



Всероссийский
оценочный форум



Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки
ООО «Информ-оценка»

Анализ рынков недвижимости в городах России. Влияние пандемии на состояние рынков

Докладчик: Афанасьева Татьяна

9 декабря 2020 г.

Области исследования*

Цены/
арендные
ставки

ЛИКВИД-
НОСТЬ
(сроки
ЭКСПОЗИЦИИ)

*Исследование проводится по
заказу Банка России

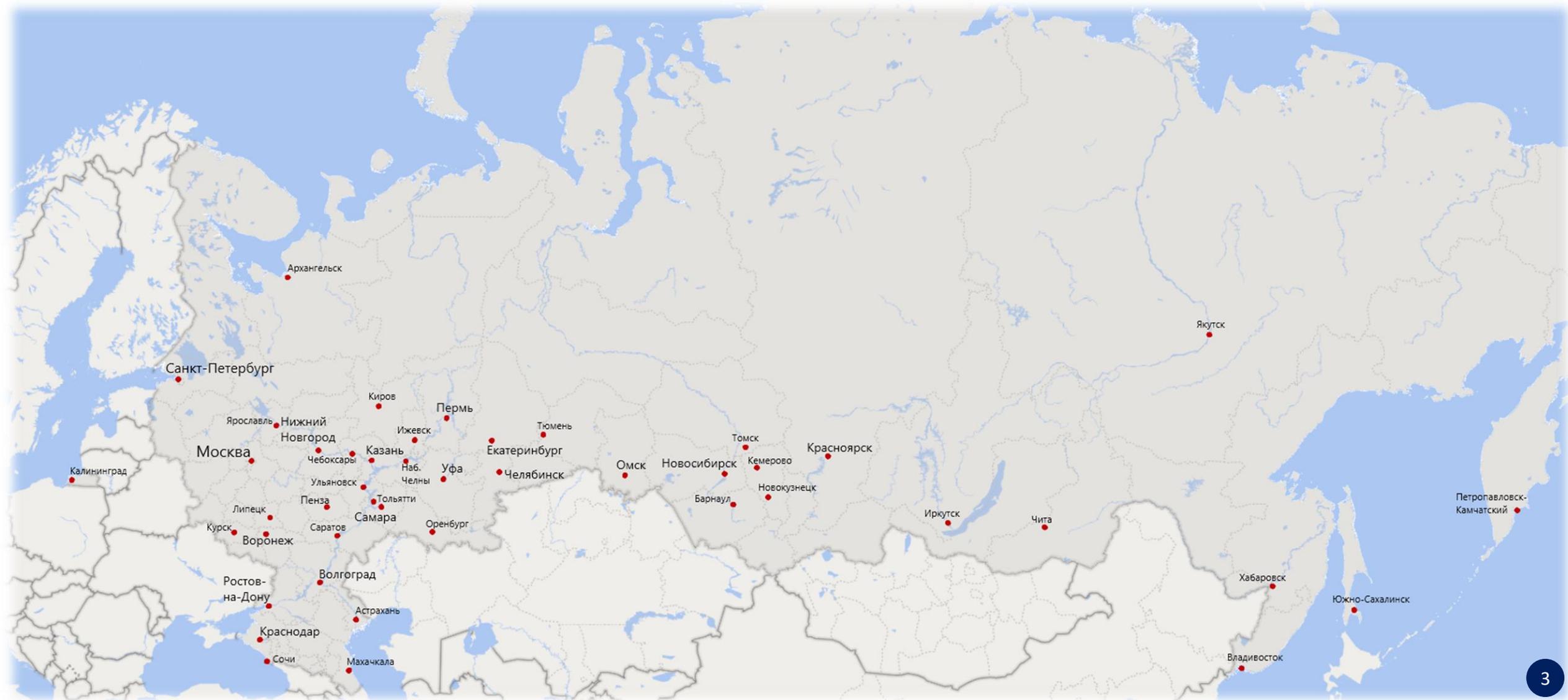


Банк России

География исследований



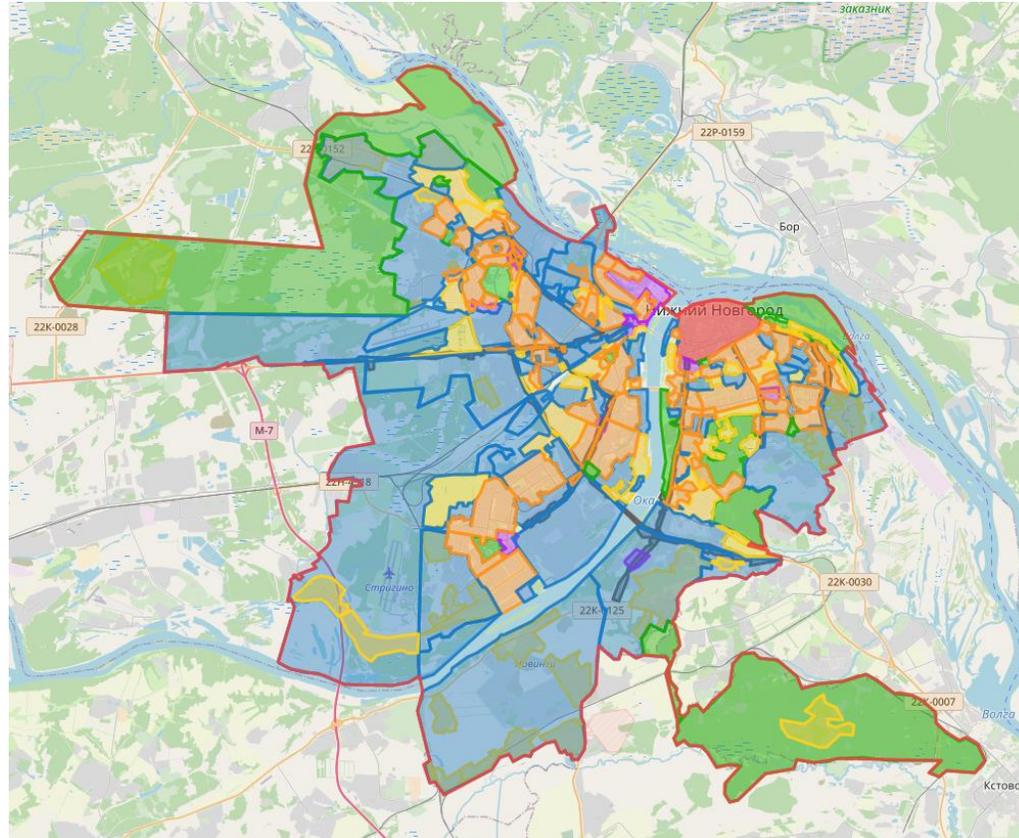
ООО «Информ-оценка»



Зонирование крупнейших городов России



ООО «Информ-оценка»



Типовые зоны в пределах города	Изображение цвета
Центр города	
Центры деловой активности	
Зоны автомагистралей	
«Зеленые» зоны	
Индивидуальные жилые дома	
Многоквартирная жилая застройка	
Окраины города, промзоны	
Граница населенного пункта	

Рисунок 1. Территориальное зонирование г. Нижний Новгород

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Исследуемые сегменты недвижимости



ООО «Информ-оценка»

Офисная недвижимость



- класс «А»
- класс «В»
- класс «С»

Производственно-складская недвижимость



- класс «А»
- класс «В»
- класс «С»

Торговая недвижимость



- ТРЦ и ТЦ
- районный/
микрорайонный ТЦ
- стрит-ритейл
- Торговые площади

Жилая недвижимость



- квартиры
- частные жилые
дома
- таунхаусы

Объекты свободного назначения



Земельные участки



- земли с/х назначения
- земли под жилищное
строительство
- земли коммерческого
назначения

Источники релевантной информации



ООО «Информ-оценка»



Статистическая информация о рынке недвижимости



Данные экспертного опроса участников рынка недвижимости



Результаты анализа открытых публикаций

Статистические данные



ООО «Информ-оценка»

8 млн

количество объектов в нашей
базе на текущий момент

20

и более сегментов рынка
коммерческой и жилой
недвижимости

512 тыс.

