

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

В ноябре 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 августа по конец ноября 2011 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это двадцать девятый опрос. Начиная с февраля 2009 года<sup>1</sup> по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Двадцать седьмой опрос проводился в мае 2011 года. Предыдущий, двадцать восьмой опрос проводился в августе 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 ноябре 2011 года, приняли участие 9 организаций:

1	ООО «Невский Альянс»
2	ООО «АРИН»
3	ООО «Коллиерс Интернэшнл»
4	GVA Sawyer
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	NAI Vecar
7	ООО «Марис Пропертиз»
8	ASTERA
9	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 2011 года по сравнению с концом августа 2011 года<sup>2</sup>**

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 февраля 2012 года	106,1	102,8	101,9	103,4	102,5	102,5

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца августа 2011 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2011 года. Прогнозные значения цен на конец февраля 2012 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 2011 года, которые приняты за 100%.

Использование данных экспертных опросов, ежемесячно проводимых ГУИОН в

<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%.

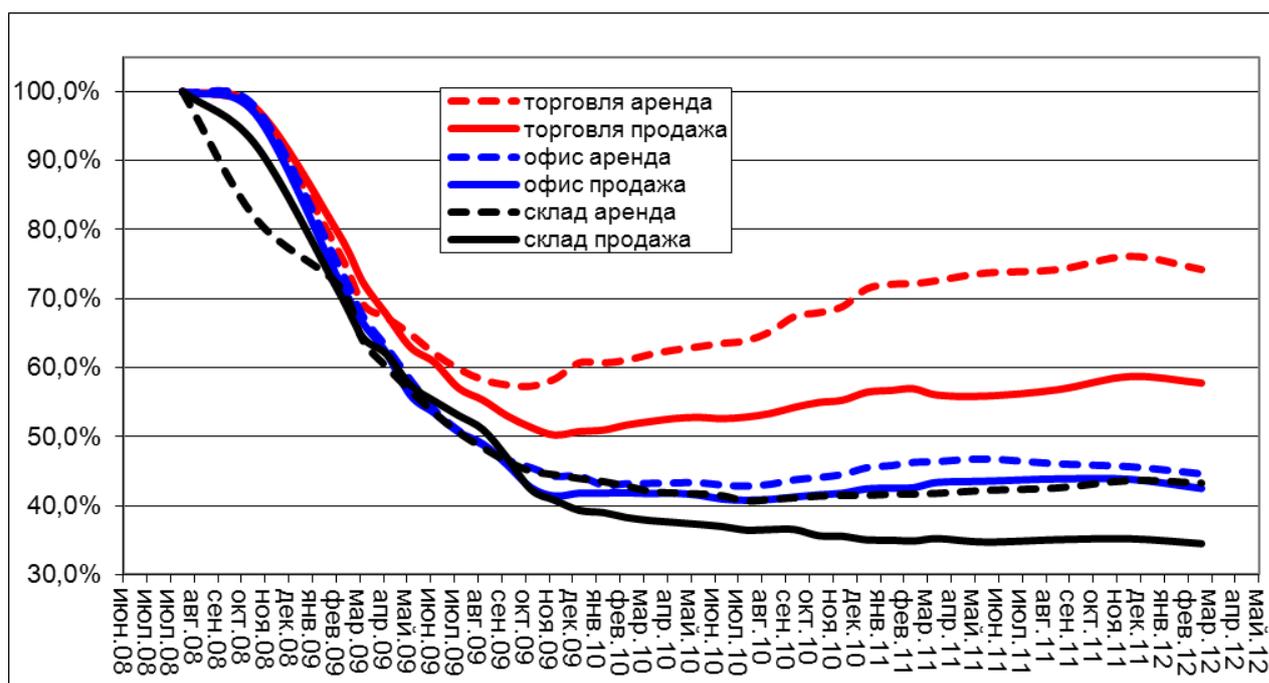
<sup>2</sup> В Таблице 1 представлены средние значения.

период с февраля 2009 года по март 2011 года, а также данных опроса мая 2011 года и августа 2011 года позволяет оценить показатели рынка в ноябре 2011 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце ноября 2011 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

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

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	76,1	45,6	43,6	58,7	43,8	35,2
Объем предложения	213,6	261,1	173,7	145,0	199,4	211,7
Объем спроса	60,3	18,9	19,8	79,7	13,5	16,2
Количество сделок	59,5	19,8	13,4	17,9	6,0	2,5
Прогноз уровня цен на конец февраля 2012 года	74,2	44,6	43,3	57,8	42,5	34,5

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по ноябрь 2011 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 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 2011 года.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	96,4	90,0	100,0	100,0	90,0	100,0
Объем предложения	80,0	72,6	80,0	90,0	98,0	80,0
Объем спроса	80,0	85,0	87,7	95,0	64,7	95,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество сделок	100,0	80,0	80,0	100,0	90,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2012 года	90,0	90,0	85,0	90,0	90,0	85,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	110,0	104,0	105,0	110,0	115,0	103,0
Объем предложения	115,0	110,0	105,0	120,0	130,0	110,0
Объем спроса	120,0	115,0	110,0	120,0	105,0	150,0
Скидка на предложение	12,5	12,5	12,5	12,5	20,0	12,5
Количество сделок	130,0	110,0	120,0	120,0	110,0	115,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2012 года	105,0	103,0	105,0	102,0	101,0	101,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	102,0	100,0	102,5	103,5	100,0	100,0
Объем предложения	100,0	100,0	95,0	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	103,0	98,0	101,0	105,0	98,0	100,0
Скидка на предложение	7,0	10,0	8,0	7,5	10,0	10,0
Количество сделок	105,0	101,0	100,5	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2012 года	100,0	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	3,9	4,3	2,1	3,5	7,9	1,1
Объем предложения	9,9	11,1	7,3	10,2	11,2	8,3
Объем спроса	11,7	8,7	7,3	7,6	12,9	16,7
Скидка на предложение	4,3	3,9	3,8	4,4	5,4	3,7
Количество сделок	9,9	9,3	11,1	7,0	6,8	5,3
Прогноз уровня цен на конец февраля 2012 года	5,3	4,8	6,0	3,9	4,7	5,3