

Экспертная оценка индексов рынка недвижимости Новосибирской области IV квартале 2013г.

В 4 квартале 2013 г. Некоммерческое партнерство «Новосибирская Региональная Коллегия Оценщиков» (НП «Новосибирская РКО») в третий раз провело ежегодный опрос профессиональных участников рынка недвижимости Новосибирска и специалистов в области оценки, анализа и кредитования.

В опросе приняли активное участие 23 человека - все профессиональные участники рынка недвижимости Новосибирска, оценщики и риэлторы. Вопросы, поставленные перед участниками, связаны с аналитическими показателями и индексами рынка коммерческой и жилой недвижимости, имеющими практическое значение в процессе оценки объектов недвижимости. Все участники опроса имеют опыт практической работы более 5 лет.

Аналогичные опросы были проведены в октябре-ноябре 2011 г и в ноябре 2012 г. (результаты опубликованы на сайте НП Алтайская РКО – НП Новосибирская РКО www.altrko.ru, в Бюллетене RWAY и на сайте НП СОО СИБИРЬ), поэтому полученные результаты позволяют увидеть не только существующее положение на рынке, но и проанализировать изменения за прошедшие годы.

Экспертная оценка индексов рынка недвижимости

Опрос показал, что мнения оценщиков относительно возможного снижения цены предложения в процессе **торга при продаже объектов** различаются не существенно для различных типов недвижимости, стандартное отклонение выборки среднего значения от 3 до 7%. Среднее значение скидки на торг составляет от 4% для жилой недвижимости, до 15% для производственных объектов. Наиболее существенное изменение за год можно отметить по диапазону снижения цены при продаже объектов производственной недвижимости. Многие участники опроса увеличили оценку скидки на торг в данном сегменте. Аналитические обзоры показывают увеличение цены предложения производственной недвижимости. Профессионалы, полагают что это увеличение отражает только ожидания продавца, но не всегда подкреплено реальным спросом.

Таблица 1. Наиболее вероятное снижение цены предложения в процессе торга при продаже, %

№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала			среднее максимальное значение интервала			точечная оценка		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Торговая недвижимость	5%	5%	6%	14%	13%	13%	8%	9%	9%
2	Офисная недвижимость	6%	5%	6%	15%	14%	13%	8%	9%	8%
3	Производственно-складская недвижимость	8%	7%	10%	20%	18%	22%	12%	12%	15%
4	Жилая недвижимость	4%	4%	2%	11%	10%	8%	5%	6%	4%
5	Земельные участки	8%	9%	8%	20%	20%	20%	11%	13%	13%

Таблица 2. Возможное снижение цены предложения в процессе торга при продаже с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

№ п/	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала	абсолютное максимальное значение интервала
---------	-------------------------------	--	---

п		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1.	Торговая недвижимость	1%	0%	1%	30%	20%	30%
2.	Офисная недвижимость	1%	0%	2%	30%	20%	20%
3.	Производственно-складская недви- жимость	2%	0%	3%	40%	25%	50%
4.	Жилая недвижимость	0%	0%	2%	20%	15%	15%
5.	Земельные участки	5%	3%	3%	35%	35%	30%

Торг при аренде, по мнению практикующих оценщиков, также возможен в среднем в пределах 6-9%. Разброс мнений экспертов невелик – стандартное отклонение выборки средних значений составляет 3-5 %. В целом за прошедший год отмечается снижение скидок для цены аренды во всех сегментах рынка.

Таблица 3. Наиболее вероятное снижение цены предложения в процессе торга при аренде, %

№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала			среднее максимальное значение интервала			точечная оценка		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Торговая недвижимость	5%	4%	3%	13%	11%	9%	7%	7%	6%
2	Офисная недвижимость	5%	4%	3%	13%	11%	10%	7%	8%	6%
3	Производственно-складская недвижимость	6%	6%	6%	15%	13%	14%	9%	10%	9%
4	Жилая недвижимость	4%	3%	3%	12%	9%	9%	6%	5%	5%
5	Земельные участки	8%	7%	6%	17%	16%	13%	10%	12%	9%

Таблица 4. Возможное снижение цены предложения в процессе торга при аренде с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала			абсолютное максимальное значение интервала		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Торговая недвижимость	0%	0%	0%	30%	20%	15%
2	Офисная недвижимость	0%	0%	0%	30%	20%	25%
3	Производственно-складская недви- жимость	0%	0%	0%	30%	20%	25%
4	Жилая недвижимость	0%	0%	0%	20%	20%	25%
5	Земельные участки	2%	0%	0%	40%	25%	20%

Увеличился разброс мнений экспертов относительно **годовой прибыли предпринимателя** при строительстве различных типов недвижимости также стал значительно меньше, по сравнению с результатами предыдущего опроса, стандартное отклонение выборки по всем сегментам 9-13% в 2012 году увеличилось до 9-23% в 2013 году. При этом существенно увеличилась оценка прибыли в сегменте жилого строительства. Рынок жилья в Новосибирске и области демонстрирует наиболее значительный объем нового строительства, по сравнению с иными сегментами. Неоднозначна оценка прибыли в сегменте торговой недвижимости, что дает основания полагать о возможных высоких значениях прибыли, сопровождающихся повышенным уровнем риска ее неполучения.

Абсолютный максимум, по мнениям экспертов может достигать 100%, что соответствует наиболее успешным проектам.

