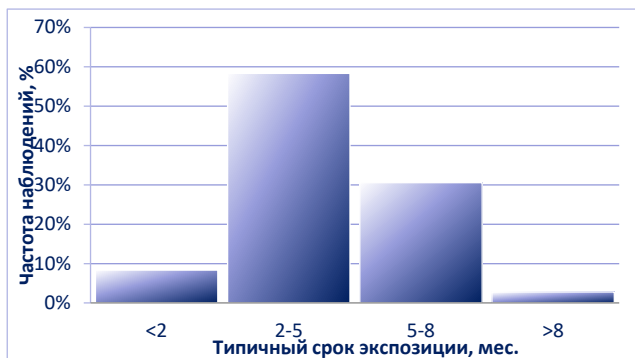


Рис. 61. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дачи площадью <30 кв.м.

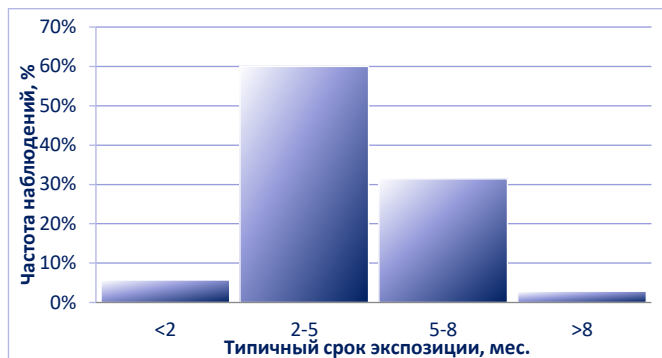


Рис. 62. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дачи площадью 30-50 кв.м.

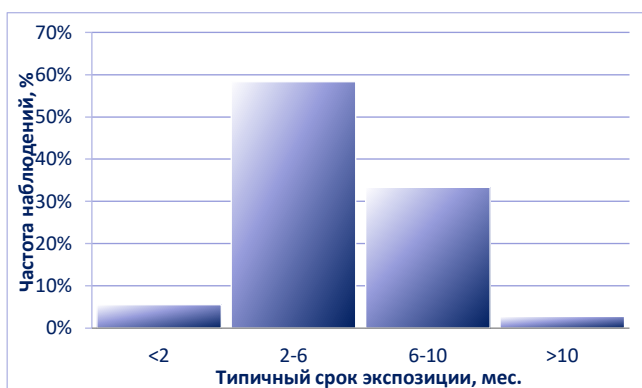


Рис. 63. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дачи площадью >50 кв.м.



Рис. 64. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дома площадью <200 кв.м.

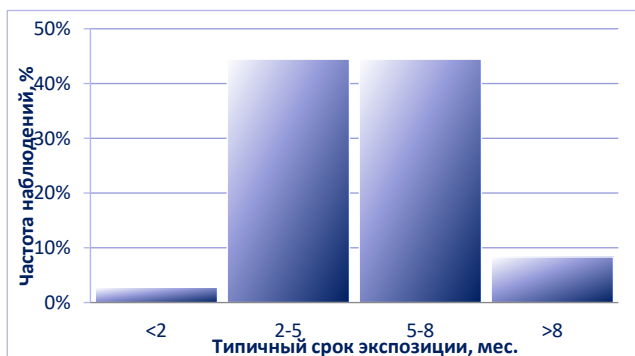


Рис. 65. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дома площадью 200-400 кв.м.

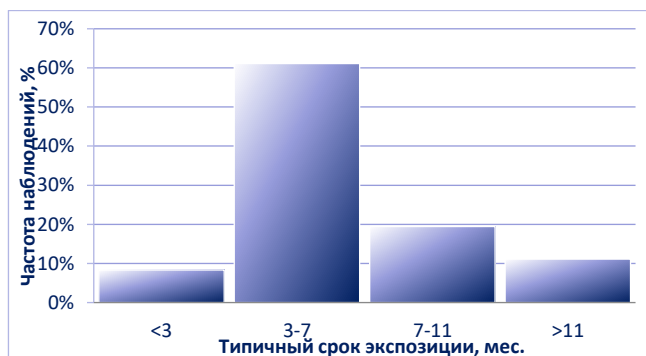


Рис. 66. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дома площадью >400 кв.м.



Рис. 67. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: таунхаусы площадью <200 кв.м.

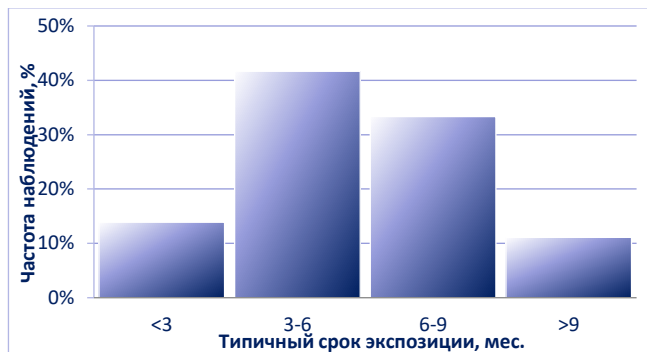


Рис. 68. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: таунхаусы площадью 200-400 кв.м.



Рис. 69. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: таунхаусы площадью >400 кв.м.

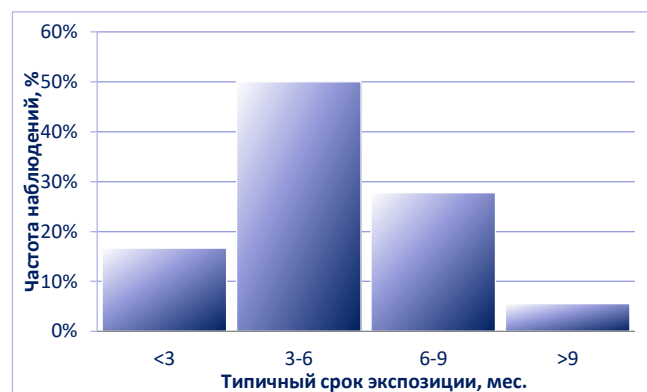


Рис. 70. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: коттеджи площадью <200 кв.м.

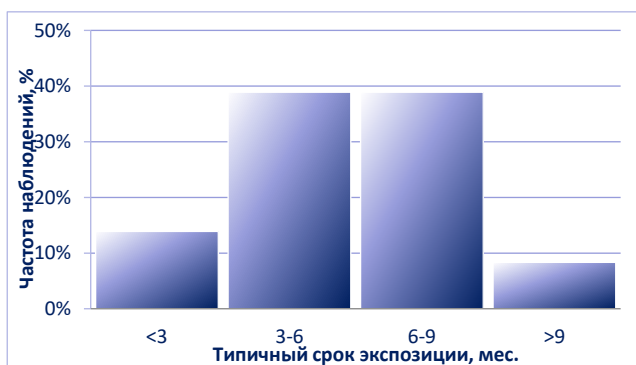


Рис. 71. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: коттеджи площадью 200-400 кв.м.

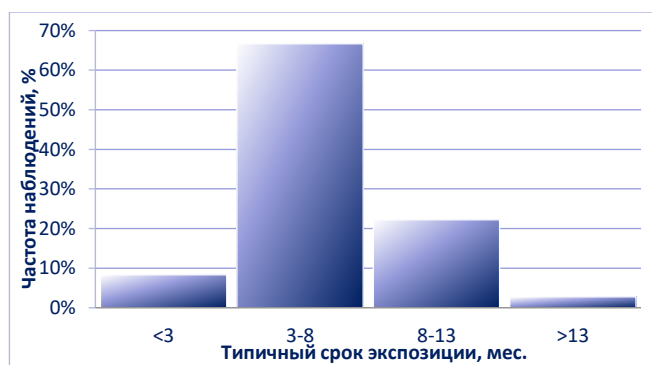


Рис. 72. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: коттеджи площадью >400 кв.м.

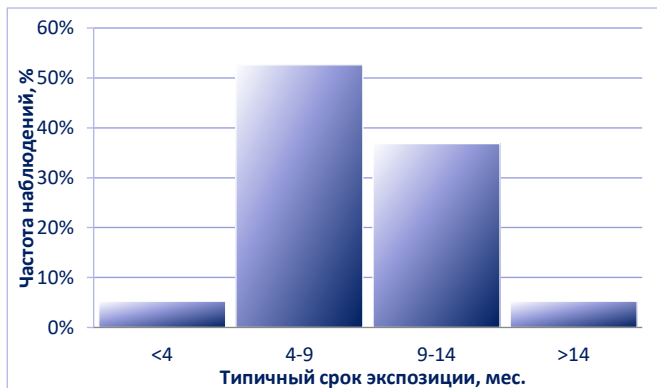


Рис. 73. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дачи площадью <30 кв.м.

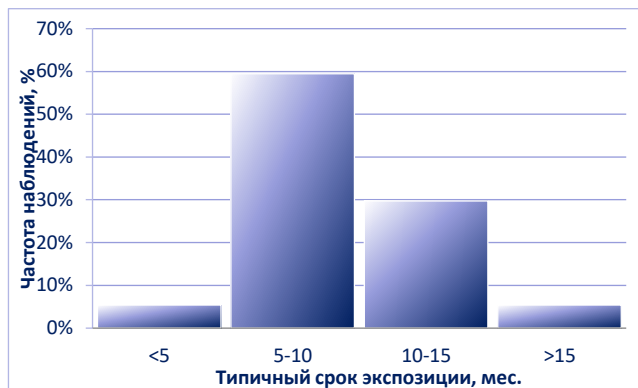


Рис. 74. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дачи площадью 30-50 кв.м.

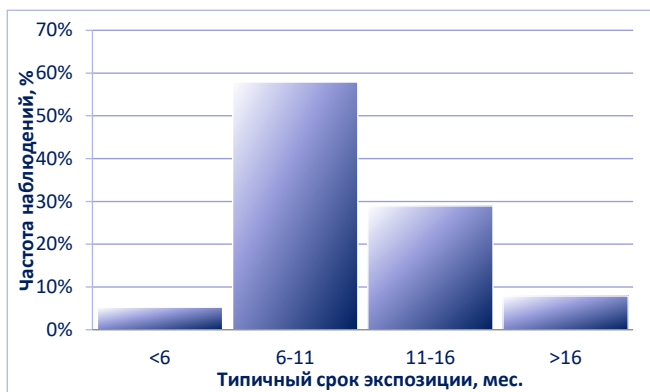


Рис. 75. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дачи площадью >50 кв.м.

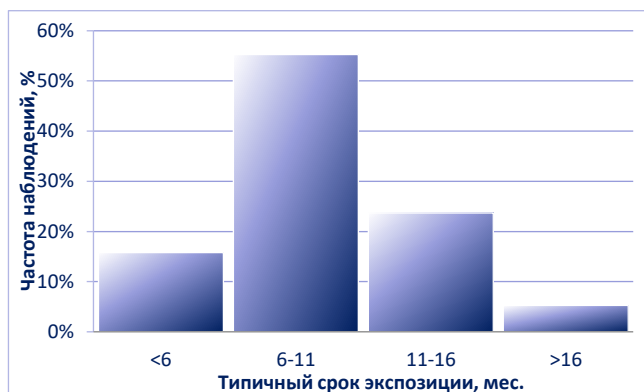


Рис. 76. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дома площадью <200 кв.м.