объектов обновляется
еженедельно

Все рыночные данные проходят обязательную проверку



Очистка дублей



Детальная сегментация
объектов



Верификация данных



Геопространственный анализ



Устранение неоднозначных или неполных данных



Структурирование текстовой информации



Построение временных рядов



Выявление интервалов основных ценовых
показателей

Проблемы анализа рыночной информации и пути их решения



ООО «Информ-оценка»

Работа с большими объемами исходной информации (Большие данные)

- Используются современные технологии автоматического сбора данных с электронных площадок реализации объектов недвижимости

Данные не структурированы. Информации об объекте содержится в его произвольном описании

- Анализ текстов, и их систематизация выполняется с помощью технологий, основанных на искусственном интеллекте

Большие объемы разнородных данных не позволяют использовать традиционные методы обработки

- Обработка данных осуществляется на основе технологий интеллектуального анализа данных и машинного обучения

Исходные данные имеют большой разброс, обусловленный влиянием случайных факторов на цены

- Уменьшение случайной составляющей в результатах оценки осуществляется с помощью дополнительной фильтрации и сглаживания результатов оценки (используются методы байесового подхода и алгоритмы стохастической аппроксимации).

Структурирование информации на основе технологий искусственного интеллекта



ООО «Информ-оценка»

Проблема структуризации данных и классификации объектов решается 2 способами

Технологии машинного обучения для анализа текста объявлений с предложениями о продаже объектов недвижимости

Использование базы знаний (регулярных выражений)

<https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-bolshaya-pokrovskaya-id2232930>

Подробное описание:

Сдам помещение нв 2 этаже с шикарным видом на Покровку в ТЦ "Покровские ворота". Высокий пешеходный трафик. В цену все включено

Под торговлю обувью скидка 20%

 Ремонт
есть

 Телефон
есть

 Интернет
есть

Сегмент	Класс	Этаж	Отдельный вход	Красная линия	Пешеходный траффик	Ремонт	Коммунальные платежи
Торговая недвижимость	Торговые площади	2 этаж	нет	да	высокий	Стандарт	в цене

Технологии ИИ применяются нами для решения следующих задач



ООО «Информ-оценка»



Анализ миллионов текстовых объявлений о продаже недвижимости, выделение в них существенной информации, идентификация характеристик и приведение информации к единому стандарту.



Определение среднерыночных цен и рыночных ставок коммерческой недвижимости на основе технологий машинного обучения с разделением их на сегменты, классы, площади и отдельные зоны для 45 городов России.



Определение средних значений сроков экспозиции коммерческой и жилой недвижимости и земельных участков на основе технологий машинного обучения с разделением их на сегменты, классы (подсегменты) и отдельные зоны, а также по их размерам (площади) для городов – миллионников.
Определение интенсивности продаж и вероятности продажи объекта за заданный период.



Исследование тенденций развития рынка недвижимости, выявление основных направлений развития рынка недвижимости в заданных сегментах, определение прогнозных показателей.

Аналитические справки



ООО «Информ-оценка»

Включает в себя:

- ✓ Социально-экономическое описание региона.
- ✓ Показатели рынка офисной (торговой, производственно-складской) недвижимости на текущий момент, в т.ч. объем ввода новых площадей, уровень вакантности, структура предложения по площади и по географическому признаку, цены и ставки.
- ✓ Перспективы развития рынка.

Показатель	Значение показателя на 1 полугодие 2020 г.
Объем ввода новых качественных офисных площадей	0 тыс. кв. м.
Уровень вакантности	3%

Структура предложения офисной недвижимости (внутренний круг - рынок продажи, внешний круг - рынок аренды)

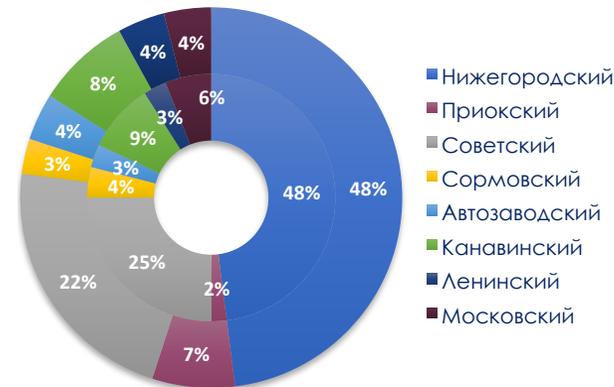


Рисунок 2. Пример из аналитической справки по Нижнему Новгороду

Структура предложения офисной недвижимости по площади (внутренний круг - рынок продажи, внешний круг - рынок аренды)

