

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЕЛТОРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НОЯБРЕ 2016 ГОДА

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

Это сорок седьмой 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 шестой опрос, проводился в августе 2016 года.

В опросе, проведенном в ноябре 2016 года, приняли участие 6 организаций:

1	ООО «Лондон Реал Инвест»
2	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
3	Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге
4	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» (Knight Frank)
5	ООО «Марис» (Maris Part of the CBRE Affiliate Network)
6	ООО «Консалтинговая компания "Интекон"»

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 ноября 2016 года по сравнению с концом августа 2016 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,0	99,4	98,2	99,6	98,7	97,2
Объем предложения	102,1	101,3	98,9	99,5	99,5	99,5
Объем спроса	103,5	104,5	102,9	102,1	99,1	100,2
Скидка на предложение	8,3	7,5	9,3	8,0	8,0	11,7
Количество сделок	104,9	111,8	96,5	101,7	101,2	98,7
Прогноз уровня цен на конец февраля 2017 года	100,4	102,2	99,7	102,2	100,9	100,6

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца августа 2016 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2016 года. Прогнозные значения цен на конец февраля 2017 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 2016 года, которые приняты за 100%.

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

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.

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

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	59,4	28,7	32,1	57,7	29,7	24,0
Объем предложения	354,4	511,8	180,9	137,6	279,6	225,9
Объем спроса	51,9	6,6	12,6	97,0	6,9	9,7
Количество сделок	30,1	8,0	6,2	17,2	3,4	1,2
Прогноз уровня цен на конец февраля 2017 года	59,7	29,3	32,0	58,9	30,0	24,2

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

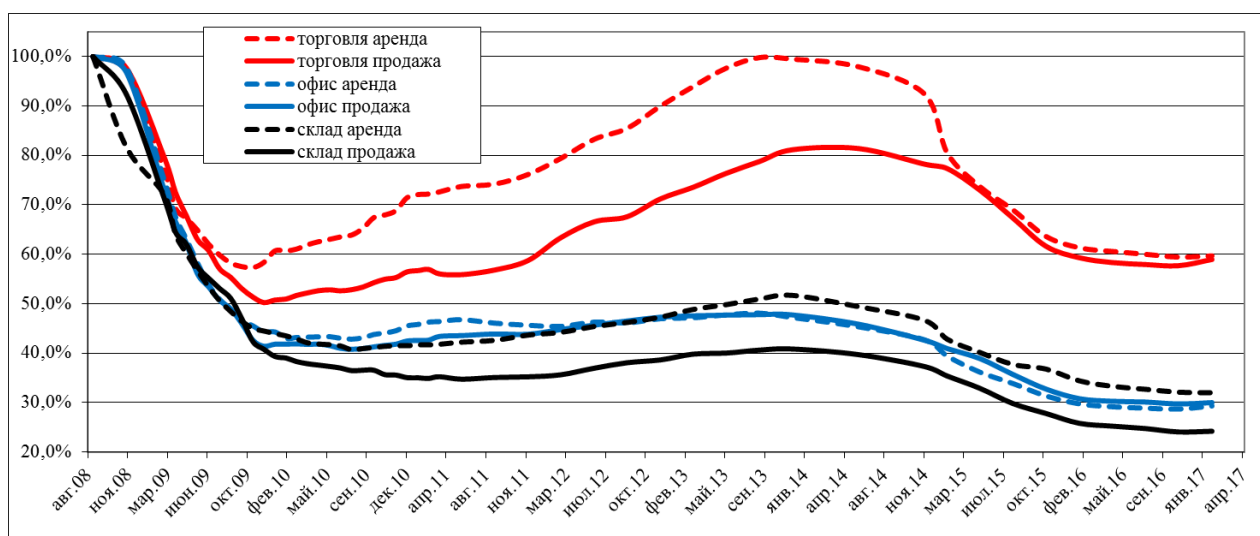


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 ноябре 2016 г.¹

Таблица 1. Минимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	95,0	96,2	95,0	95,0	93,4	92,2
Объем предложения	98,0	92,0	84,0	95,3	94,8	92,8
Объем спроса	100,0	91,0	95,0	100,0	90,0	91,2
Скидка на предложение	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Количество сделок	100,0	79,0	86,0	100,0	100,0	94,4
Прогноз уровня цен на конец февраля 2017 года	98,0	99,1	97,2	100,0	100,0	100,0

Таблица 2. Максимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	102,0	101,0	101,0	104,0	101,0	100,0
Объем предложения	105,0	112,5	105,3	103,0	103,0	105,0
Объем спроса	106,4	130,0	120,0	105,0	105,0	120,0
Скидка на предложение	10,0	10,0	19,0	15,0	15,0	23,5
Количество сделок	120,0	180,0	100,0	105,0	105,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2017 года	102,2	110,0	101,0	108,9	102,4	103,7

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	100,0	99,0	100,0	100,0	98,0
Объем предложения	103,0	101,0	100,5	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	105,0	102,0	100,0	101,0	100,0	97,5
Скидка на предложение	10,0	7,6	8,4	10,0	9,9	10,7
Количество сделок	101,6	100,0	99,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2017 года	100,0	101,0	100,0	100,0	100,5	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	2,9	1,9	2,6	3,4	2,8	3,3
Объем предложения	2,6	6,8	7,8	2,8	2,7	3,9
Объем спроса	2,8	13,5	9,0	2,5	5,0	10,3
Скидка на предложение	2,4	2,5	5,3	5,7	6,5	7,0
Количество сделок	8,5	35,3	5,5	2,4	2,0	2,3
Прогноз уровня цен на конец февраля 2017 года	1,7	4,0	1,3	3,9	1,1	1,5

¹ Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца августа 2016 г., которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2016 г. Прогнозные значения цен на конец февраля 2017 г. указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 2016 года, которые приняты за 100%. Не рекомендуется использовать в качестве обоснований для проведения индивидуальной оценки (для корректировки данных).