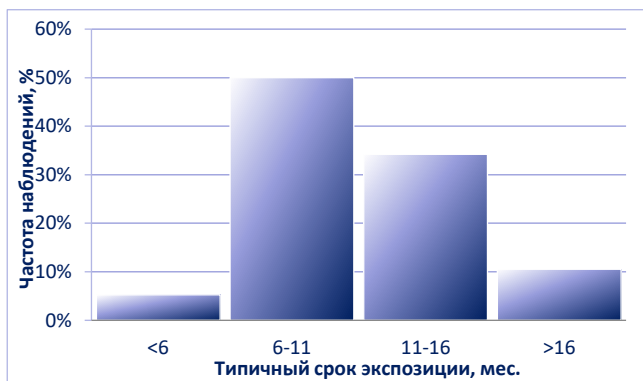


Рис. 77. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дома площадью 200-400 кв.м.

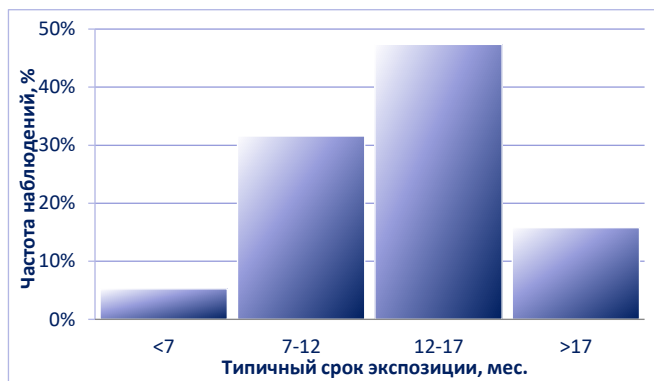


Рис. 78. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дома площадью >400 кв.м.

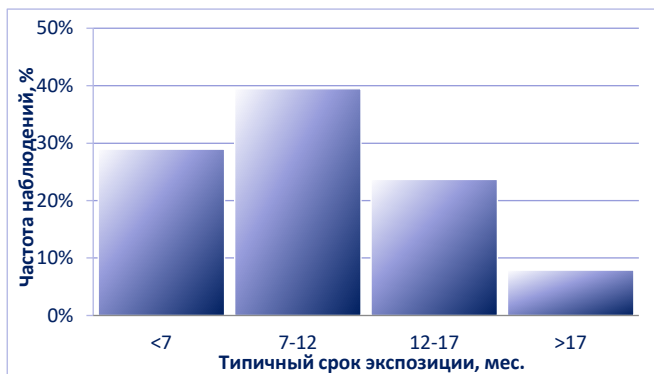


Рис. 79. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
таунхаусы площадью <200 кв.м.

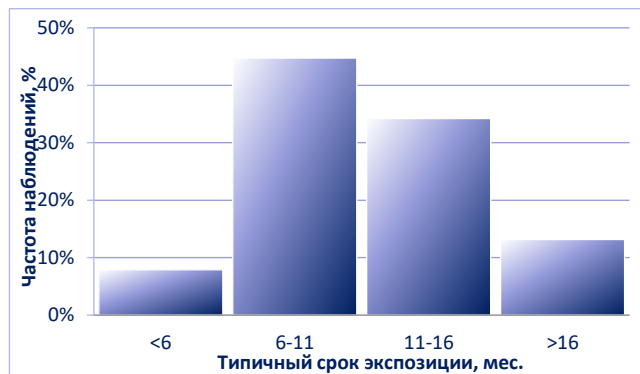


Рис. 80. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
таунхаусы площадью 200-400 кв.м.

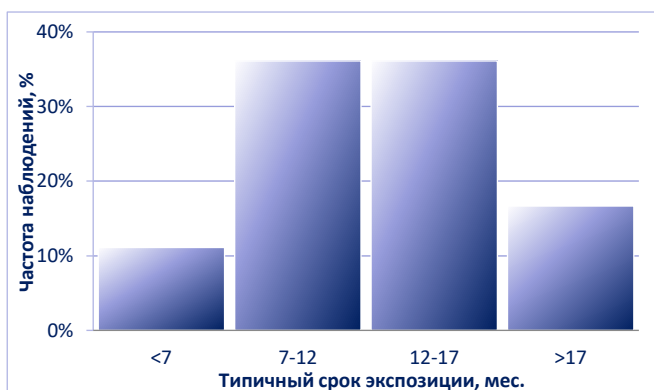


Рис. 81. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
таунхаусы площадью >400 кв.м.

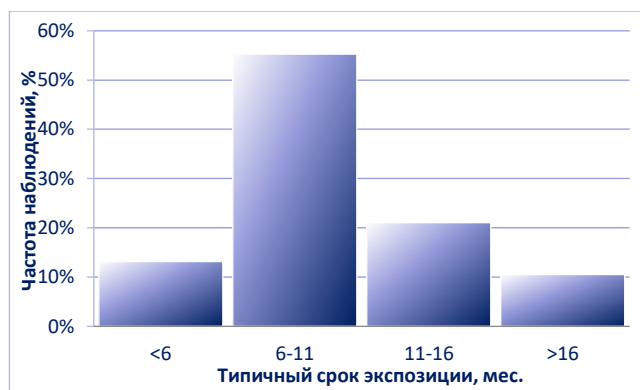


Рис. 82. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
коттеджи площадью <200 кв.м.

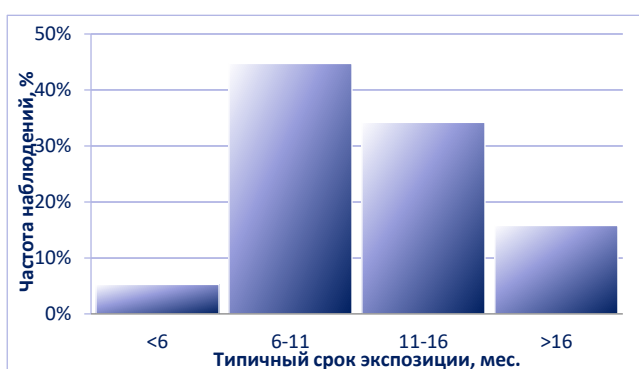


Рис. 83. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
коттеджи площадью 200-400 кв.м.

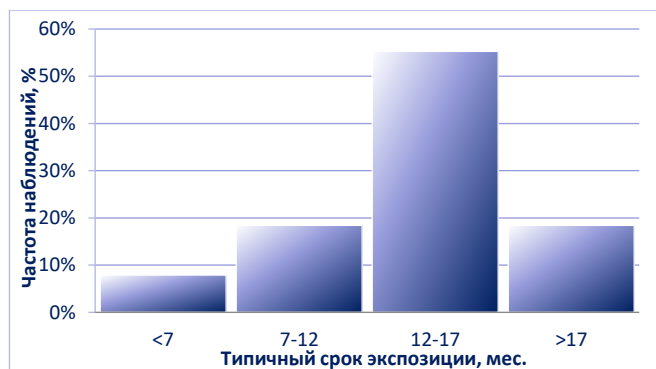


Рис. 84. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
коттеджи площадью >400 кв.м.

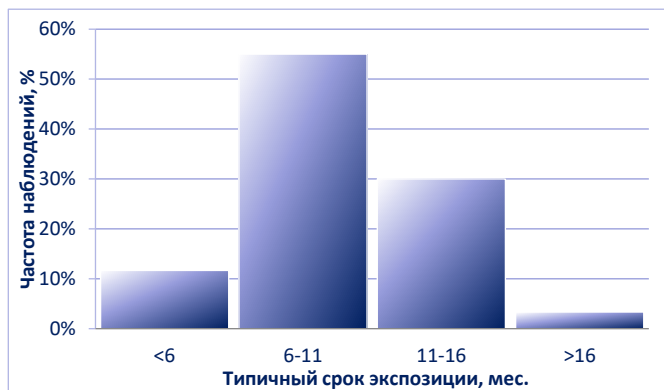


Рис. 85. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под индустриальную застройку

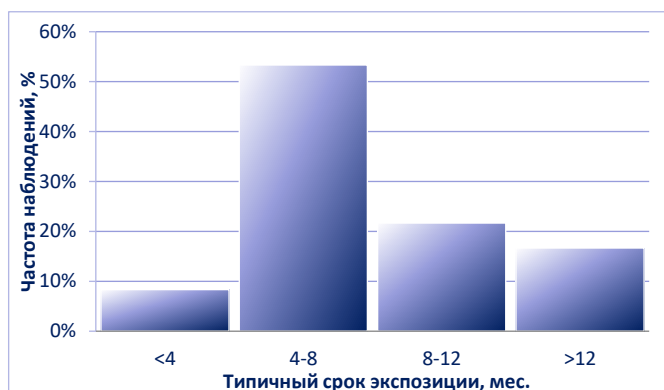


Рис. 86. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под коммерческую застройку



Рис. 87. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки сельскохозяйственного назначения

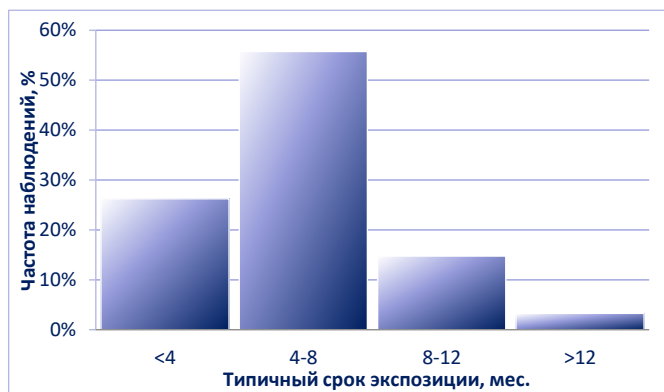


Рис. 88. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под жилую застройку

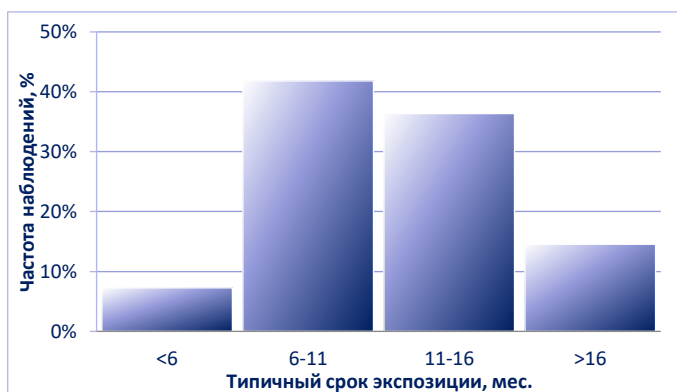


Рис. 89. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под объекты рекреации

