

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЕЛТОРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ФЕВРАЛЕ 2017 ГОДА

В феврале 2017 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 ноября 2016 года по конец февраля 2017 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это сорок восьмой опрос. С февраля 2009 года<sup>1</sup> 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 седьмой опрос, проводился в ноябре 2016 года.

В опросе, проведенном в феврале 2017 года, приняли участие 7 организаций:

1	ООО «Центр оценки "Петербургская Недвижимость"»
2	ООО «БАЗИЛЕВС»
3	ООО «Лондон Реал Инвест»
4	ООО «Марис» (Maris   Part of the CBRE Affiliate Network)
5	ООО «Коллиерз Интернешнл» (Colliers International)
6	ООО "Первое Ипотечное Агентство"
7	Jones Lang LaSalle, Russia & CIS

*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 2017 года по сравнению с концом ноября 2016 года<sup>2</sup>**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,9	100,9	98,7	99,9	99,8	97,7
Объем предложения	98,9	99,7	99,3	96,8	96,4	98,4
Объем спроса	101,4	100,5	98,8	101,3	99,1	99,0
Скидка на предложение	7,5	8,5	12,2	8,6	8,9	13,7
Количество сделок	101,9	101,6	98,4	100,3	100,4	98,1
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,2	99,9	99,1	101,7	101,0	98,8

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2016 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2017 года. Прогнозные значения цен на конец мая 2017 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2017 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 феврале 2017 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2017 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

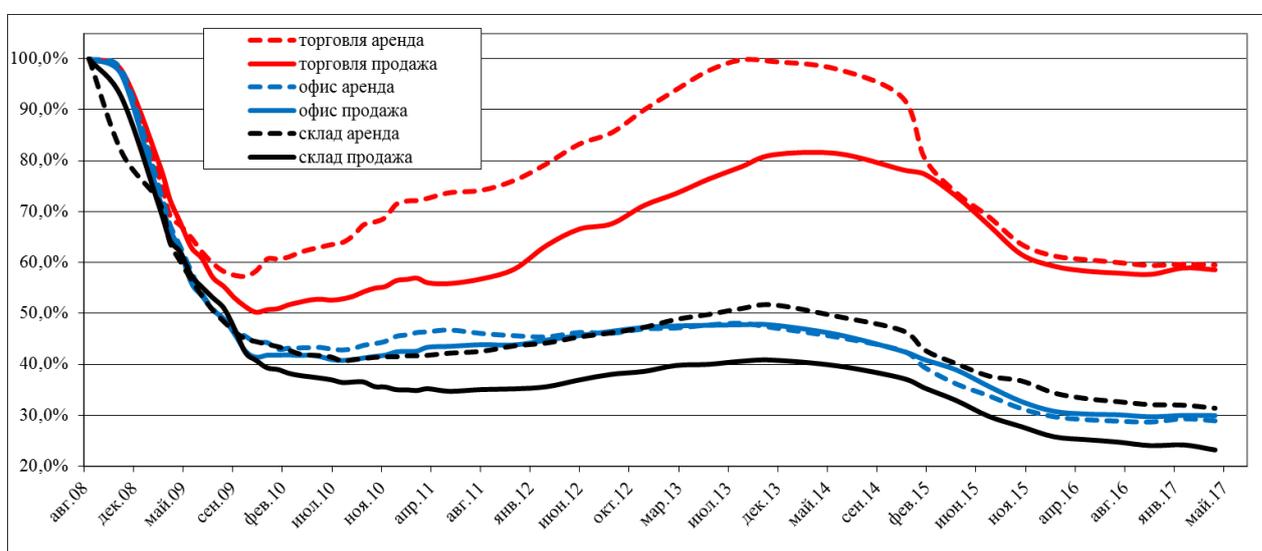
<sup>1</sup> При проведении опроса в феврале 2009 года, все показатели в состоянии на конец февраля 2009 года сравнивались с состоянием на август 2008 года, которое принималось за 100%.

<sup>2</sup> В Таблице 1 представлены средние значения.

**Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2017 года по сравнению с августом 2008 года**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	59,4	28,9	31,7	57,6	29,7	23,5
Объем предложения	350,3	510,4	179,6	133,2	269,7	222,4
Объем спроса	52,7	6,6	12,5	98,2	6,9	9,6
Количество сделок	30,7	8,2	6,1	17,3	3,4	1,1
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	59,5	28,9	31,4	58,6	29,9	23,2

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по февраль 2017 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки<sup>1</sup>, представлена на графике (Рисунок 1).



**Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.**

Дополнительные статистические данные по проведенному экспертному опросу представлены в Приложении.

<sup>1</sup> Сравнение результатов оперативного экспертного опроса с результатами ежеквартального мониторинга рынка методом массовой оценки показал, 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 2017 г<sup>1</sup>.

Таблица 1. Минимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	98,3	97,4	95,0	95,0	96,7	91,1
Объем предложения	95,0	90,0	95,0	90,0	90,0	90,1
Объем спроса	95,0	91,2	94,5	98,0	90,0	95,0
Скидка на предложение	0,0	5,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Количество сделок	99,0	98,7	92,1	100,0	95,0	92,4
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	95,0	97,5	95,0	98,0	97,5	95,0

Таблица 2. Максимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	102,0	105,0	100,0	102,4	102,0	100,0
Объем предложения	102,0	104,3	103,7	102,0	102,0	103,0
Объем спроса	108,4	105,0	103,0	107,6	103,7	103,2
Скидка на предложение	15,0	15,0	25,0	15,0	15,0	25,0
Количество сделок	110,0	110,0	105,0	101,3	107,1	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	105,7	102,0	100,0	110,9	106,3	100,0

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	99,1	101,5	99,5	99,0	99,0	100,0
Объем спроса	100,5	101,0	99,0	100,0	101,0	100,0
Скидка на предложение	8,0	7,5	10,0	10,0	10,0	10,0
Количество сделок	100,0	100,0	99,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,0	100,0	100,0	100,0	100,5	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение

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

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