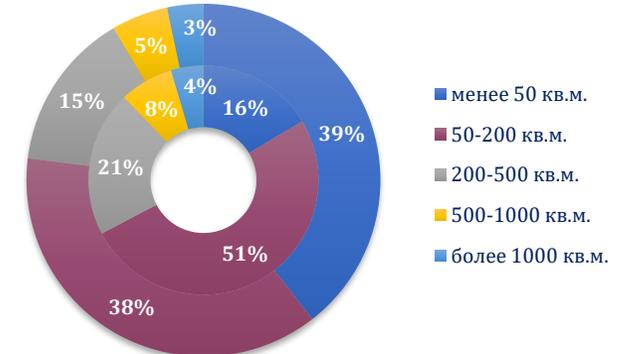


Рисунок 3. Пример из аналитической справки по Нижнему Новгороду

В подготовке аналитических справок участвуют специалисты в области оценки недвижимости из 45 городов России

Представление результатов обработки рыночных данных. Цены/ставки



ООО «Информ-оценка»

г. Нижний Новгород. Высококласная офисная недвижимость. Исторический центр города

Площадь	Среднее	Медиана	Расширенный интервал. Нижняя граница	Расширенный интервал. Верхняя граница
<50	124208	118592	102068	146347
50-100	117861	112532	96853	138868
100-500	98555	94099	80988	116122
500-1000	87624	83663	72006	103243
1000-3000	77134	73647	63385	90883
3000-5000	70611	67418	58025	83196
5000-9000	65674	62705	53968	77380
>9000	63558	60685	52230	74887

г. Нижний Новгород. Высококласная офисная недвижимость. Многоквартирная жилая застройка

Площадь	Среднее	Медиана	Расширенный интервал. Нижняя граница	Расширенный интервал. Верхняя граница
<50	100775	96219	82813	118738
50-100	95626	91303	78581	112670
100-500	79962	76347	65710	94215
500-1000	71094	67879	58422	83765
1000-3000	62582	59753	51427	73737
3000-5000	57290	54700	47078	67501
5000-9000	53284	50875	43787	62782
>9000	51568	49236	42376	60759

г. Нижний Новгород. Высококласная офисная недвижимость. Центры деловой активности

Площадь	Среднее	Медиана	Расширенный интервал. Нижняя граница	Расширенный интервал. Верхняя граница
<50	108647	103735	89282	128013
50-100	103095	98434	84719	121471
100-500	86208	82311	70842	101574
500-1000	76647	73182	62985	90309
1000-3000	67471	64420	55445	79497
3000-5000	61765	58972	50756	72774
5000-9000	57447	54849	47207	67686
>9000	55596	53082	45686	65506