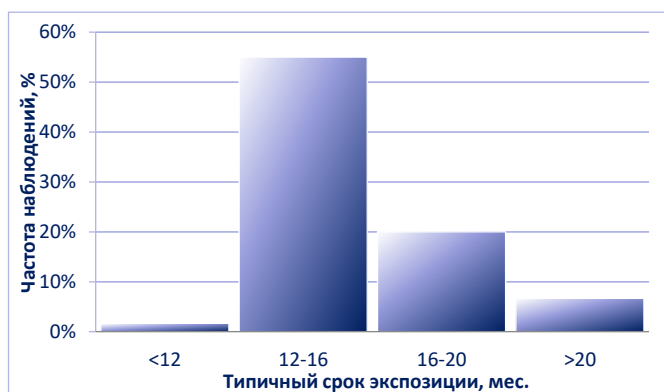


Рис. 90. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под индустриальную застройку

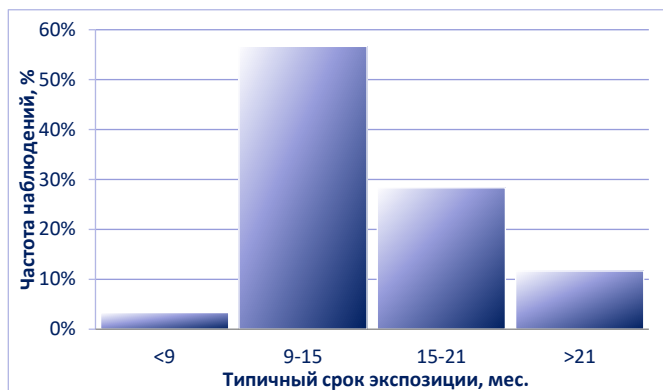


Рис. 91. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под коммерческую застройку

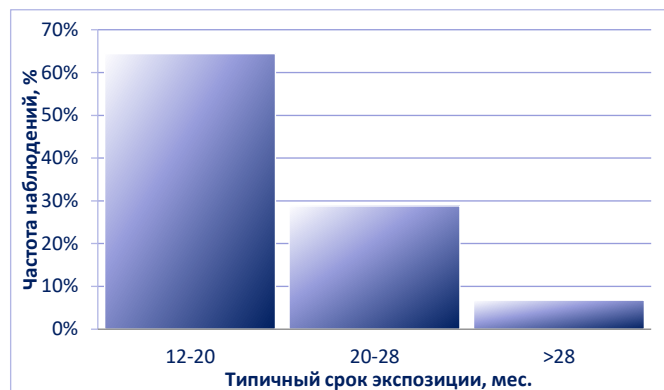


Рис. 92. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки сельскохозяйственного назначения



Рис. 93. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под жилую застройку

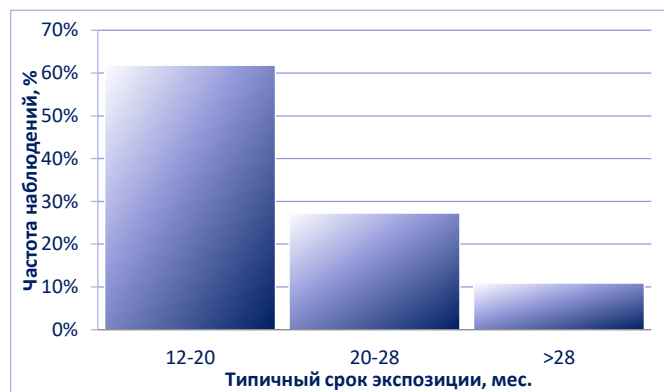


Рис. 94. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под объекты рекреации

Распределение ответов-экспертов сотрудников банковских структур

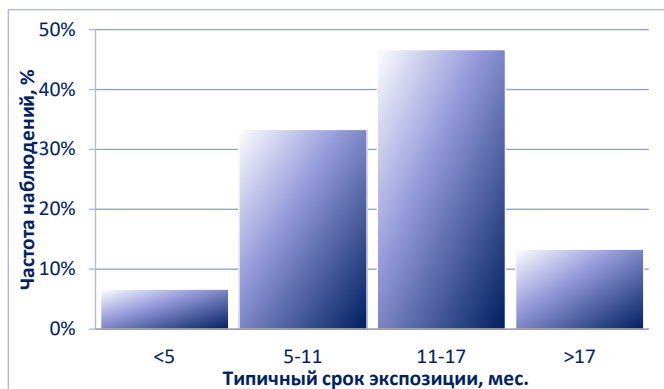


Рис. 95. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на активном рынке: высококласные офисы (Офисы классов А, В)

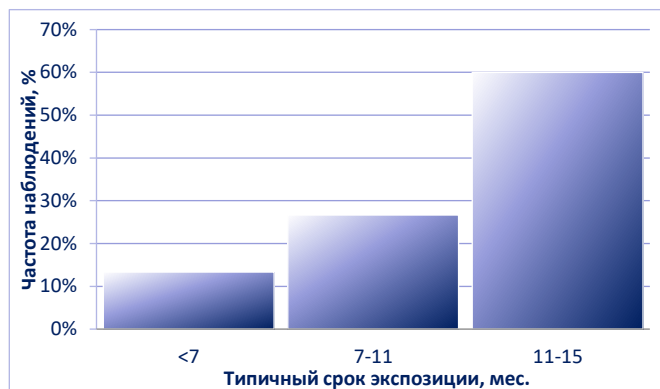


Рис. 96. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на активном рынке: офисные объекты класса С и ниже

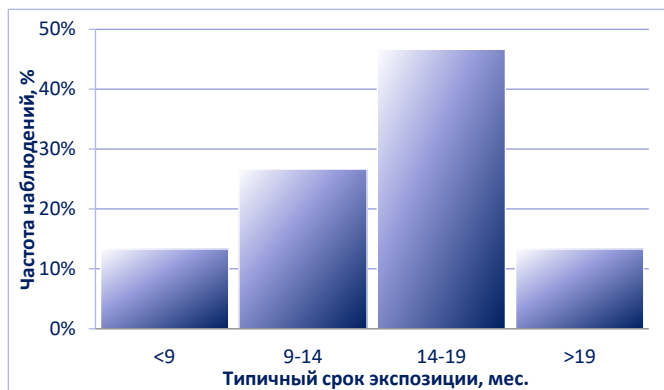


Рис. 97. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на активном рынке: недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

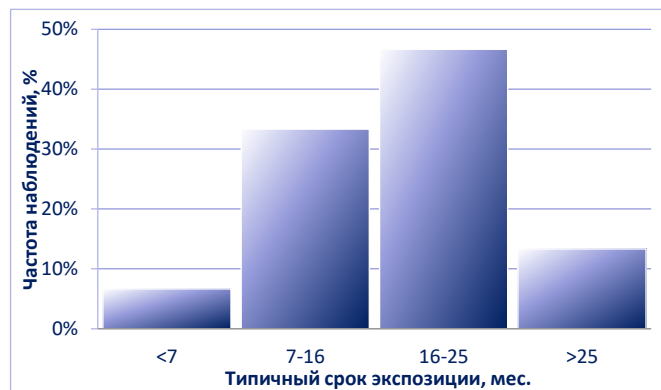


Рис. 98. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на неактивном рынке: высококласные офисы (Офисы классов А, В)

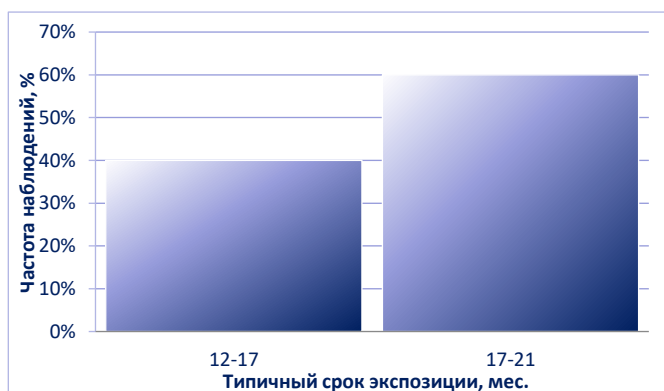


Рис. 99. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на неактивном рынке: офисные объекты класса С и ниже

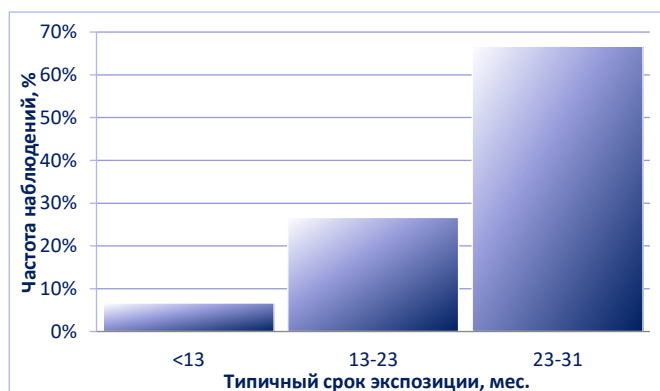


Рис. 100. Значение типичного срока экспозиции офисной недвижимости на неактивном рынке: недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

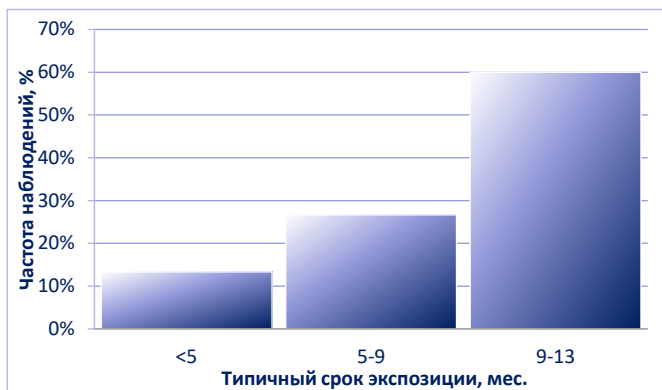


Рис. 101. Значение типичного срока экспозиции объектов свободного назначения на активном рынке

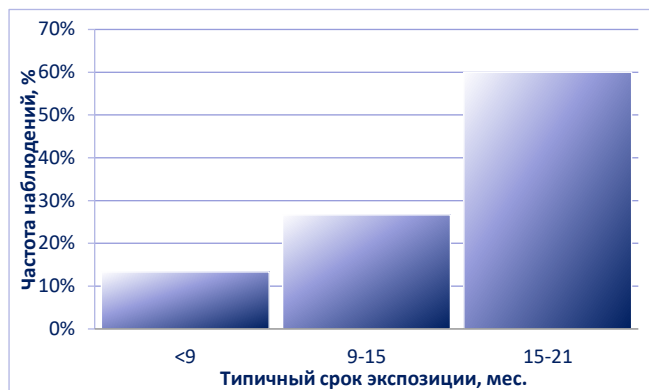


Рис. 102. Значение типичного срока экспозиции объектов свободного назначения на неактивном рынке