Таблица 5. Наиболее вероятная прибыль предпринимателя (девелопера) при строительстве недвижимости, %

№ п/ п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала			среднее максимальное значение интервала			точечная оценка		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г

1	Торговая недвижимость	20%	18 %	25%	41%	41 %	54%	28%	27 %	38%
2	Офисная недвижимость	20%	18 %	19%	39%	38 %	43%	26%	26 %	28%
3	Производственно-складская недвижимость	15%	14 %	14%	32%	33 %	31%	21%	20 %	21%
4	Жилая недвижимость	16%	21 %	23%	34%	42 %	49%	24%	31 %	35%

Таблица 6. Возможная прибыль предпринимателя (девелопера) при строительстве недвижимости с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала			абсолютное максимальное значение интервала		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Торговая недвижимость	10%	5%	5%	70%	100%	100%
2	Офисная недвижимость	10%	10%	5%	70%	80%	80%
3	Производственно-складская недвижимость	10%	5%	5%	50%	100%	70%
4	Жилая недвижимость	10%	8%	0%	50%	70%	100%

Наиболее вероятное значение **внешнего (экономического) устаревания** для объектов недвижимости, расположенных в отдаленных или экономически депрессивных районах, по мнению опрошенных, стабильно и составляет в среднем 42%. Наиболее вероятный диапазон внешнего износа от 30 до 60%. Абсолютный диапазон значений наиболее широк и составляет от 10% в лучшем случае до 90% для заброшенных строений.

Таблица 7. Наиболее вероятная величина внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости в отдаленных или депрессивных районах, %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала			среднее максимальное значение интервала			точечная оценка		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Объекты недвижимости в отдаленных районах (районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра)	23%	24%	30%	56%	67%	60%	34%	42%	42%

Таблица 8. Возможная величина внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости в отдаленных или депрессивных районах с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала			абсолютное максимальное значение интервала		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Объекты недвижимости в отдаленных районах (районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра)	10%	15%	10%	80%	90%	90%

Дополнительно рассмотрены параметры, позволяющие провести оценку объектов недвижимости **расположенных внутриквартально** с использованием аналогов, не обладающих таким свойством, путем применения корректировочных коэффициентов. Обобщение мнений экспертов относительно корректировочного коэффициента представлено в таблицах 9 и 10.

Цены продажи и аренды объектов, расположенных внутриквартально, в среднем на 30% меньше, чем цены объектов на красной линии, что соответствует корректировочному коэффициенту 0,7. Основной круг типичных ситуаций охватывает диапазон 10-40% (коэффициент 0,6-0,9). Оценка привлекательности внутриквартальных объектов экспертами в

2013 г. снизилась, по сравнению с удачно расположенными объектами на красной линии в местах с высокой проходимостью.

Таблица 9. Наиболее вероятные корректировочные коэффициенты для аналогов, имеющих преимущество по локальному расположению

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала			среднее максимальное значение интервала			точечная оценка		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Отношение цен офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	0.6	0.7	0.6	0.8	0.9	0.9	0.8	0.8	0.7
2	Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	0.6	0.7	0.6	0.8	0.9	0.9	0.7	0.8	0.7

Таблица 10. Возможные корректировочные коэффициенты для аналогов, имеющих преимущество по локальному расположению с учетом вариаций на рынке недвижимости (не-стандартных ситуаций)

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала			абсолютное максимальное значение интервала		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Отношение цен офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	0.3	0.5	0.2	1.0	1.0	1.0
2	Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии, коэффициент	0.3	0.5	0.3	1.0	1.0	1.0

Величина **эксплуатационных расходов на содержание здания**, по мнению оценщиков, практически не различается для производственно-складских и торгово-офисных помещений – таблица 11. Среднее точечное значение для них составляет 15% от полной ставки арендной платы. Средняя интервальная оценка находится в диапазоне 10-21%. При этом возможны вариации от 3 до 35% в зависимости от вида объекта и индивидуальных условий аренды. Сохраняется тенденция снижения оценки величины расходов на содержание помещений, что иллюстрирует ожидание опережающего роста ставок аренды по сравнению с расходами на содержание зданий и помещений собственниками.

Отметим, что если в предшествующий период для рынка Новосибирска была характерна публикация ставки полной арендной платы, включающей в себя все расходы на содержание здания – налоги, коммунальные и управленческие расходы, то в последнее время часть объявлений содержит ставку арендной платы, возлагающую уплату коммунальных расходов на арендатора.

Таблица 11. Наиболее вероятная величина эксплуатационных расходов, %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	среднее минимальное значение интервала	среднее максимальное значение интервала	точечная оценка
-------	----------------------------	--	---	-----------------

п		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Величина эксплуатационных расходов собственника торгово-офисных помещений (в % от полной ставки арендной платы) ¹	13%	11%	10%	24%	23%	22%	17%	16%	15%
2	Величина эксплуатационных расходов собственника отопливаемых производственно-складских помещений (в % от полной ставки арендной платы)	13%	11%	10%	25%	22%	21%	17%	16%	15%

Таблица 12. Возможная величина эксплуатационных расходов с учетом вариаций на рынке недвижимости (нестандартных ситуаций), %

№ п/п	Сегмент рынка недвижимости	абсолютное минимальное значение интервала			абсолютное максимальное значение интервала		
		2011 г	2012 г	2013 г	2011 г	2012 г	2013 г
1	Величина эксплуатационных расходов собственника торгово-офисных помещений (в % от полной ставки арендной платы)	8%	5%	3%	45%	40%	35%
2	Величина эксплуатационных расходов собственника отопливаемых производственно-складских помещений (в % от полной ставки арендной платы)	6%	5%	5%	40%	35%	35%

Члены комиссии НП «Новосибирская РКО» по обработке результатов:

Гладкая Д.А.

Косачев А.Г.

Яговкина Т.С.

Председатель НП «Новосибирская РКО»



А.Ф.Гладкий

¹ Кроме платы за телефон и интернет