

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ФЕВРАЛЕ 2013 ГОДА

В феврале 2013 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 ноября 2012 года по конец февраля 2013 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тридцать четвертый 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, ноябре 2011 года, в феврале, мае, августе, ноябре 2012 года, в феврале 2013 года). Предыдущий, тридцать третий опрос, проводился в ноябре 2012 года.

В опросе, проведенном в феврале 2013 года, приняли участие 9 организаций:

1	ООО «Коллиерс Интернэшнл»
2	ЗАО «Управляющая компания «Магистр»
3	GVA Sawyer
4	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
5	NAI Becar
6	ООО «АРИН»
7	ООО «Марис Пропертиз»
8	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
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 февраля 2013 года по сравнению с концом ноября 2012 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	104,4	100,4	103,3	103,3	100,6	103,0
Объем предложения	101,3	100,0	101,4	100,9	100,3	101,6
Объем спроса	103,3	101,9	106,0	108,5	101,6	104,0
Скидка на предложение	4,5	7,3	5,8	5,6	5,8	7,5
Количество сделок	101,9	99,4	99,3	103,3	100,1	101,3
Прогноз уровня цен на конец мая 2013 года	102,8	100,4	102,9	103,4	102,0	103,4

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2012 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2013 года. Прогнозные значения цен на конец мая 2013 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2013 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, а также данных ежеквартальных опросов, проводимых с мая 2011 года по ноябрь 2012, позволяет оценить показатели рынка в феврале 2013 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2013 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2013 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	93,9	47,1	48,8	73,5	47,5	39,8
Объем предложения	218,4	289,4	143,3	137,9	227,4	192,7
Объем спроса	75,2	17,4	24,6	107,3	12,9	18,6
Количество сделок	62,2	16,4	13,2	22,6	6,5	2,5
Прогноз уровня цен на конец мая 2013 года	96,5	47,3	50,2	76,0	48,5	41,1

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по февраль 2013 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 феврале 2013 г¹.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	99,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	90,0	95,0	95,0	93,0	90,0	90,0
Объем спроса	90,0	95,0	100,0	100,0	92,0	100,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество сделок	90,0	95,0	95,0	100,0	98,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2013 года	95,0	90,0	100,0	95,0	100,0	100,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	115,0	102,0	110,0	112,0	102,0	110,0
Объем предложения	115,0	102,0	115,0	115,0	110,0	120,0
Объем спроса	120,0	120,0	115,0	130,0	120,0	120,0
Скидка на предложение	10,0	15,0	12,5	10,0	10,0	15,0
Количество сделок	115,0	101,0	101,0	115,0	102,0	108,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2013 года	110,0	110,0	110,0	115,0	115,0	115,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	102,0	100,0	102,0	100,0	100,0	100,5
Объем предложения	102,0	101,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	102,0	100,0	105,0	103,5	100,0	101,0
Скидка на предложение	5,0	8,0	5,0	5,0	6,0	7,5
Количество сделок	101,5	100,0	100,0	102,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2013 года	103,0	100,0	101,0	103,0	100,0	101,0

Таблица 4. Стандартное отклонение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	5,7	0,9	3,9	4,9	1,0	4,1
Объем предложения	7,3	2,3	5,6	6,7	5,8	8,5
Объем спроса	8,9	7,6	6,0	12,0	8,0	6,8
Скидка на предложение	4,2	5,5	4,7	3,9	4,0	6,0
Количество сделок	6,9	2,0	2,0	4,9	1,2	3,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2013 года	4,4	5,1	3,6	5,7	5,3	5,2

¹ Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2012 г., которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2013 г. Прогнозные значения цен на конец мая 2013 г. указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2013 г., которые приняты за 100%.