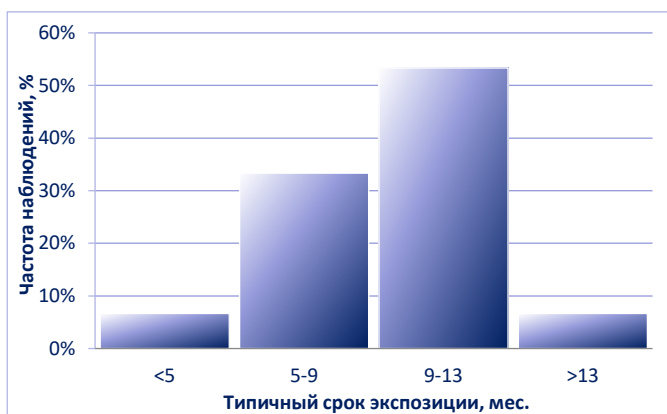


Рис. 103. Значение типичного срока экспозиции объектов торговой недвижимости на активном рынке: Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

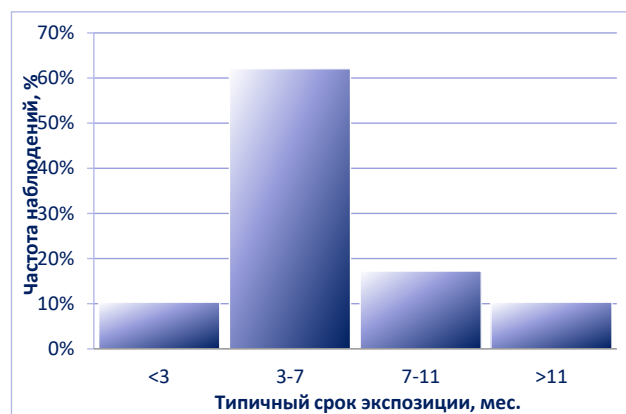


Рис. 104. Значение типичного срока экспозиции объектов торговой недвижимости на активном рынке: Стрит-ритейл

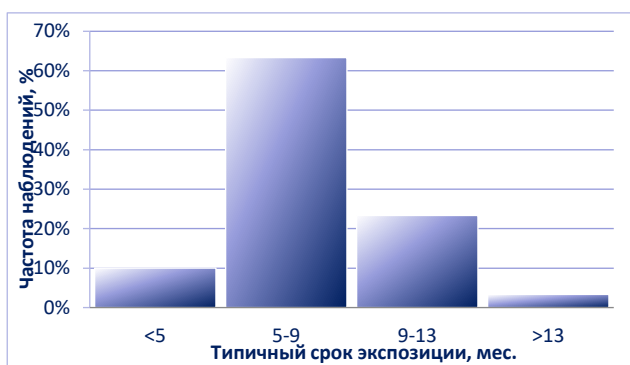


Рис. 105. Значение типичного срока экспозиции объектов торговой недвижимости на активном рынке: Торговые площади

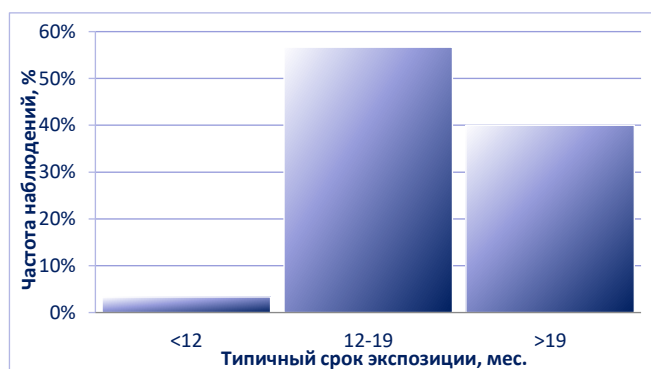


Рис. 106. Значение типичного срока экспозиции объектов торговой недвижимости на неактивном рынке: Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

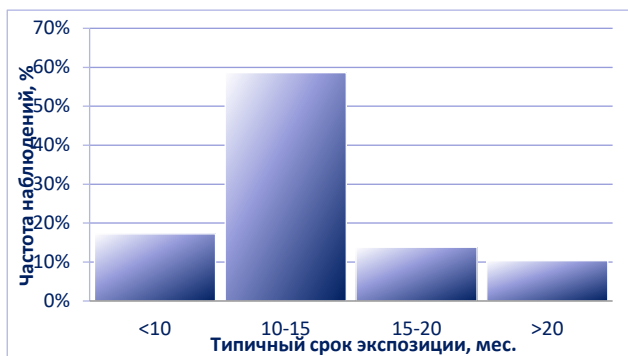


Рис. 107. Значение типичного срока экспозиции объектов торговой недвижимости на неактивном рынке: Стрит-ритейл

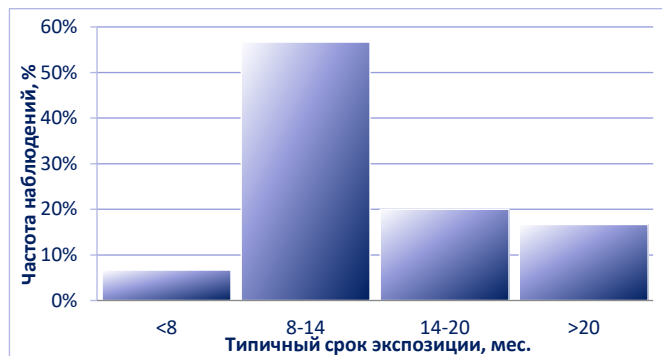


Рис. 108. Значение типичного срока экспозиции объектов торговой недвижимости на неактивном рынке: Торговые площади

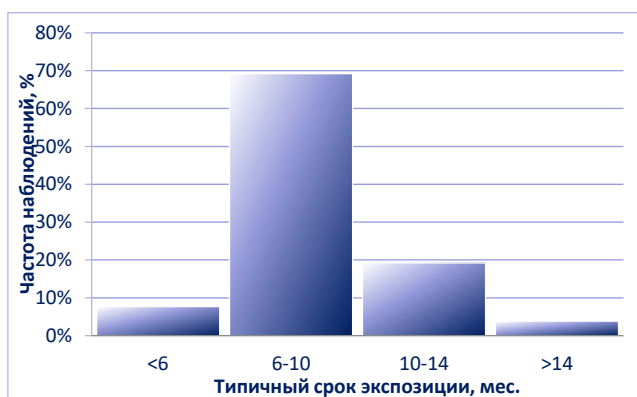


Рис. 109. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Универсальные производственно-складские объекты

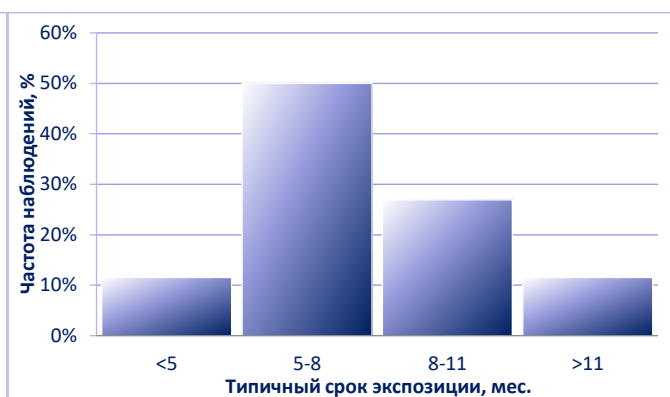


Рис. 110. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Специализированные высококласные складские объекты

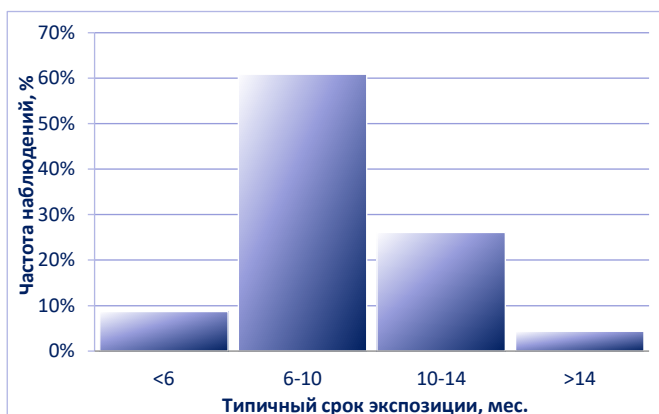


Рис. 111. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Объекты, предназначенные для пищевого производства

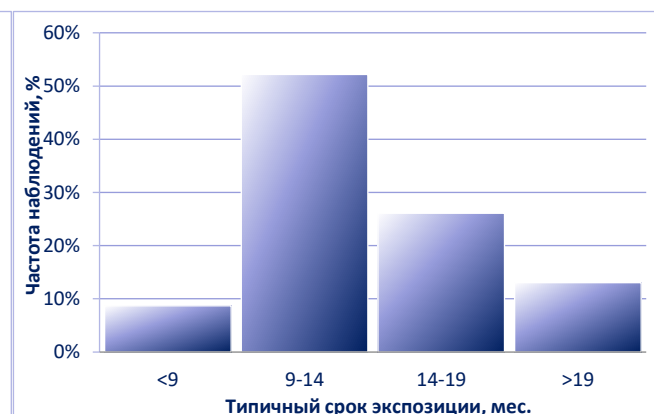


Рис. 112. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на активном рынке: Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения

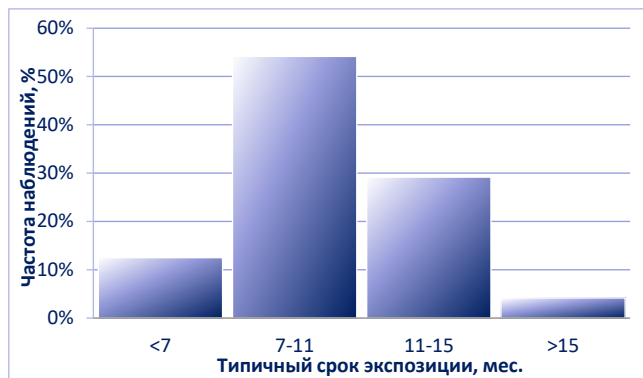


Рис. 113. Значение типичного срока экспозиции торговой производственно-складской на активном рынке: Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

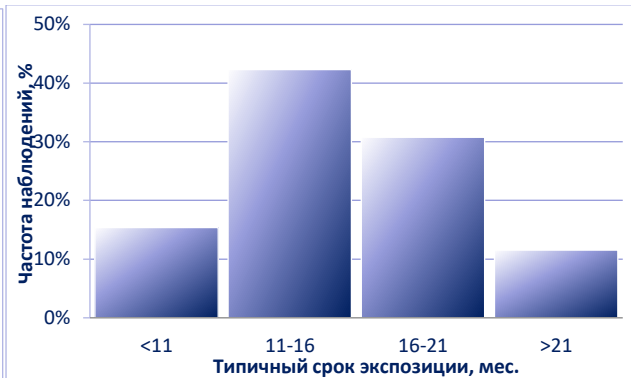


Рис. 114. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Универсальные производственно-складские объекты

