КОММЕНТАРИИ К ИТОГОВЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ

1. В Обзоре приведены средние и медианные значения удельных цен и ставок арендной платы. Сопоставляя эти значения, следует иметь ввиду, 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. Нижние и верхние границы расширенного интервала определяют диапазон, в котором с большой вероятностью находятся среднерыночные цены (арендные ставки) объекта. Границы расширенного интервала определялись, исходя из анализа вариабельности цен в соответствующем сегменте рынка. Следует обратить внимание, что образованный таким образом интервал определяются симметрично относительно среднего значения. При этом, если в выборке присутствуют выбросы, медиана может выходить за границы интервала, ограничивающего большинство среднерыночных значений цены (арендной ставки).
3. Минимальные и максимальные значения цен продажи (аренды) по всей располагаемой выборке после исключения выбросов и явных ошибок представлены в гистограммах, приведенных в Томе 2. Приложении 2. Следует обратить внимание на то, что минимальные и максимальные цены (арендные ставки) предложений обычно выходят за границы интервалов среднерыночных цен. Поэтому, чтобы не вводить в заблуждение пользователя отчетом, гистограммы вынесены в Приложение и в разделе итоговые результаты не приводятся.
4. Соотношение средних/медиан и границ расширенного интервала для среднерыночных 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. Для проведения исследования рынков недвижимости 49 городов с разделением данных по сегментам и потребительским классам, анализировалось огромное количество статистической информации (около полумиллиона объявлений за текущий квартал). 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 понимание 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.
6. Со всей исходной информацией можно познакомиться непосредственно в ООО «Информ-Оценка».