

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ФЕВРАЛЕ 2016 ГОДА

В феврале 2016 года Государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») провело очередной опрос риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца ноября 2015 года по конец февраля 2016 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это сорок четвертый опрос. С февраля 2009 года¹ по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с мая 2011 года, опросы проводятся ежеквартально (в период с ноября 2013 по ноябрь 2014 проводились один раз в полугодие). Предыдущий, сорок третий опрос, проводился в ноябре 2015 года.

В опросе, проведенном в феврале 2016 года, приняли участие 8 организаций:

1	ООО «Марис Пропертиз»
2	ООО «АРИН»
3	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
4	ЗАО «Управляющая компания "МАГИСТР"»
5	ООО «Консалтинговая компания "Интекон"»
6	Jones Lang LaSalle
7	Colliers International
8	ООО «Центр оценки "Петербургская Недвижимость"»

Всем участникам опроса ГУП «ГУИОН» выражает огромную благодарность!

Результаты экспертного опроса представлены в Таблице 1.

**Таблица 1. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга
в конце февраля 2016 года по сравнению с концом ноября 2015 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	96,4	95,0	93,6	96,3	94,1	92,9
Объем предложения	101,2	104,3	103,0	100,9	105,3	103,0
Объем спроса	98,1	88,9	87,1	97,1	94,1	93,6
Скидка на предложение	6,4	8,6	8,0	6,8	7,0	10,3
Количество сделок	98,4	93,3	95,5	92,9	89,7	89,7
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	97,9	96,2	94,8	97,2	97,5	95,4

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2015 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2016 года. Прогнозные значения цен на конец мая 2016 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2016 года, которые приняты за 100%.

¹ При проведении опроса в феврале 2009 года, все показатели в состоянии на конец февраля 2009 года сравнивались с состоянием на август 2008 года, которое принималось за 100%.

² В Таблице 1 представлены средние значения.

Использование данных экспертных опросов, проводимых ГУП «ГУИОН» в период с февраля 2009 года по настоящее время, позволяет оценить показатели рынка в феврале 2016 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2016 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2016 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	61,3	29,7	34,4	59,3	30,8	25,8
Объем предложения	336,6	496,0	184,5	139,9	274,0	206,0
Объем спроса	50,9	7,3	14,2	93,1	6,9	10,4
Количество сделок	29,2	7,5	7,4	16,6	3,3	1,2
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	60,0	28,6	32,6	57,7	30,0	24,6

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по февраль 2016 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

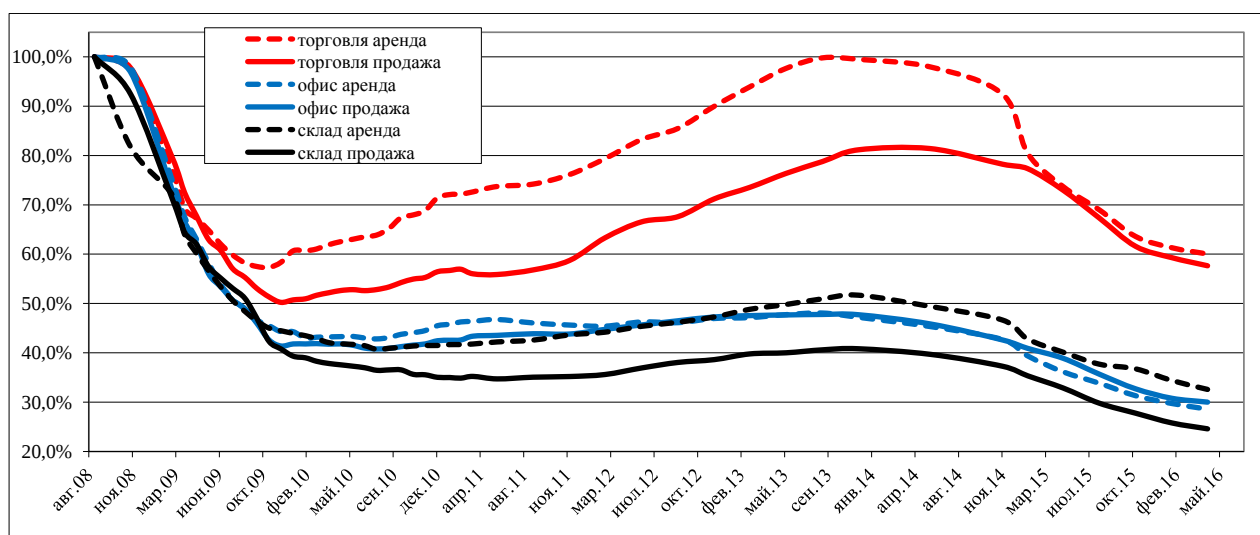


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

Дополнительные статистические данные по проведенному экспертному опросу представлены в Приложении.

¹ Сравнение результатов оперативного экспертного опроса с результатами ежеквартального мониторинга рынка методом массовой оценки показало, что расхождение значений показателей (состояния рынка в феврале 2009 года по данным экспертного опроса и изменение квартального роста соответствующего показателя за тот же период, полученного методом массовой оценки) не превышает 6%. В соответствии с этим специалисты ГУП «ГУИОН» посчитали возможным дополнить график значениями показателей по состоянию на ноябрь 2008 г, полученными методом массовой оценки.

Дополнительные статистические данные по опросу, проведенному в феврале 2016 г.¹

Таблица 1. Минимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	75,0	70,0	65,0	75,0	62,5	60,0
Объем предложения	95,0	97,0	95,0	95,9	100,0	98,2
Объем спроса	87,5	57,0	21,0	75,0	65,0	60,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество сделок	80,0	70,0	70,0	60,0	40,0	40,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	90,0	80,0	70,0	85,0	85,0	75,0

Таблица 2. Максимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	101,0	100,0	100,0	110,0	105,0	100,0
Объем предложения	105,0	112,5	112,5	107,5	110,0	117,5
Объем спроса	110,0	100,0	105,0	112,6	110,0	105,0
Скидка на предложение	12,4	18,7	15,1	12,0	10,0	20,0
Количество сделок	110,0	105,0	105,0	105,3	106,1	105,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	101,0	100,0	101,0	100,0	102,0	100,0

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,5	98,5	98,0	98,0	98,4	99,0
Объем предложения	101,0	103,0	101,5	100,0	105,0	100,0
Объем спроса	98,0	93,2	98,0	95,0	97,0	100,0
Скидка на предложение	7,0	10,0	8,0	6,0	7,5	10,0
Количество сделок	100,3	96,5	99,1	98,5	98,5	99,2
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	99,0	98,0	99,0	100,0	100,0	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	8,7	10,2	11,9	10,5	14,3	14,6
Объем предложения	3,1	5,5	6,0	3,5	3,7	6,7
Объем спроса	6,2	13,7	28,0	12,3	14,2	15,2
Скидка на предложение	4,7	5,5	4,8	4,1	3,7	7,3
Количество сделок	10,5	12,5	13,1	16,5	24,6	24,6
Прогноз уровня цен на конец мая 2016 года	3,5	6,7	10,4	5,5	5,7	9,2

¹ Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2015 г., которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2016 г. Прогнозные значения цен на конец мая 2016 г. указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2015 г., которые приняты за 100%. Не рекомендуется использовать в качестве обоснований для проведения индивидуальной оценки (для корректировки данных).