

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АВГУСТЕ 2011 ГОДА

В августе 2011 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 мая по конец августа 2011 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это двадцать восьмой опрос. Начиная с февраля 2009 года¹ по март 2011 года, опросы проводились ежемесячно. Предыдущий, двадцать седьмой, опрос проводился в мае 2011 года. В дальнейшем аналогичные опросы планируется проводить ежеквартально, оперативно отслеживая динамику рынка, что является особенно актуальным в период выхода рынка из кризиса.

В опросе, проведенном в августе 2011 года, приняли участие 10 организаций:

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

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 августа 2011 года по сравнению с концом мая 2011 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,7	98,5	100,9	101,7	100,8	101,0
Объем предложения	111,5	100,6	94,0	105,1	100,6	99,1
Объем спроса	96,8	94,9	95,6	99,7	89,9	93,8
Скидка на предложение	7,8	9,1	9,1	7,2	9,8	10,0
Количество сделок	96,7	84,4	97,3	96,9	100,6	91,9
Прогноз уровня цен на конец ноября 2011 года	106,1	102,8	101,9	103,4	102,5	102,5

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца мая 2011 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец августа 2011 года. Прогнозные значения цен на конец ноября 2011 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец августа 2011 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, ежемесячно проводимых ГУИОН в период с февраля 2009 года по март 2011 года, и данных опроса мая 2011 года позволяет оценить показатели рынка в августе 2011 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце августа 2011 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце августа 2011 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	74,2	46,1	42,6	56,8	43,9	35,1
Объем предложения	212,4	265,4	182,1	143,6	190,5	214,9
Объем спроса	59,2	19,4	19,7	75,3	14,6	15,3
Количество сделок	55,6	19,6	13,2	17,4	6,1	2,4
Прогноз уровня цен на конец ноября 2011 года	78,7	47,3	43,4	58,7	45,0	35,9

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по август 2011 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

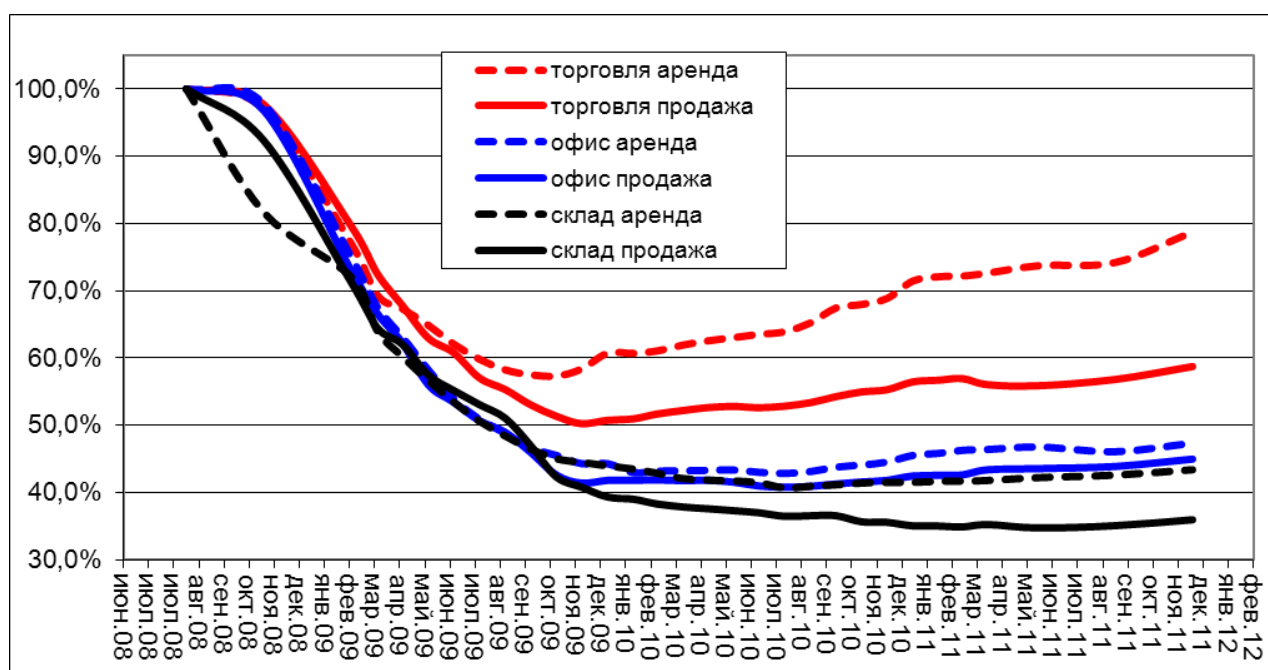


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 августе 2011 года.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	90,0	90,0	92,0	100,0	95,0	90,0
Объем предложения	95,0	70,0	75,0	90,0	95,0	95,0
Объем спроса	75,0	70,0	50,0	90,0	50,0	50,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество сделок	80,0	30,0	70,0	70,0	90,0	50,0
Прогноз уровня цен на конец ноября 2011 года	90,0	95,0	90,0	90,0	90,0	90,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	108,5	103,0	110,0	105,0	105,0	110,0
Объем предложения	183,0	131,0	100,0	132,0	111,0	100,0
Объем спроса	110,0	129,0	125,0	110,0	105,0	110,0
Скидка на предложение	12,5	20,0	20,0	10,0	20,0	20,0
Количество сделок	105,0	102,0	110,0	120,0	110,0	105,0
Прогноз уровня цен на конец ноября 2011 года	140,0	120,0	110,0	130,0	125,0	120,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	101,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	103,5	100,0	98,5	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	100,0	100,0	100,0	100,0	95,5	100,0
Скидка на предложение	10,0	10,0	10,0	8,8	10,0	10,0
Количество сделок	100,0	98,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец ноября 2011 года	105,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	5,2	5,4	5,1	2,3	3,0	5,7
Объем предложения	26,0	15,0	8,7	12,7	4,6	1,8
Объем спроса	11,5	16,9	20,4	7,3	17,5	19,4
Скидка на предложение	3,8	5,3	5,3	3,6	6,0	7,1
Количество сделок	8,3	23,5	12,5	14,4	6,8	18,5
Прогноз уровня цен на конец ноября 2011 года	13,6	7,1	6,5	11,6	10,0	8,9