



3. КОММЕНТАРИИ К ИТОГОВЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ



1

В Обзоре приведены средние и медианные значения удельных цен и ставок арендной платы. Сопоставляя эти значения, следует иметь в виду, что среднее значение является наиболее эффективной оценкой центра распределения, а медиана робастной (устойчивой к помехам) оценкой. В большинстве случаев, когда распределение цен является симметричным, эти оценки близки друг к другу. Однако в связи с наличием в исходных данных выбросов, отклоняющихся от общей выборки в большую или меньшую сторону, среднее значение вслед за этими выбросами смещается от центра рассеивания, нарушается симметрия в выборочных данных, и различие между средним и медианой может быть существенным.

2

В таблицах приведены нижние и верхние границы диапазона среднерыночных цен предложений (арендных ставок), относящегося к группам объектов, заданным сегментом (подсегментом рынка недвижимости), классом объектов, местонахождением (в соответствии с картой зонирования) и значениями площадей, в котором с большой вероятностью находятся среднерыночные цены (арендные ставки). Следует обратить внимание, что диапазон значений среднерыночных цен предложений (арендных ставок) обычно меньше, чем диапазон цен, заявленных в объявлениях, поскольку среднерыночные цены исключают дополнительный разброс, обусловленный субъективными особенностями продавцов и их стратегий продаж. Границы интервала, ограничивающего большинство среднерыночных значений цены (арендной ставки).

3

Общее представление о распределении цен предложений (арендных ставок) объектов недвижимости в соответствующем сегменте рынка, а также значения минимальных и максимальных цен после исключения выбросов (заведомо некорректно заданных) цен (арендных ставок) можно составить на основе гистограмм, приведенных на сайте. Эти гистограммы приводятся для общего сведения о крайних ценах (арендных ставках) на рынке, и их не следует рассматривать в качестве границ диапазона, в котором находятся среднерыночные цены.

4

Соотношение средних/медиан и границ расширенного интервала для цен и арендных ставок между классами в пределах сегментов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости в целом отвечает установившимся на рынке значениям. При этом, однако, для медиан, а также границ интервалов цен предложений/продажи и арендных ставок, данные соотношения могут нарушаться.

5

В некоторых случаях среднее значение по сегменту в целом могло оказаться больше (меньше), чем максимальное (минимальное) из средних значений по потребительским классам соответствующего сегмента. Это возможно, если сегмент в целом не ограничивается исследуемыми потребительскими классами. Особенно часто это проявляется, когда в таблице приводятся значения средней стоимости для одного класса и сегмента в целом. Несовпадение среднего по классу и среднего по сегменту связано с тем, что при расчете среднего по сегменту учитывались данные по другим классам.

6

Сопоставление результирующих ценовых характеристик за период 1 полугодия 2021 г. с данными за период 1 полугодия 2017 года по различным полугодиям показывает, что существенных изменений по сравнению со 2 полугодием 2020 г. не отмечается. Как и в предыдущем полугодии явного ценового тренда, единого для всех городов, не наблюдается. Имеют место случаи как увеличения, так и снижения цен в конкретно взятых сегментах (подсегментах). Данные ценовые колебания могут быть связаны не только с фундаментальными особенностями экономики этого города в рассматриваемый период, но с тем, что в определенные периоды количество дорогих объектов, выставленных на продажу, увеличивается (или снижается) по отношению к количеству менее дорогостоящих объектов недвижимости. Такая ситуация отмечается во многих публикациях из открытых источников, например, по данным одного из них в ходе анализа стоимости недвижимости в 115 городах России за пять лет выяснилось, что в 60 из них цены стали выше, а в 55 – снизились. Причем снижение (рост) происходили часто неравномерно, а с небольшими колебаниями.

7

Для проведения исследования рынков недвижимости 45 городов с разделением данных по сегментам и потребительским классам, анализировалось огромное количество статистической информации (около миллиона объявлений). Исходная информация, а также промежуточные результаты, включающие структурированные данные в виде электронных таблиц в обзоре не приводятся. Очевидно, что традиционные отчеты, строки, колонки и таблицы, содержащие исходные данные или результаты промежуточных расчетов не дают понимания общей картины в целом. Это может привести к неверной интерпретации данных, если не прибегнуть к их визуализации. Поэтому первичная обработка больших массивов данных включала их визуализацию путем представления их в виде гистограмм распределения, которые наиболее эффективно передают характер используемых для анализа данных. При этом, однако, в тех городах, где данных было недостаточно для такой формы визуализации, соответствующие диаграммы не приводятся. Также не приводятся в тексте обзора первичные данные, собираемые экспертами. Вместо этого включены обобщенные данные об участвующих в исследованиях специалистов (род занятий, профессиональный стаж, город осуществления деятельности и т.д.).

8

Между отдельными группами потребительских классов внутри одного сегмента недвижимости имеются достаточно устойчивые соотношения. Что касается торговой недвижимости, то основную роль в формировании цены и арендной ставки за помещение торгового назначения играет площадь сдаваемого помещения и местоположение, в частности то, в какой части торгового центра оно располагается. При этом четкой зависимостью между ценами ТРЦ (торгово-развлекательных центров) и РТЦ (районных/микрорайонных торговых центров) ни по данным статистики рынка, ни по данным аналитики и опроса экспертов выявлено не было.

9

Как показали наши исследования пандемия коронавируса выявила две основные тенденции. Снижение цен и, в первую очередь, арендных ставок продиктовано неопределенностью рынка. С другой стороны, возросший спрос на некоторые сегменты способствовал незначительному росту, который, по нашему мнению, имеет случайный характер в виду ограниченности выборки и непродолжительного срока анализа. 2020 год и начало 2021 г. для рынка недвижимости принесли понимание, что не все сегменты рынка недвижимости развиваются одинаково. До этого времени мы не видели в нашей стране встречных ценовых движений для разных сегментов. Обычно с некоторым временным лагом все сегменты следовали циклическому тренду. Теперь становится понятно, что не все объекты и форматы вообще жизнеспособны в среднесрочной перспективе.

10

Со всей исходной информацией можно познакомиться непосредственно в ООО «Информ-Оценка».