

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МАЕ 2012 ГОДА

В мае 2012 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 февраля 2012 года по конец мая 2012 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тридцать первый опрос. Начиная с февраля 2009 года¹ по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с двадцать седьмого опроса (с мая 2011 года) опросы проводятся ежеквартально (в мае, августе и ноябре 2011 года). Предыдущий, тридцатый опрос, проводился в феврале 2012 года. В дальнейшем аналогичные опросы планируется проводить также ежеквартально, оперативно отслеживая динамику рынка, что является особенно актуальным в период выхода рынка из кризиса.

В опросе, проведенном в мае 2012 года, приняли участие 10 организаций:

1	ООО «Невский Альянс»
2	ЗАО «Управляющая компания «Магистр»
3	ООО «Коллиерс Интернэшнл»
4	GVA Sawyer
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	NAI Becar
7	ООО «Марис Пропертиз»
8	ООО «АН Центр»
9	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
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 мая 2012 года по сравнению с концом февраля 2012 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	104,9	101,9	102,7	105,1	102,0	103,8
Объем предложения	99,7	101,6	96,5	98,3	104,2	97,4
Объем спроса	103,9	99,1	104,3	100,9	99,8	103,1
Скидка на предложение	4,9	6,1	7,1	5,4	8,4	7,5
Количество сделок	99,4	97,7	97,4	106,0	103,9	101,3
Прогноз уровня цен на конец августа 2012 года	100,7	99,9	100,2	102,9	99,1	99,6

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

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.

ценами на конец мая 2012 года, которые приняты за 100%.

Использование данных экспертных опросов, ежемесячно проводимых ГУИОН в период с февраля 2009 года по март 2011 года, а также данных ежеквартальных опросов, проводимых с мая 2011 года по февраль 2012, позволяет оценить показатели рынка в мае 2012 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2012 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2012 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	83,3	46,3	45,4	66,6	45,7	36,9
Объем предложения	217,7	275,3	160,1	138,4	211,3	205,4
Объем спроса	65,1	17,7	20,4	85,9	12,8	16,4
Количество сделок	58,6	17,9	13,2	19,5	5,9	2,4
Прогноз уровня цен на конец августа 2012 года	83,8	46,2	45,5	68,5	45,3	36,8

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по май 2012 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

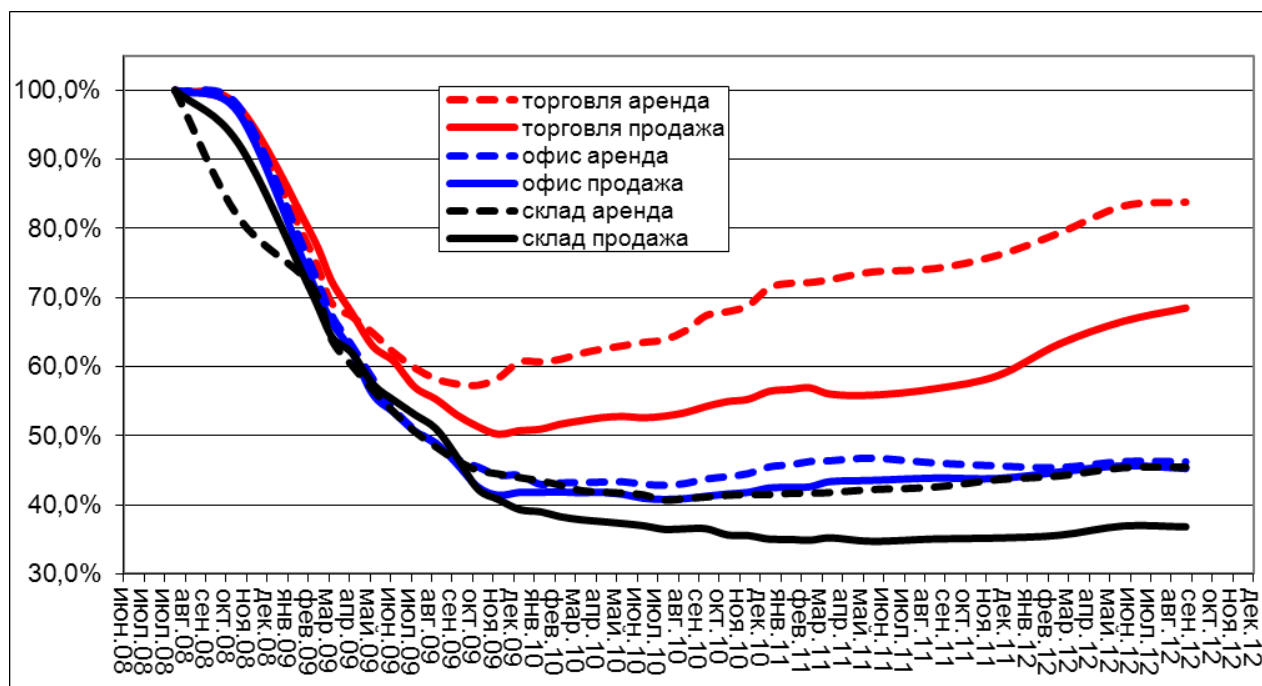


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 мае 2012 года.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	90,0	95,0	98,0	98,0	95,0
Объем предложения	90,0	95,0	90,0	90,0	100,0	90,0
Объем спроса	90,0	70,0	99,0	98,0	90,0	90,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0
Количество сделок	80,0	70,0	80,0	98,0	90,0	95,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2012 года	90,0	95,0	95,0	100,0	90,0	90,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	120,0	111,0	110,0	130,0	105,0	125,0
Объем предложения	108,0	110,0	100,0	107,0	120,0	100,0
Объем спроса	110,0	112,0	115,0	108,0	106,0	120,0
Скидка на предложение	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	12,0
Количество сделок	130,0	130,0	119,0	130,0	132,0	117,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2012 года	110,0	102,0	104,0	120,0	105,0	105,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	104,0	101,0	103,5	102,0	102,0	101,0
Объем предложения	100,0	101,0	97,0	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	107,0	100,0	103,0	100,0	100,0	100,0
Скидка на предложение	5,0	6,3	8,0	6,0	10,0	9,5
Количество сделок	100,0	99,5	99,0	101,5	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец августа 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	5,9	5,5	4,2	10,3	2,6	9,1
Объем предложения	4,9	5,1	3,9	5,7	6,8	3,9
Объем спроса	7,6	12,7	5,5	3,2	4,9	10,3
Скидка на предложение	3,8	4,1	3,4	3,9	2,2	4,1
Количество сделок	16,0	17,6	12,1	10,7	11,5	6,6
Прогноз уровня цен на конец августа 2012 года	5,2	1,9	2,5	7,0	4,1	4,3