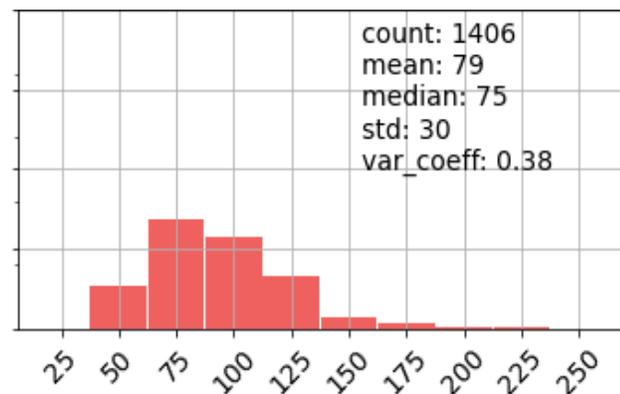


Рисунок 4. Источник: Исследование ООО Информ-оценка

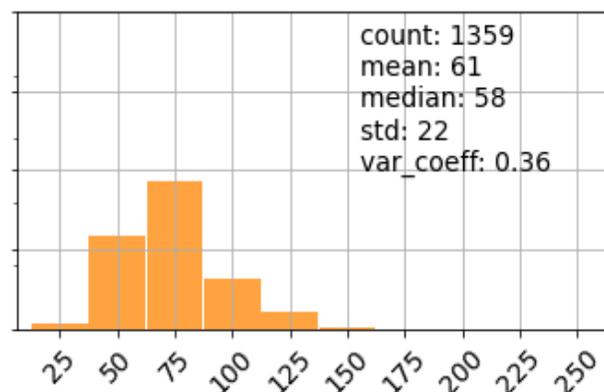


Рисунок 5. Источник: Исследование ООО Информ-оценка

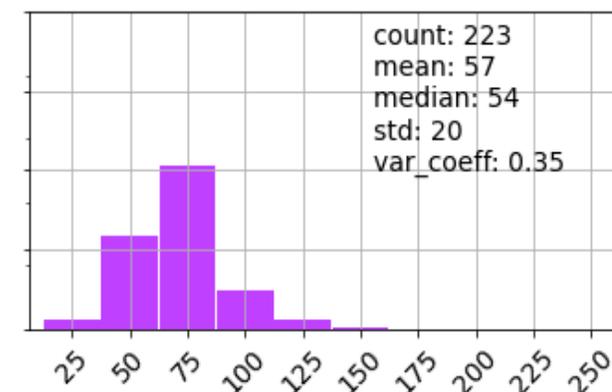


Рисунок 6. Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Представление результатов обработки рыночных данных. Ликвидность



ООО «Информ-оценка»

г. Нижний Новгород. Высококласная офисная недвижимость.

Исторический центр города

Площадь	Ликвидность
<50	150/BC
50-100	180/CP
100-500	180/CP
500-1000	180/CP
1000-3000	180/CP
3000-5000	180/CP
5000-9000	180/CP
>9000	180/CP

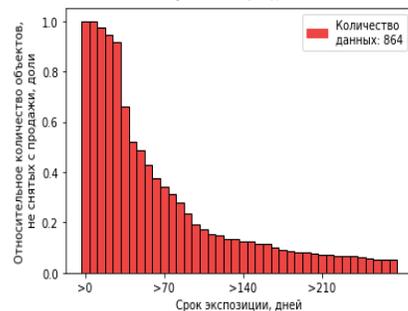
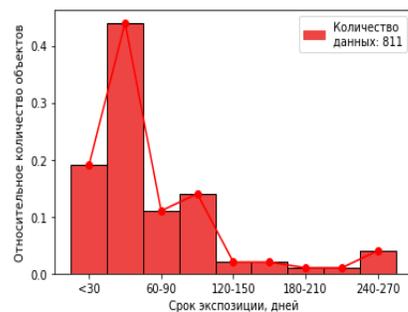


Рисунок 7. Источник: Исследование
ООО Информ-оценка

г. Нижний Новгород. Высококласная офисная недвижимость.

Многоквартирная жилая застройка

Площадь	Ликвидность
<50	150/BC
50-100	180/CP
100-500	180/CP
500-1000	180/CP
1000-3000	180/CP
3000-5000	180/CP
5000-9000	180/CP
>9000	180/CP

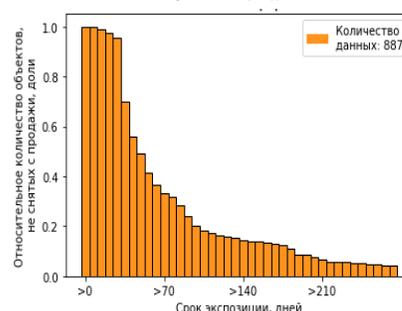
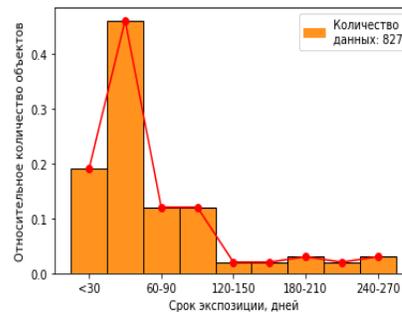


Рисунок 8. Источник: Исследование
ООО Информ-оценка

г. Нижний Новгород. Высококласная офисная недвижимость.

