

06.04.2009

Коляденко Т.С., сертифицированный РОО оценщик недвижимости, г. Новосибирск.

СКИДКИ НА ТОРГ ПРИ "ПАДАЮЩЕМ" РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Характерной особенностью рынка недвижимости, как коммерческой, так и жилой, г.Новосибирска с начала 2009г. является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Важными показателями состояния рынка недвижимости являются срок экспонирования объектов недвижимости на рынке и коэффициент сменяемости (коэффициент сменяемости показывает, сколько новых вариантов появилось в базе данных по сравнению с предыдущим периодом). Так по данным Компании RID Analytics, Коэффициент сменяемости вариантов продажи коммерческой недвижимости в четвертом квартале 2008г. стал в 1,5 раза ниже аналогичного показателя 2007г.(жилой, соответственно, в 1,9раза), срок экспонирования объектов, напротив, возрос. Что говорит о тенденции к снижению активности на рынке недвижимости: рынок "продавца" переходит в рынок "покупателя". Это обусловлено снижением деловой активности в целом, и платежеспособного спроса в частности. Такие изменения на рынке недвижимости не могут не сказаться на величине скидок при совершении сделок по купле-продаже (аренде) объектов.

Аналитический отдел ООО "БЕЛАЗОР" по поручению Экспертного совета НРО РОО провел анализ величин скидок на торг на рынке недвижимости г.Новосибирска. Сбор информации проводился с 01.02.2009г. по 20.02.2009г. Были опрошены 49 специалистов различных агентств недвижимости г.Новосибирска (в проведении опроса участвовали специалисты-оценщики из 7 фирм, занимающихся оценочной деятельностью). Собранная информация подвергалась статистической обработке. Общее количество наблюдений составило 123. Наибольшее значение скидки, названное экспертами - до 45% при аренде торговой недвижимости, наименьшее - 4% при продаже офисной недвижимости. Средние значения скидок на торг в различных сегментах недвижимости приведены в таблице №1.

Табл.1 Значения скидок на торг для различных сегментов недвижимости г. Новосибирска, %.

Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
13%	10%	21%	24%	13%	21%	17%	23%	13%

Эти результаты достаточно близки с результатами полученными специалистами ООО "Русская Служба Оценки" (www.rusvs.ru), г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения, приведенными в таблице №2.

Табл.2 Рекомендуемые значения скидок на торг для населенных пунктов с различной численностью населения, %.

Численность населенного пункта, тыс.чел	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

Однако, следует отметить, что в г. Новосибирске скидки на торг при аренде коммерческой недвижимости выше, чем скидки на торг при продаже аналогичной недвижимости, в отличие от данных полученных в целом по РФ. Что говорит о намерении собственников недвижимости г.Новосибирска "пересидеть" трудные времена (сдавать помещения с минимальной прибылью) в надежде на возврат цен продаж к прежнему уровню. Собственники недвижимости г.Новосибирска пока не готовы значительно снижать цены. Возможно, они не видят альтернативы для вложения денежных средств.

Операторам рынка недвижимости (как оценщикам, так и покупателям) следует понимать, что рассчитанные величины скидок, представленные в таблицах №1 и№2 применимы в условиях "падающего" рынка.