

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

В ноябре 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 августа 2013 года по конец ноября 2013 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тридцать седьмой опрос. 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, мае, августе, ноябре 2013 года). Предыдущий, тридцать шестой опрос, проводился в августе 2013 года.

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

1	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
2	NAI Bescar
3	ООО «Марис Пропертиз»
4	Jones Lang LaSalle
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	ООО «АРИН»
7	ООО «АН Центр»
8	ЗАО «Управляющая компания «Магистр»
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 2013 года по сравнению с концом августа 2013 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,7	98,2	101,4	103,0	99,9	100,5
Объем предложения	103,2	108,1	101,9	98,9	102,8	99,7
Объем спроса	100,7	95,3	100,1	106,3	99,0	99,9
Скидка на предложение	5,0	4,9	3,2	3,6	4,5	2,7
Количество сделок	98,3	94,0	95,6	106,4	100,4	99,8
Прогноз уровня цен на конец февраля 2014 года	99,5	99,0	100,2	103,4	98,3	102,6

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца августа 2013 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2013 года. Прогнозные значения цен на конец февраля 2014 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 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 август 2013, позволяет оценить показатели рынка в ноябре 2013 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце ноября 2013 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

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

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,5	47,2	51,7	81,2	47,7	40,8
Объем предложения	225,6	333,8	140,8	130,9	233,9	186,9
Объем спроса	82,1	15,5	25,7	124,2	12,5	19,0
Количество сделок	56,0	13,5	12,2	24,5	6,7	2,5
Прогноз уровня цен на конец февраля 2014 года	99,0	46,7	51,8	83,9	46,9	41,9

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по ноябрь 2013 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

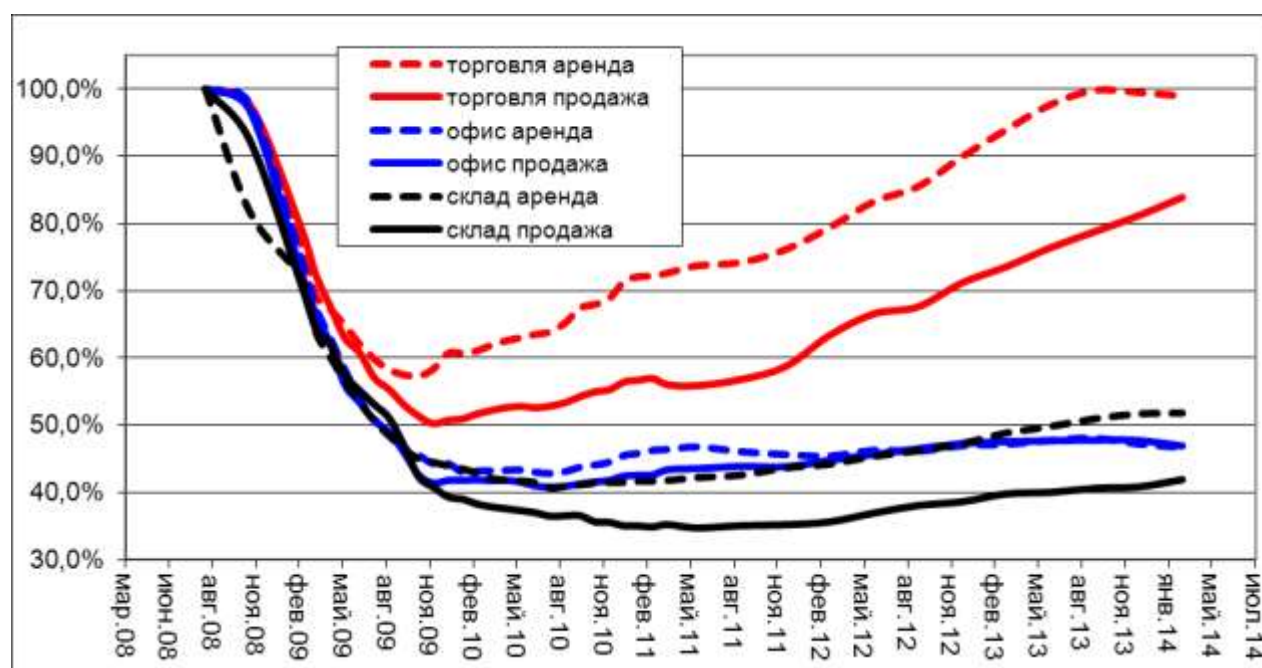


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

Дополнительные статистические данные по проведенному экспертному опросу представлены в Приложении.

¹ Сравнение результатов оперативного экспертного опроса с результатами ежеквартального мониторинга рынка методом массовой оценки 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 2013 г.¹.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	85,0	90,0	97,8	100,0	98,0	99,3
Объем предложения	100,0	101,0	95,0	90,0	100,0	95,0
Объем спроса	80,0	75,0	80,0	100,0	95,0	95,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество сделок	76,0	62,0	80,0	100,0	95,0	97,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2014 года	87,0	90,0	95,0	95,0	90,0	100,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	105,0	105,0	105,0	110,0	102,0	102,0
Объем предложения	110,0	130,0	110,0	102,4	109,0	104,5
Объем спроса	105,0	110,0	110,0	120,0	101,0	103,1
Скидка на предложение	15,0	10,0	5,0	5,0	10,0	5,0
Количество сделок	105,0	105,0	105,0	130,0	105,0	105,0
Прогноз уровня цен на конец февраля 2014 года	105,0	105,0	110,0	120,0	105,0	110,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	101,5	100,0	102,0	102,0	100,0	100,0
Объем предложения	101,5	105,0	100,0	100,0	101,5	100,0
Объем спроса	104,0	98,8	101,0	105,0	99,5	100,0
Скидка на предложение	4,6	5,0	4,0	5,0	5,0	3,9
Количество сделок	101,0	99,0	99,0	102,5	100,0	99,5
Прогноз уровня цен на конец февраля 2014 года	100,4	99,7	100,0	100,0	99,8	101,5

Таблица 4. Стандартное отклонение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	6,3	4,8	2,2	3,5	1,3	1,0
Объем предложения	3,8	8,5	4,9	4,2	3,3	2,6
Объем спроса	8,5	11,5	8,2	6,7	1,9	2,8
Скидка на предложение	4,4	3,2	2,2	1,9	3,3	2,3
Количество сделок	9,6	15,0	9,6	10,6	2,9	2,4
Прогноз уровня цен на конец февраля 2014 года	5,5	4,8	4,3	8,0	4,5	3,5

¹ Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца августа 2013 г., которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2013 г. Прогнозные значения цен на конец февраля 2014 г. указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 2013 г., которые приняты за 100%.