Центры деловой активности

Площадь	Ликвидность
<50	150/BC
50-100	180/CP
100-500	180/CP
500-1000	180/CP
1000-3000	180/CP
3000-5000	180/CP
5000-9000	180/CP
>9000	180/CP

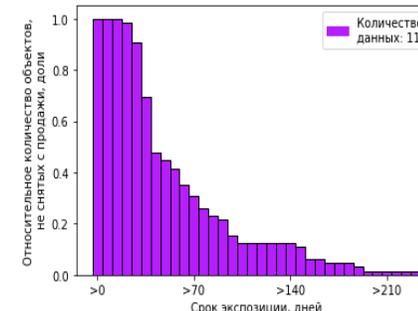
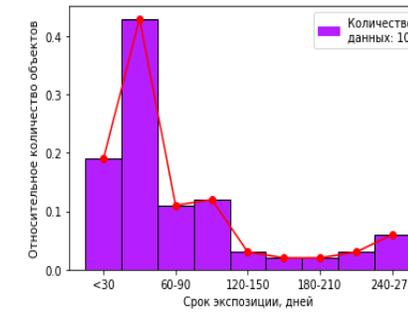


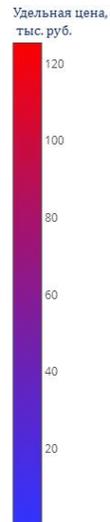
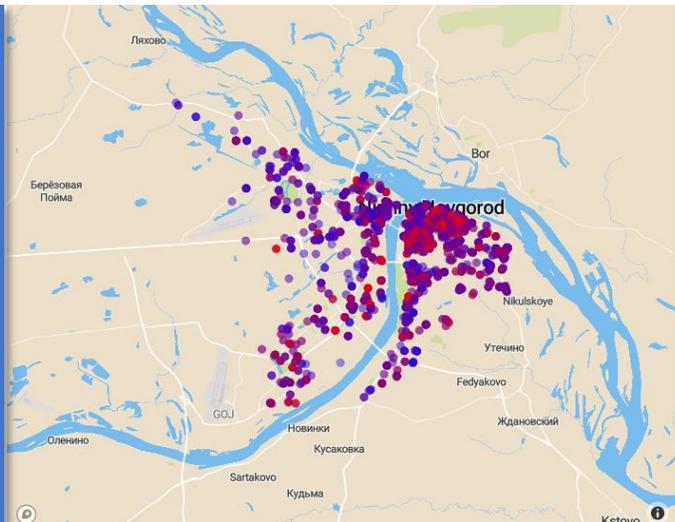
Рисунок 9. Источник: Исследование
ООО Информ-оценка

Тепловые карты (Нижний Новгород)

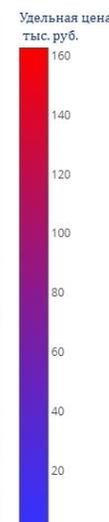
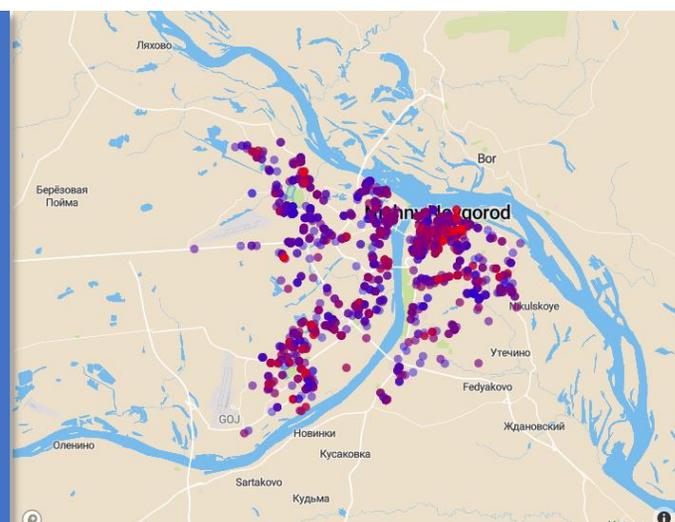


ООО «Информ-оценка»