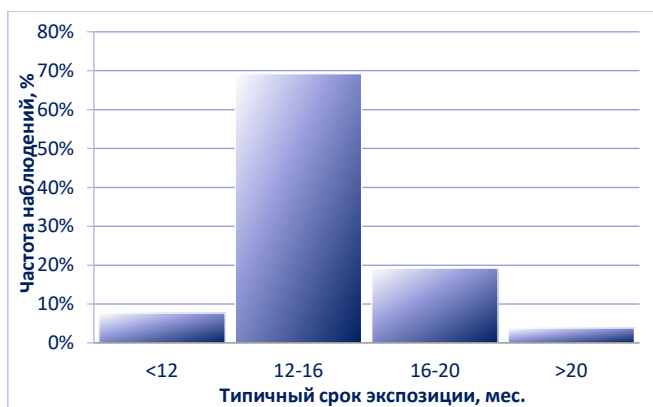


Рис. 115. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Специализированные высококлассные складские объекты

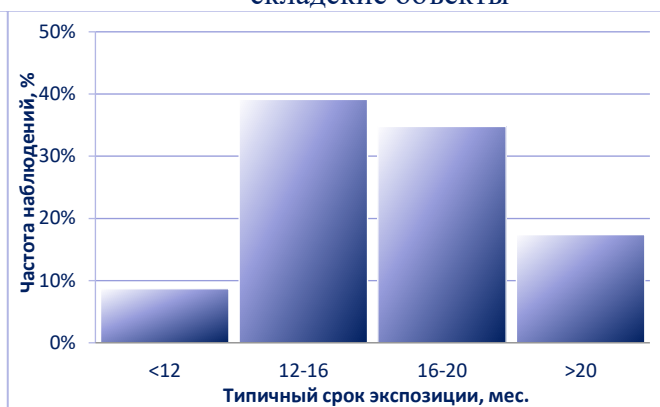


Рис. 116. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Объекты, предназначенные для пищевого производства

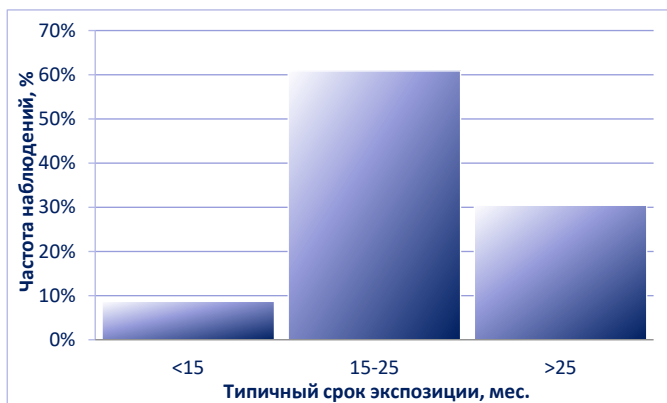


Рис. 117. Значение типичного срока экспозиции производственно-складской недвижимости на неактивном рынке: Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения

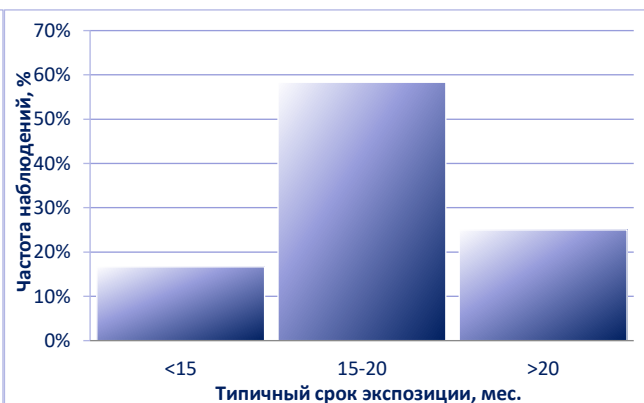


Рис. 118. Значение типичного срока экспозиции торговой производственно-складской на неактивном рынке: Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

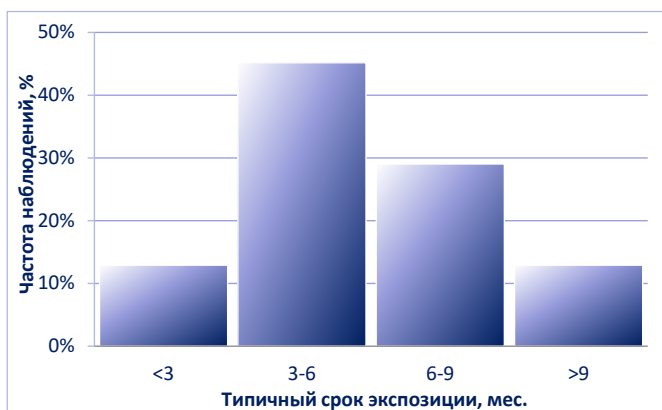


Рис. 119. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: старый фонд

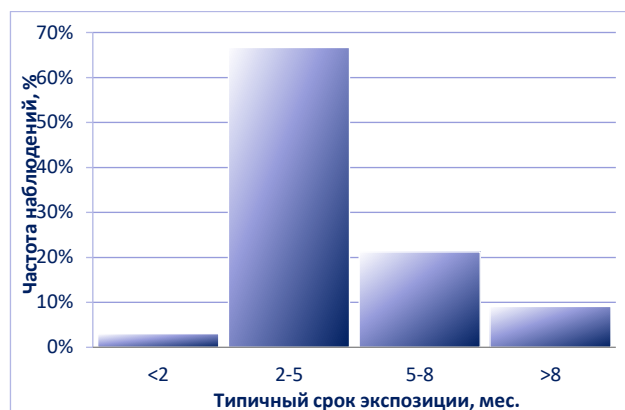


Рис. 120. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: массовое жилье советской постройки

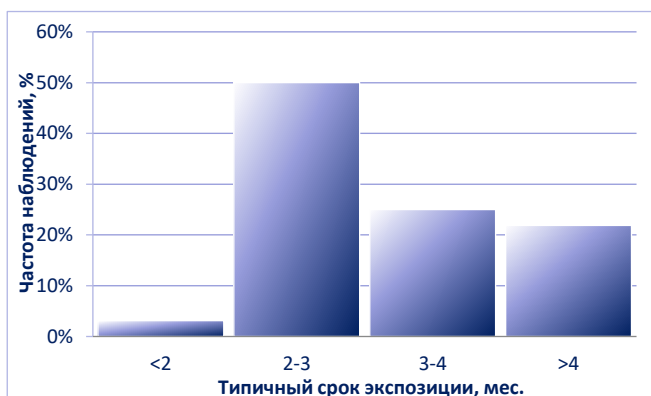


Рис. 121. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: массовое современное жилье

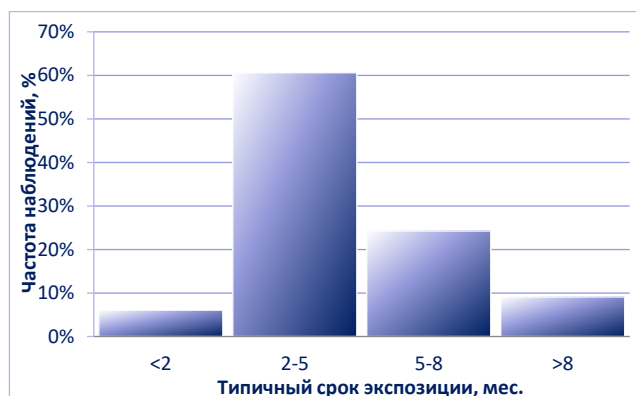


Рис. 122. Значение типичного срока экспозиции квартир на активном рынке: жилье повышенной комфортности

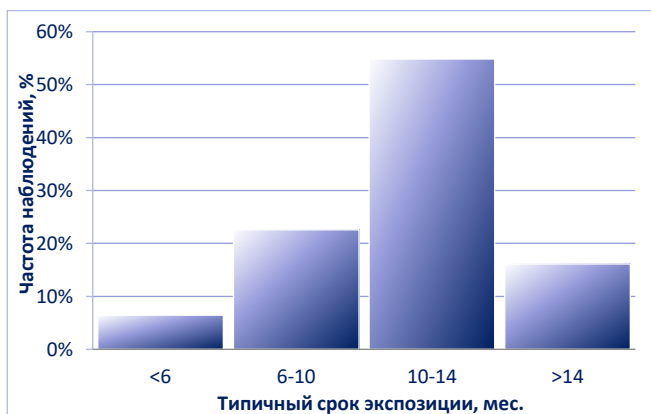


Рис. 123. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: старый фонд

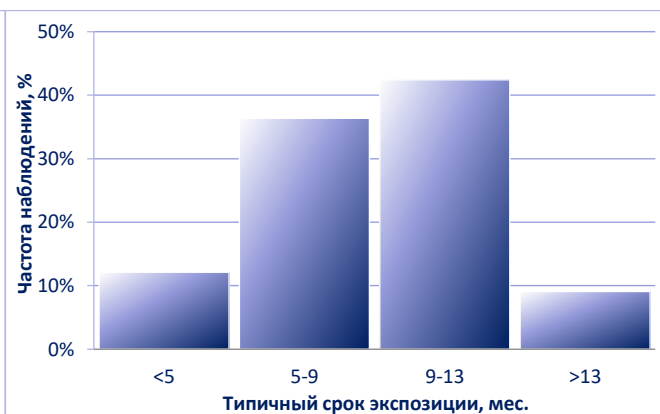


Рис. 124. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: массовое жилье советской постройки

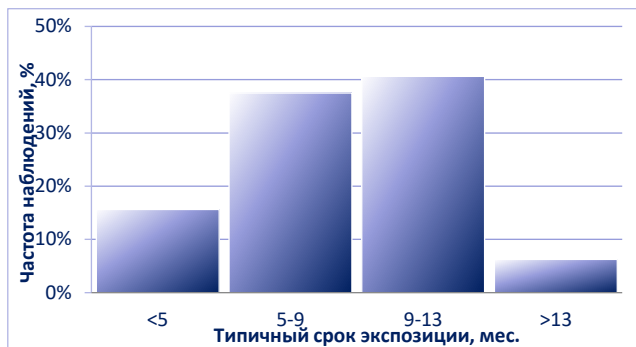


Рис. 125. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: массовое современное жилье

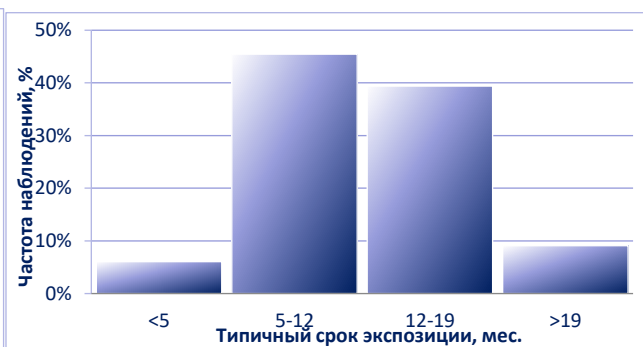


Рис. 126. Значение типичного срока экспозиции квартир на неактивном рынке: жилье повышенной комфортности

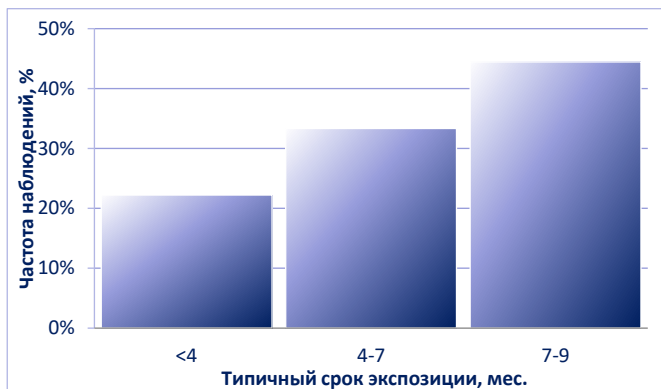


Рис. 127. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дачи площадью <30 кв.м.

