

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НОЯБРЕ 2010 ГОДА

В ноябре 2010 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 октября по конец ноября 2010 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это двадцать второй опрос. Первый опрос проводился в феврале 2009 года¹, второй в марте 2009 года, третий в апреле 2009 года, четвертый в мае 2009 года, пятый в июне 2009 года, шестой в июле 2009 года, седьмой в августе 2009 года, восьмой в сентябре 2009 года, девятый в октябре 2009 года, десятый в ноябре 2009 года, одиннадцатый в декабре 2009 года, двенадцатый в январе 2010 года, тринадцатый в феврале 2010 года, четырнадцатый в марте 2010 года, пятнадцатый в апреле 2010 года, шестнадцатый в мае 2010 года, семнадцатый в июне 2010 года, восемнадцатый в июле 2010 года, девятнадцатый в августе 2010 года, двадцатый в сентябре 2010 года, двадцать первый в октябре 2010 года. Аналогичные опросы планируется проводить ежемесячно, оперативно отслеживая динамику рынка, что является особенно актуальным в период кризиса.

В опросе, проведенном в ноябре 2010 года, приняли участие 10 организаций:

1	ООО «Невский Альянс»
2	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
3	GVA Sawyer
4	ASTERA
5	NAI Becar
6	ООО «АРИН»
7	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
8	ООО «Марис Пропертиз»
9	ООО «Коллиерс Интернэшнл»
10	ООО «Первое Ипотечное Агентство»

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 2010 года по сравнению с концом октября 2010 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	101,3	101,0	100,3	100,6	100,6	99,8
Объем предложения	98,8	99,1	96,7	98,1	96,8	102,1
Объем спроса	106,6	103,0	102,0	106,6	104,3	99,1
Скидка на предложение	6,9	8,5	8,8	7,9	10,6	10,5
Количество сделок	106,0	95,6	95,0	105,7	92,1	89,4
Прогноз уровня цен на конец декабря 2010 года	103,2	102,2	100,4	102,3	100,4	100,4

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца

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.

октября 2010 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2010 года. Прогнозные значения цен на конец декабря 2010 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 2010 года, которые приняты за 100%.

Использование данных экспертных опросов, проводимых ГУИОН в феврале, марте, апреле, мае, июне, июле, августе, сентябре, октябре, ноябре, декабре 2009 года, а также в январе, феврале, марте, апреле, мае, июне, июле, августе, сентябре и октябре 2010 года, позволяет оценить показатели рынка в ноябре 2010 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце ноября 2010 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце ноября 2010 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	68,8	44,5	41,5	55,3	41,8	35,6
Объем предложения	193,9	306,1	203,2	162,9	206,4	209,5
Объем спроса	57,3	19,4	18,1	68,6	17,5	18,1
Количество сделок	54,1	24,6	16,6	19,1	6,8	3,5
Прогноз уровня цен на конец декабря 2010 года	71,1	45,5	41,6	56,6	42,0	35,7

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по ноябрь 2010 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

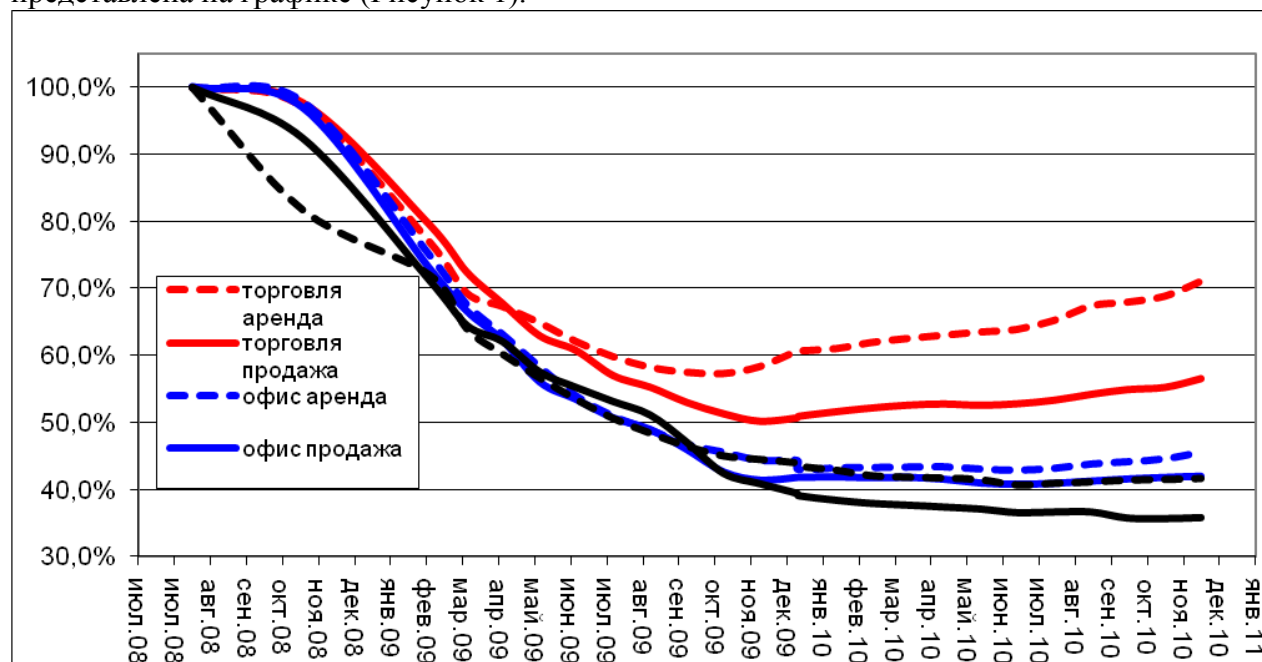


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 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 2010 года.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	90,0	95,0	95,0	100,0	100,0	98,0
Объем предложения	90,0	90,0	80,0	90,0	67,0	100,0
Объем спроса	103,0	98,0	100,0	99,0	100,0	90,0
Скидка на предложение	5,0	3,0	3,0	5,0	5,0	5,0
Количество сделок	100,0	60,0	50,0	95,0	50,0	50,0
Прогноз уровня цен на конец декабря 2010 года	100,0	100,0	98,3	100,0	99,5	96,8

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	105,0	110,0	105,0	103,0	105,0	100,0
Объем предложения	110,0	109,0	102,0	106,0	101,0	110,0
Объем спроса	110,0	116,0	110,0	120,0	133,0	110,0
Скидка на предложение	10,0	10,0	10,0	10,0	15,0	15,0
Количество сделок	120,0	110,0	105,0	150,0	105,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец декабря 2010 года	110,0	110,0	105,0	110,0	102,0	105,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	101,5	100,4	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	97,7	100,0	99,1	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	105,0	100,0	100,0	105,4	100,0	100,0
Скидка на предложение	5,0	10,0	10,0	7,5	10,0	10,0
Количество сделок	105,0	100,0	100,0	100,0	98,2	96,9
Прогноз уровня цен на конец декабря 2010 года	102,0	101,0	100,0	101,1	100,0	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	4,6	3,7	2,4	1,1	1,7	0,7
Объем предложения	6,1	5,0	6,3	5,6	10,5	4,2
Объем спроса	2,7	5,7	3,6	6,4	10,6	5,3
Скидка на предложение	2,4	2,6	2,6	2,1	3,0	2,5
Количество сделок	6,1	13,7	16,2	16,0	15,7	16,7
Прогноз уровня цен на конец декабря 2010 года	3,3	3,4	1,8	3,3	0,9	2,2