ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ МОНИТОРИНГ СКИДОК НА ТОРГ (РЫНОЧНАЯ ЭКСТРАКЦИЯ) ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 ГОДА

СЛУЦКИЙ А. А.,
к.т.н., зам. председателя комитета Союза СОО
по научно-методическим вопросам оценочной деятельности

Методология рыночной экстракции скидки на торг для объектов коммерческой недвижимости и земельных участков описаны в [1]. Там же приведены данные, полученные нами по итогам исследований рынка в 2020 году.
Здесь мы приводим предварительные результаты, полученные по итогам аналогичных исследований в первом полугодии 2021 года.
Несмотря на более короткий период исследований совершенствование методов и техник поиска информации позволило более чем в два разу увеличить количество использованных наблюдений. В свою очередь, это позволило расширить и географическую область исследований, и новые сегменты рынка.

***

Территориальное распределение сделок:

- Москва – 11 шт.,
- Санкт – Петербург - 9 шт.,
- Казань, Новосибирск и обл., Краснодар и край – по 3 шт.,
- Уфа, Екатеринбург - по 2 шт.,
- Мос. область, Нижний Новгород, Пермь, Воронеж, Владимирская обл., Вологодская обл., Чита, Калинградская обл. - по 1 шт.,

Распределение сделок по сегментам рынка недвижимости:

Назначение объектов	Количество сделок
офисное	19
торговое и стрит - ритейл	7
промышленное	5
отели и рекреация	4
коммерческие апартаменты	3
автосалон	2
сельхоз	1

***

Мы рассматриваем полученные результаты как промежуточные. Итоговые результаты будут опубликованы по результатам исследований за полный 2021 год.
Отметим, что результаты первого полугодия 2021 года практически полностью повторяют результаты 2020 года, которые могут быть использованы – никаких особых изменений в характере торга не произошло.

[1] Слуцкий А.А.. (2020), Рыночная экстракция скидки на торг, Теория, методология и практика оценки, 31.12.2021, http://tmpo.su/sluckij-a-a-rynochnaya-ekstrakciya-skidki-na-torg/

***

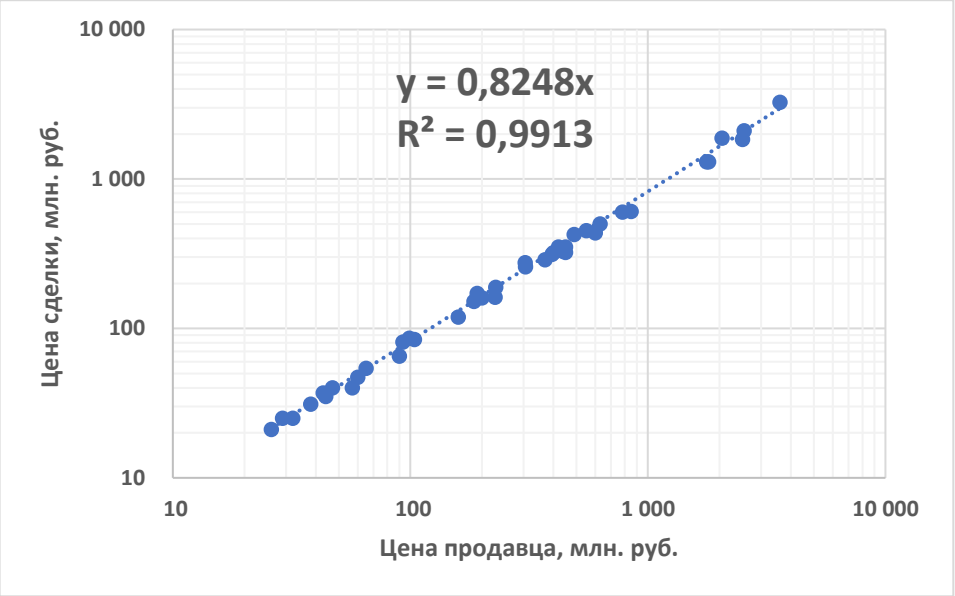
В таблице ниже приведены полученные данные по ценам продавцов и сделок, а так же рассчитанные значения кидок на торг.