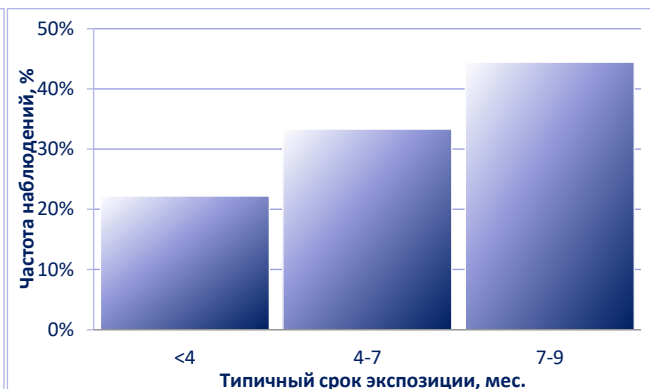


Рис. 128. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дачи площадью 30-50 кв.м.

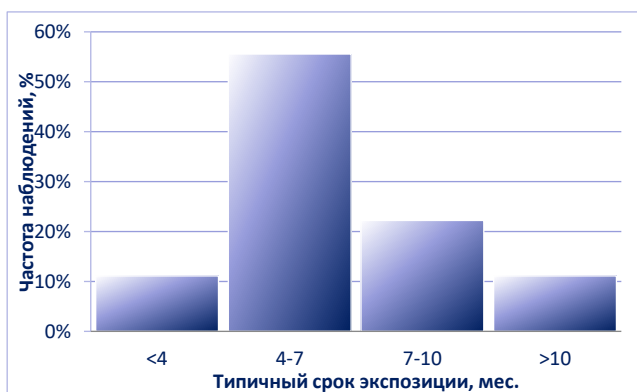


Рис. 129. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дачи площадью >50 кв.м.

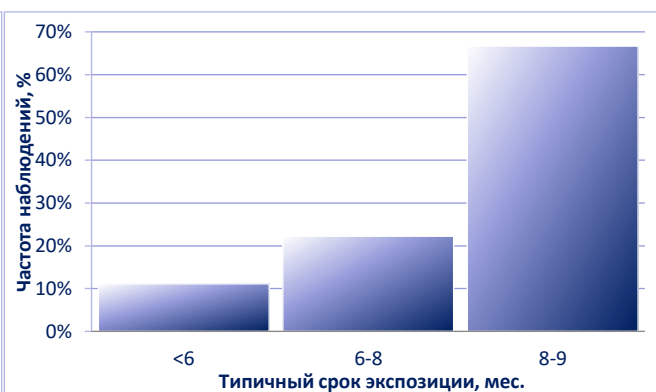


Рис. 130. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дома площадью <200 кв.м.

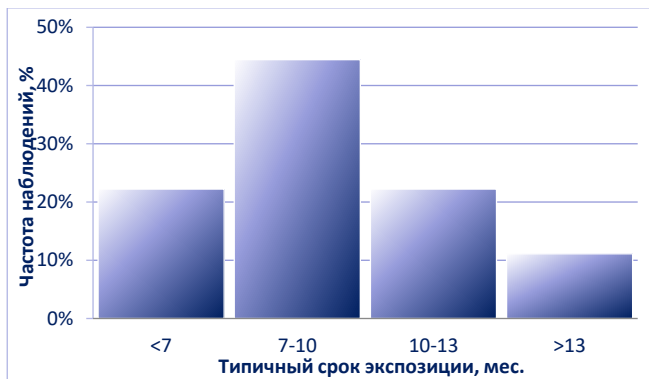


Рис. 131. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дома площадью 200-400 кв.м.

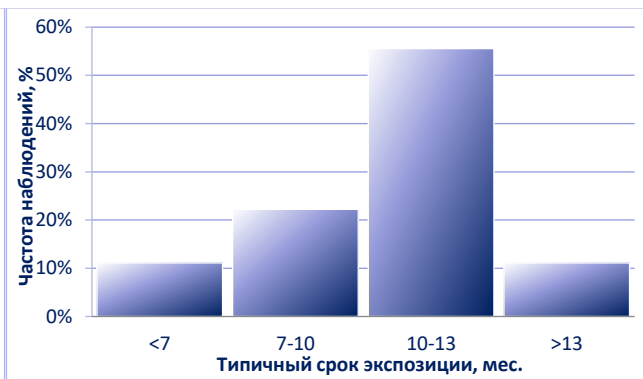


Рис. 132. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: дома площадью >400 кв.м.

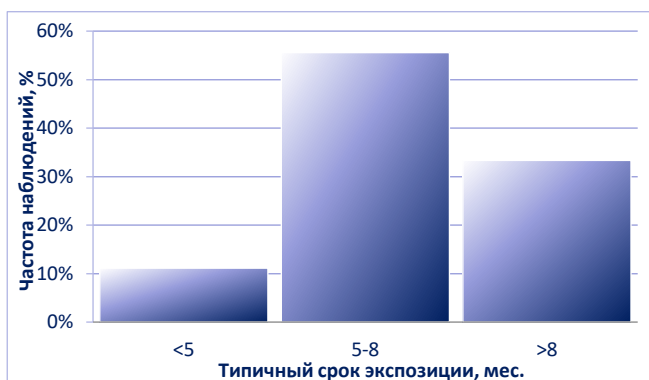


Рис. 133. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: таунхаусы площадью <200 кв.м.

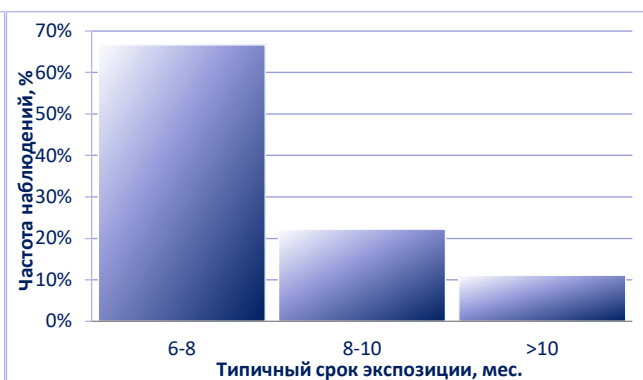


Рис. 134. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: таунхаусы площадью 200-400 кв.м.

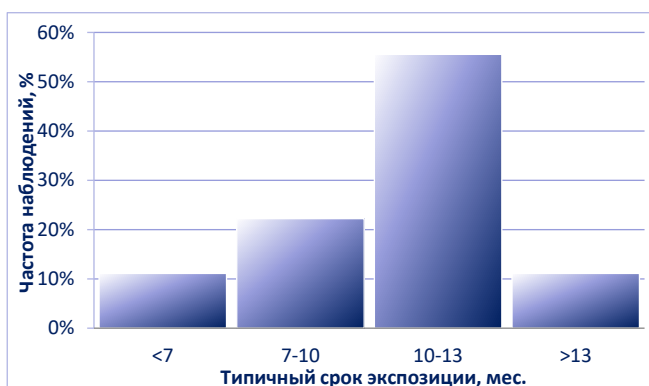


Рис. 135. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: таунхаусы площадью >400 кв.м.

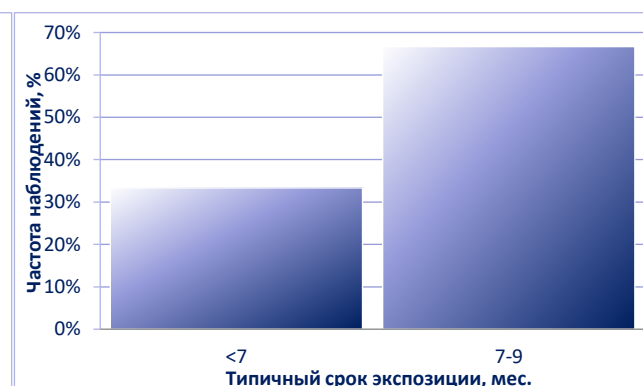


Рис. 136. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: коттеджи площадью <200 кв.м.

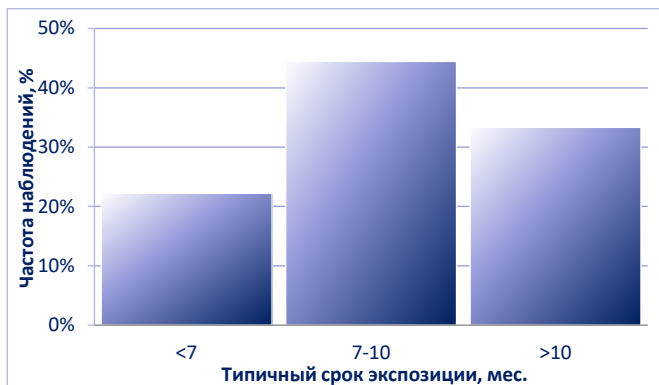


Рис. 137. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: коттеджи площадью 200-400 кв.м.

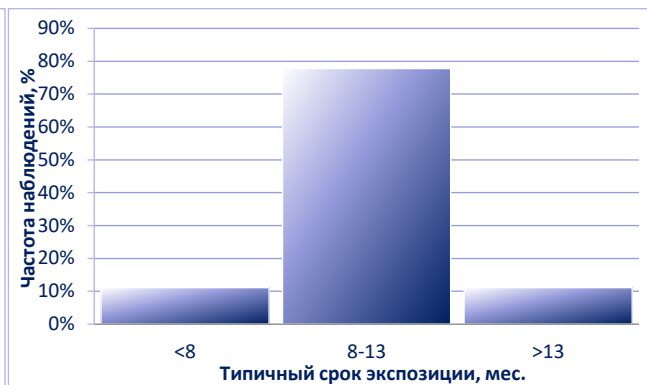


Рис. 138. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на активном рынке: коттеджи площадью >400 кв.м.