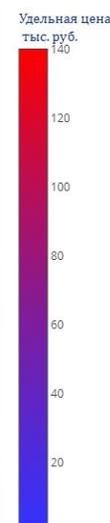
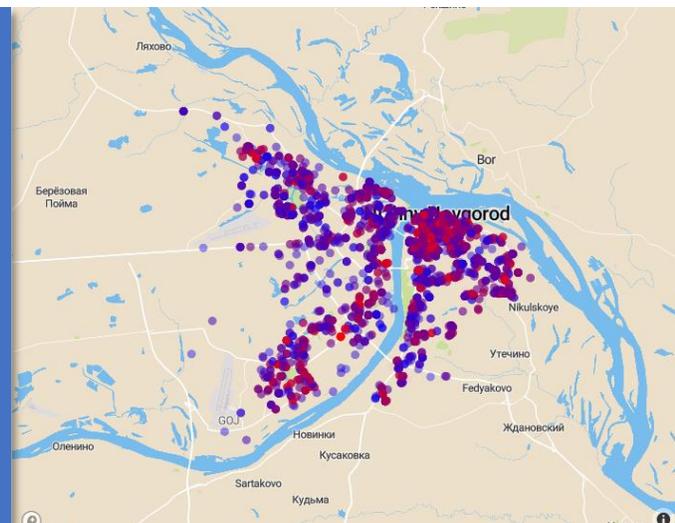
Офисная недвижимость



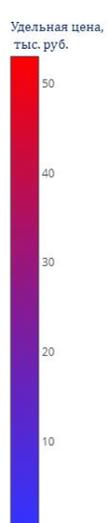
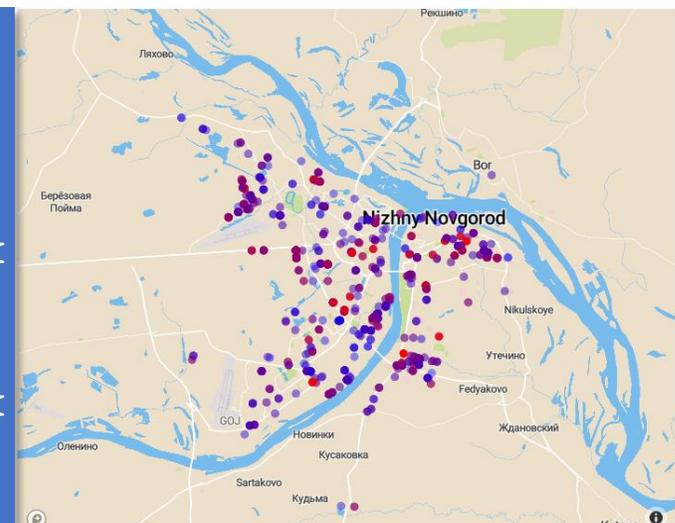
Торговая недвижимость



Объекты свободного назначения



Производственно-складская недвижимость



Краткие выводы исследования (1 полугодие 2020)



ООО «Информ-оценка»

Ликвидность

До объявления всеобщего карантина в стране наблюдался активный, растущий спрос на объекты коммерческой недвижимости: покупатели стремились осуществить сделки до тех пор, пока не начался период самоизоляции. Но уже со второй половины марта спрос стал резко снижаться, количество сделок значительно сократилось (по оценкам экспертов падение спроса составило 60-80%). Как результат, рынок коммерческой недвижимости «встал», поскольку продавцы не стремятся до сих пор существенно снижать цены и оказались не готовы к таким резким изменениям. Все это указывает на тенденцию к увеличению сроков экспозиции объектов коммерческой недвижимости.

Цены и арендные ставки

Наблюдаются две основные тенденции:

- Снижение цен и, в первую очередь, арендных ставок обусловленное неопределенностью состояния рынка.
- С другой стороны, возросший спрос некоторые сегменты способствовал незначительному росту цен.

В результате разнонаправленных тенденций цены не проявляют четко выраженного тренда. В отдельных городах и по отдельным сегментам наблюдается небольшое снижение, в других небольшое повышение цен.



Приволжский центр методического и
информационного обеспечения оценки

ООО «Информ-оценка»

Спасибо за внимание!

+7-920-056-23-36

inform@pcfko.ru

г.Нижний Новгород,

ул. Бетанкура, д. 3, пом. 9