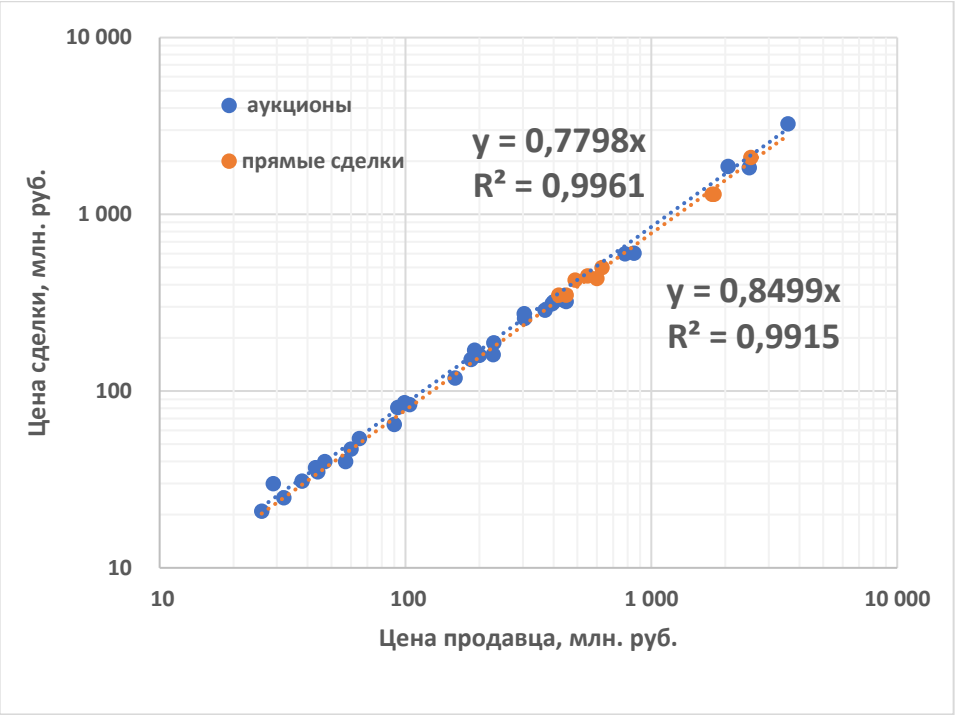
	Цена, млн. руб.		**Скидка на торг, отн. ед.**	
	продавца	**сделки**	**аукционы**	**прямые сделки**
1	26	21	0,81	
2	29	25	0,86	
3	32	25	0,78	
4	38	31	0,82	
5	43	37	0,86	
6	44	35	0,80	
7	47	40	0,85	
8	57	40	0,70	
9	60	47	0,78	
10	65	54	0,83	
11	90	65	0,72	
12	93	81	0,87	
13	99	86	0,87	
14	104	84	0,81	
15	159	119	0,75	
16	185	151	0,82	
17	191	171	0,90	
18	200	160	0,80	
19	227	161	0,71	
20	229	188	0,82	
21	304	275	0,90	
22	305	258	0,85	
23	369	288	0,78	
24	395	313	0,79	
25	400	320	0,80	
26	420	350		0,83
27	438	329	0,75	
28	450	322	0,72	
29	450	350		0,78
30	490	425		0,87
31	550	450		0,82
32	600	434		0,72
33	630	500		0,79
34	781	598	0,77	
35	851	604	0,71	
36	1 768	1 300		0,74
37	1 800	1 300		0,72
38	2 050	1 870	0,91	
39	2 500	1 840	0,74	

40	2 542	2 100		0,83
41	3 600	3 250	0,90	

В следующей таблице и на двух графиках показаны значения, характеризующие наблюдаемые тенденции.

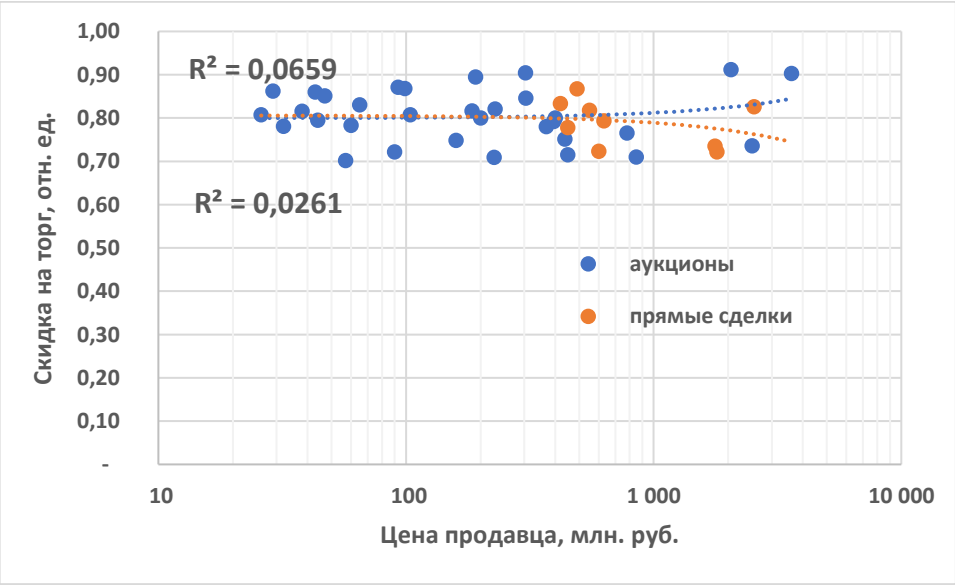
	Аукционы	**Прямые сделки**	**Все сделки**
минимум	0,70	0,72	0,70
среднее	**0,81**	**0,79**	**0,80**
медиана	**0,80**	**0,79**	**0,80**
середина интервала	**0,81**	**0,79**	**0,81**
по методу наименьших квадратов	***0,78***	***0,85***	***0,82***
максимум	0,91	0,87	0,91
счёт	32	9	41





Из представленных данных следует, что три показателя тенденции – среднее, медиана и середина интервала – для двух способов совершения сделок – аукционы и прямые сделки – практически не различаются. Одинаковы и интервалы, в которых могут находиться скидки на торг (однако они априори ограничены значениями от 0,10 до 0,30 отн. ед.).

Однако, величины наиболее вероятных значений скидок на торг, получаемые по уравнениям трендов методом наименьших квадратов (МНК), заметно различаются. При этом скидки на торг, имеющие место в прямых сделках меньше.

Соответственно, как и ранее мы рекомендуем опираться на средние значения скидок на торг, однако вопрос их отличия от скидок на торг, получаемых с помощью МНК, требует дальнейшего разъяснения.

***