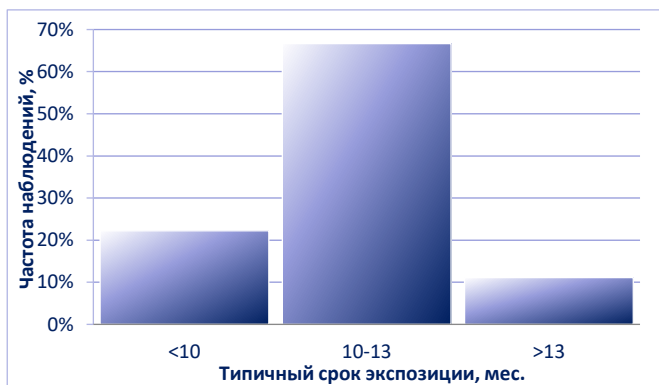


Рис. 139. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дачи площадью <30 кв.м.

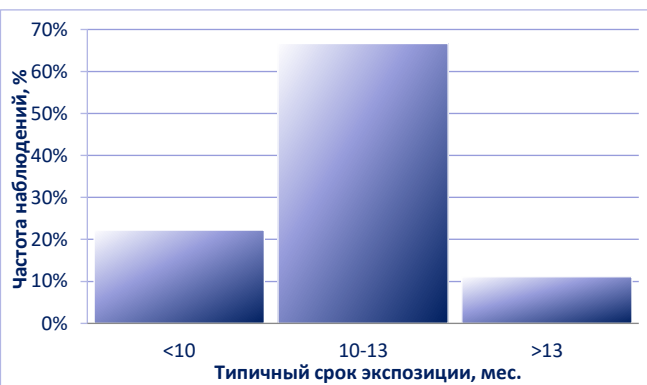


Рис. 140. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дачи площадью 30-50 кв.м.

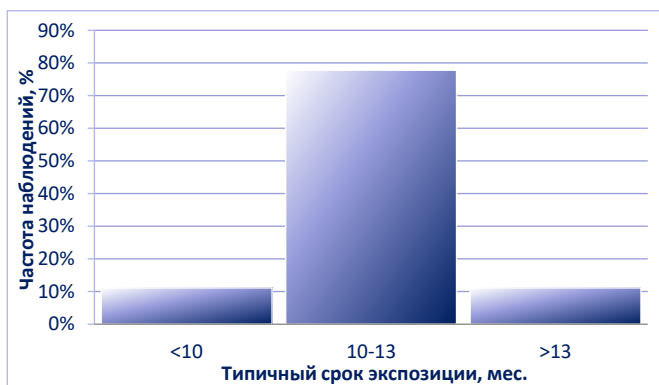


Рис. 141. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дачи площадью >50 кв.м.

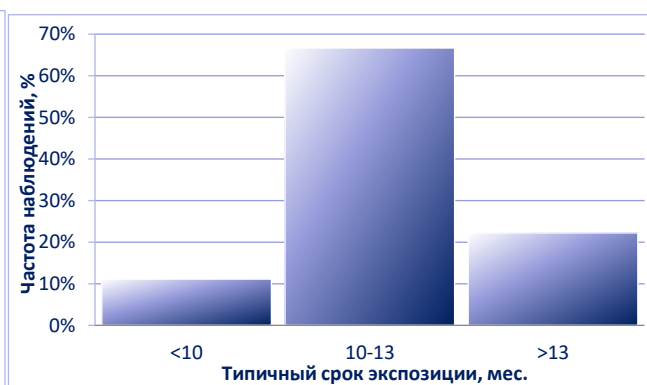


Рис. 142. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дома площадью <200 кв.м.

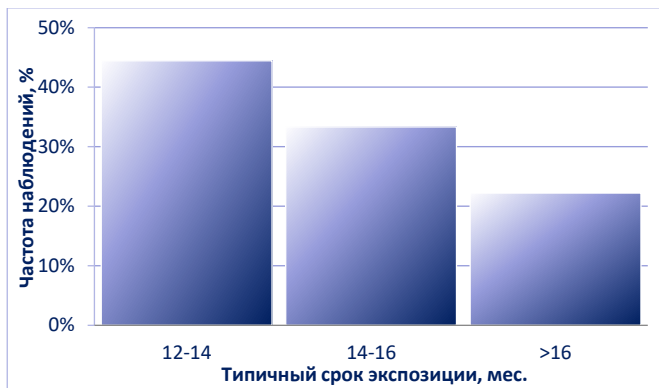


Рис. 143. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дома площадью 200-400 кв.м.



Рис. 144. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: дома площадью >400 кв.м.

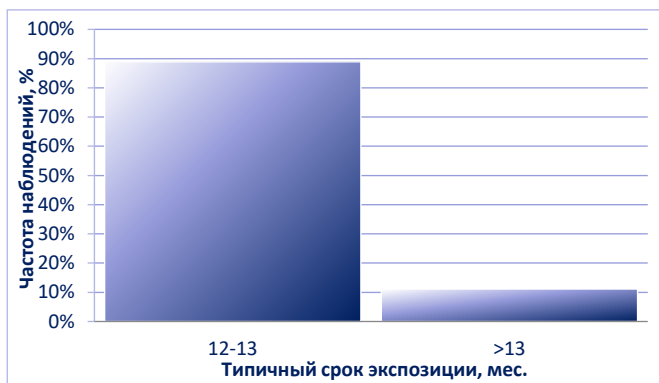


Рис. 145. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: таунхаусы площадью <200 кв.м.

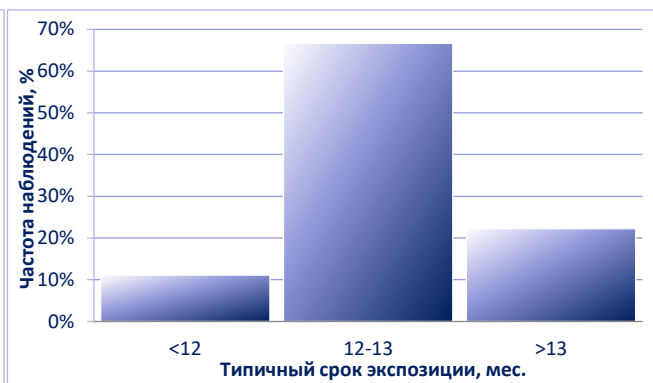


Рис. 146. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: таунхаусы площадью 200-400 кв.м.

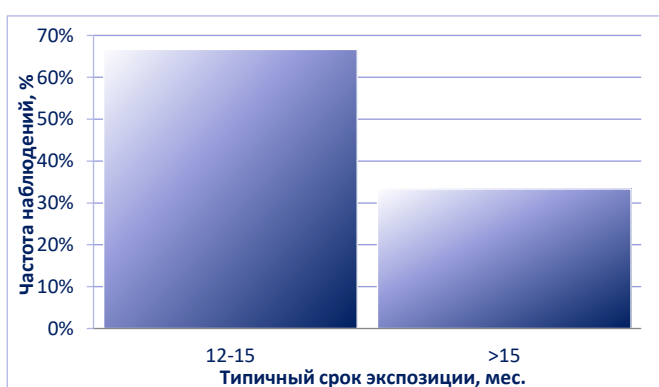


Рис. 147. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: таунхаусы площадью >400 кв.м.

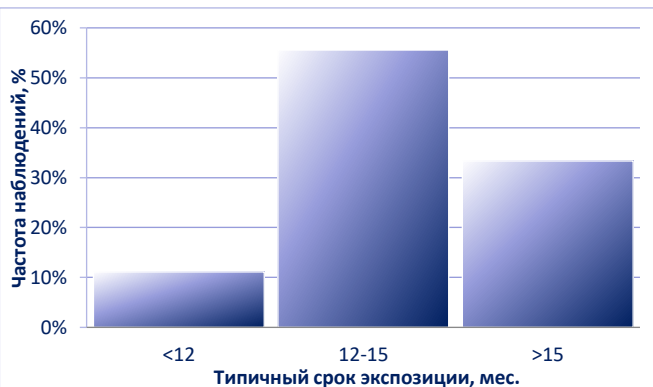


Рис. 148. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке: коттеджи площадью <200 кв.м.

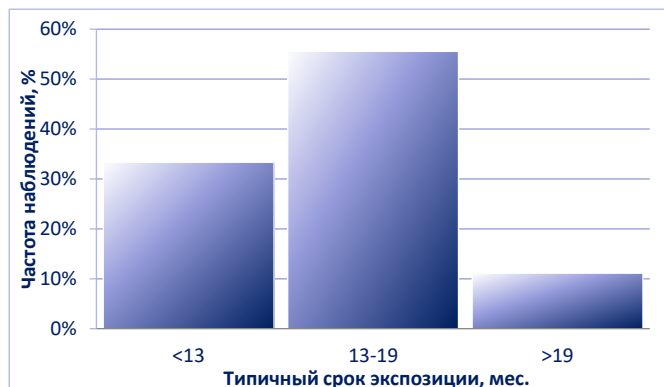


Рис. 149. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
коттеджи площадью 200-400 кв.м.

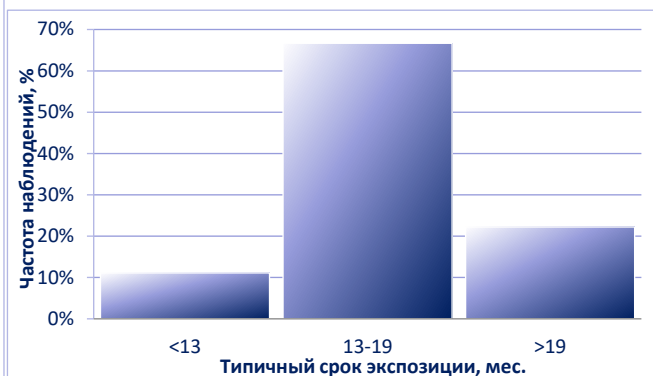


Рис. 150. Значение типичного срока экспозиции жилых домов на неактивном рынке:
коттеджи площадью >400 кв.м.

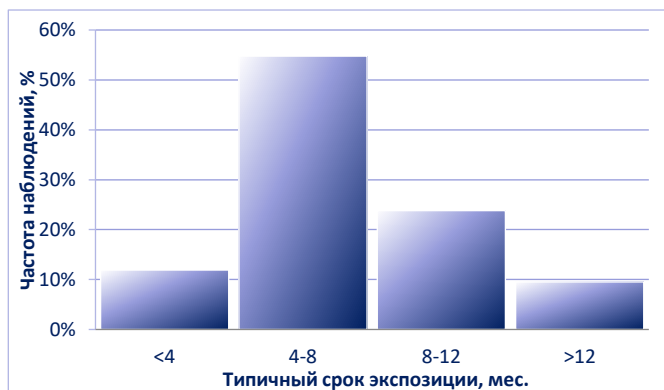


Рис. 151. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под индустриальную застройку



Рис. 152. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под коммерческую застройку

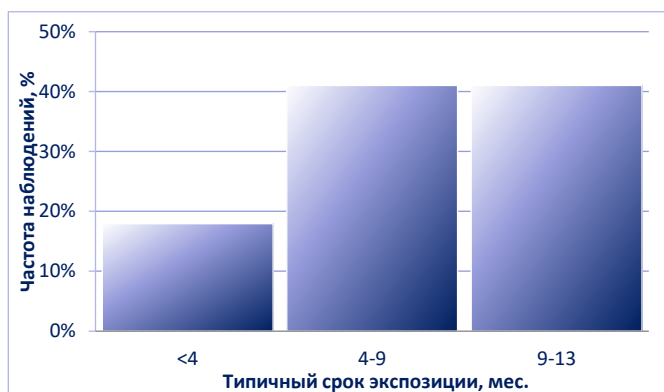


Рис. 153. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки сельскохозяйственного назначения



Рис. 154. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под жилую застройку

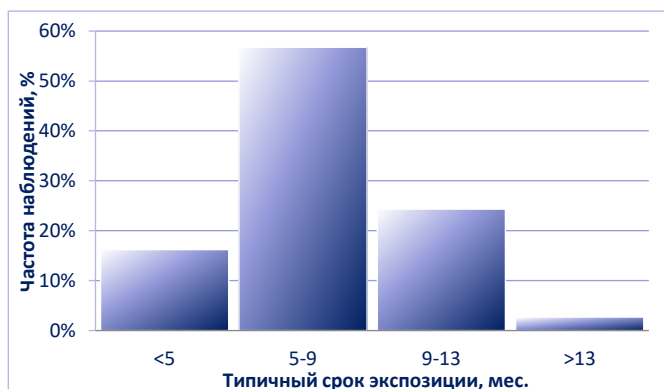


Рис. 155. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на активном рынке: земельные участки под объекты рекреации

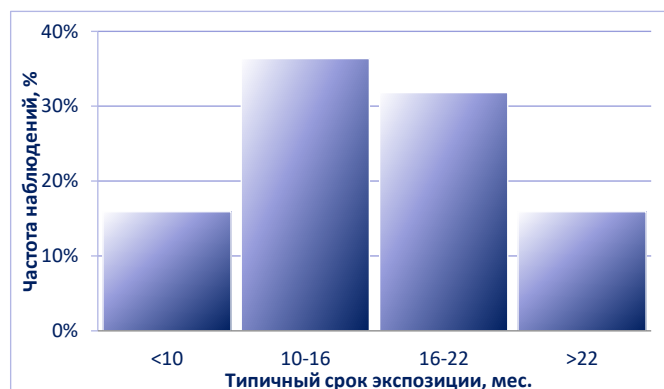


Рис. 156. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под индустриальную застройку

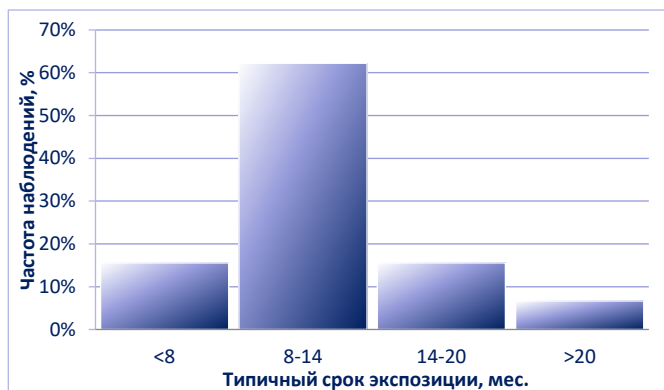


Рис. 157. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под коммерческую застройку

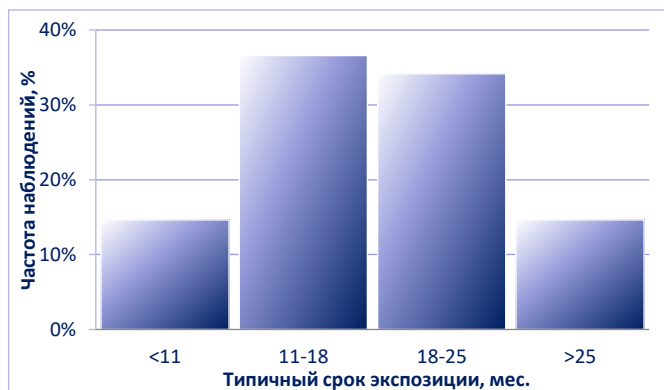


Рис. 158. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки сельскохозяйственного назначения

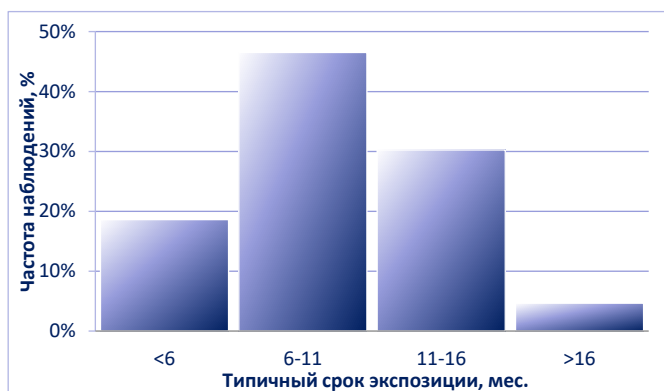


Рис. 159. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под жилую застройку

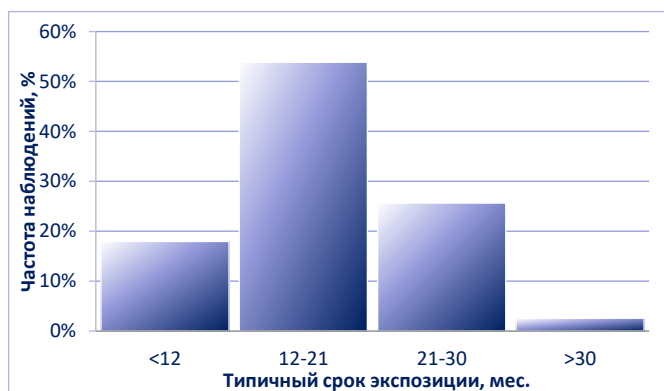


Рис. 160. Значение типичного срока экспозиции земельных участков на неактивном рынке: земельные участки под объекты рекреации



2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБРАБОТКИ АНКЕТ

Данные анализировались для активных и неактивных рынков. Средние значения сроков экспозиции (в месяцах) по результатам обработки данного опроса приведены в таблице ниже.

Таблица 5.

| Объект | Среднее значение по результатам обработки опроса оценщиков и судебных экспертов, мес. | Среднее значение по результатам обработки опроса сотрудников банковских структур, мес. |
|--|---|--|
| 1. Торговая недвижимость, в т.ч. | - | - |
| Активный рынок | - | - |
| • торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7 | 9 |
| • стрит-ритейл | 7 | 6 |
| • торговые площади | 6 | 7 |
| Неактивный рынок | - | - |
| • торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 15 | 18 |
| • стрит-ритейл | 13 | 13 |
| • торговые площади | 14 | 14 |
| 2. Офисная недвижимость, в т.ч. | - | - |
| Активный рынок | - | - |
| • высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 6 | 12 |
| • офисные объекты класса С и ниже | 6 | 11 |
| • недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 7 | 14 |
| Неактивный рынок | - | - |
| • высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 12 | 18 |
| • офисные объекты класса С и ниже | 12 | 17 |
| • недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15 | 25 |
| 3. Объекты свободного назначения | - | - |
| Активный рынок | 5 | 9 |
| Неактивный рынок | 12 | 16 |
| 4. Производственно-складская недвижимость, в т.ч. | - | - |
| Активный рынок | - | - |
| • универсальные производственно-складские объекты | 7 | 9 |
| • специализированные высококлассные складские объекты | 6 | 7 |
| • объекты, предназначенные для пищевого производства | 7 | 9 |
| • специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 8 | 14 |
| • объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 6 | 10 |



| Объект | Среднее значение по результатам обработки опроса оценщиков и судебных экспертов, мес. | Среднее значение по результатам обработки опроса сотрудников банковских структур, мес. |
|---|---|--|
| Неактивный рынок | - | - |
| • универсальные производственно-складские объекты | 15 | 15 |
| • специализированные высококласные складские объекты | 14 | 14 |
| • объекты, предназначенные для пищевого производства | 17 | 17 |
| • специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17 | 25 |
| • объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 14 | 18 |
| 5. Квартиры, в т.ч. | - | - |
| Активный рынок | - | - |
| • старый фонд | 4 | 5 |
| • массовое жилье советской постройки | 3 | 4 |
| • массовое современное жилье | 3 | 3 |
| • жилье повышенной комфортности | 3 | 4 |
| Неактивный рынок | - | - |
| • старый фонд | 10 | 12 |
| • массовое жилье советской постройки | 8 | 9 |
| • массовое современное жилье | 7 | 8 |
| • жилье повышенной комфортности | 8 | 11 |
| 6. Жилые дома, в т.ч. | - | - |
| Активный рынок | - | - |
| • дачи | 4 | 7 |
| • дома | 4-6 | 8-12 |
| • таунхаусы | 4-6 | 7-12 |
| • коттеджи | 4-7 | 7-12 |
| Неактивный рынок | - | - |
| • дачи | 8-10 | 12-13 |
| • дома | 9-13 | 13-18 |
| • таунхаусы | 9-13 | 13-17 |
| • коттеджи | 10-13 | 13-18 |



| Объект | Среднее значение по результатам обработки опроса оценщиков и судебных экспертов, мес. | Среднее значение по результатам обработки опроса сотрудников банковских структур, мес. |
|--|---|--|
| 7. Земельные участки, в т.ч. | - | - |
| Активный рынок | - | - |
| • земельные участки под индустриальную застройку | 6 | 8 |
| • земельные участки под коммерческую застройку | 5 | 7 |
| • земельные участки сельскохозяйственного назначения | 8 | 8 |
| • земельные участки под жилую застройку | 4 | 5 |
| • земельные участки под объекты рекреации | 7 | 11 |
| Неактивный рынок | - | - |
| • земельные участки под индустриальную застройку | 16 | 16 |
| • земельные участки под коммерческую застройку | 12 | 14 |
| • земельные участки сельскохозяйственного назначения | 18 | 18 |
| • земельные участки под жилую застройку | 9 | 12 |
| • земельные участки под объекты рекреации | 17 | 20 |

Как показывают вышеприведенные данные, средние значения сроков экспозиции, полученные по результатам проведенного экспертного опроса сотрудников банковских структур, несколько выше данных, полученных от оценщиков и судебных экспертов. Полученные по экспертным оценкам средние значения, пересекаются с интервалами, рассчитанными на основе рыночных данных, полученных ООО «Информ-Оценка». Что касается значений, полученных для неактивного рынка, то стоит отметить, что эти данные несколько выбиваются из интервалов, что связано с такой особенностью неактивного рынка, как совершение операций на нерегулярной основе, снижением объемов и уровня активности по операциям с финансовыми инструментами, существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, существенное изменение цен за короткий период времени, а также отсутствие информации о текущих ценах.