

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МАЕ 2014 ГОДА

В мае 2014 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 2013 года по конец мая 2014 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тридцать восьмой опрос. С февраля 2009 года¹ по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с двадцать седьмого опроса (с мая 2011 года) опросы проводились ежеквартально (в мае, августе, ноябре 2011 года, в феврале, мае, августе, ноябре 2012 года, в феврале, мае, августе, ноябре 2013 года). Предыдущий, тридцать седьмой опрос, проводился в ноябре 2013 года.

В опросе, проведенном в мае 2014 года, приняли участие 10 организаций:

1	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
2	NAI Becar
3	ООО «Марис Пропертиз»
4	Jones Lang LaSalle
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	ООО «АРИН»
7	ЗАО «Управляющая компания «Магистр»
8	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
9	ООО «Класс Риэлти»
10	ООО «РК «Русский Дом»

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 2014 года по сравнению с концом ноября 2013 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	98,5	96,0	95,6	100,3	96,1	97,2
Объем предложения	114,1	109,1	108,1	104,8	103,9	107,8
Объем спроса	99,3	95,8	93,4	109,4	99,0	93,6
Скидка на предложение	5,9	8,6	5,9	5,3	8,6	7,6
Количество сделок	91,3	94,6	93,8	108,7	103,0	91,5
Прогноз уровня цен на конец ноября 2014 года	97,4	95,0	94,8	100,1	96,3	95,4

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

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2014 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	97,9	45,3	49,4	81,4	45,9	39,7
Объем предложения	257,5	364,2	152,2	137,1	243,1	201,5
Объем спроса	81,4	14,8	24,0	135,8	12,4	17,8
Количество сделок	51,1	12,7	11,4	26,6	6,9	2,3
Прогноз уровня цен на конец ноября 2014 года	95,4	43,1	46,8	81,5	44,2	37,9

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по май 2014 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

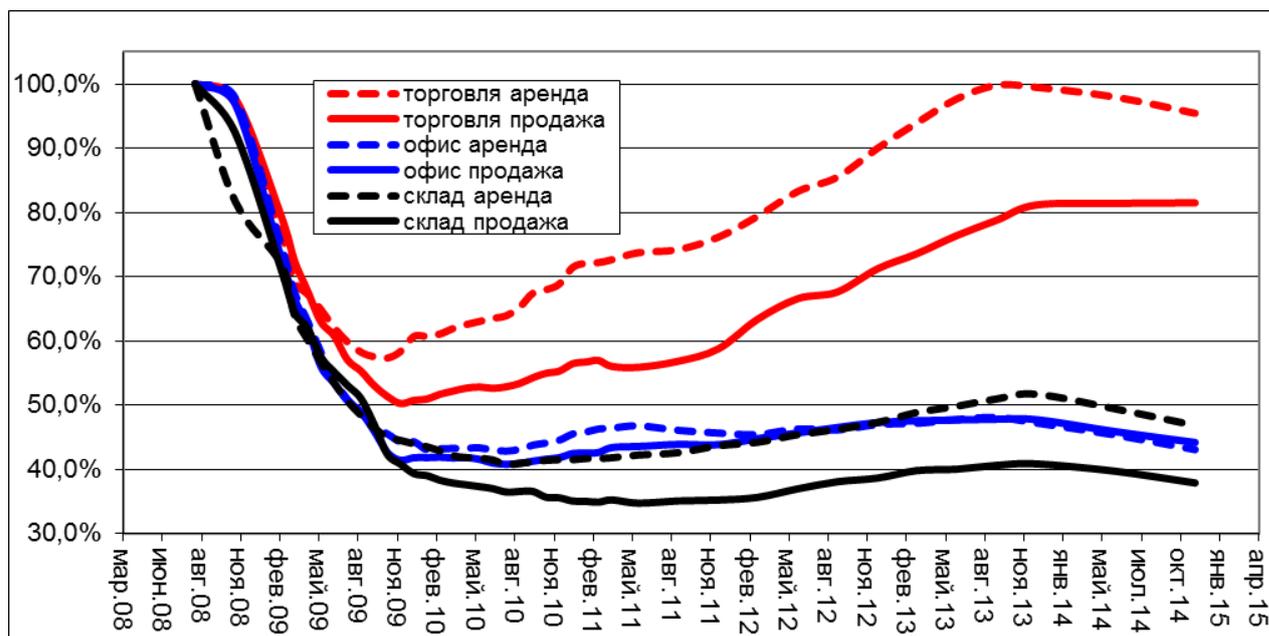


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 мае 2014 г¹.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	80,0	60,0	60,0	80,0	65,0	80,0
Объем предложения	99,3	90,0	90,0	90,0	95,0	90,0
Объем спроса	70,0	50,0	50,0	100,0	90,0	70,0
Скидка на предложение	0,0	4,0	0,0	0,0	4,8	0,0
Количество сделок	60,0	50,0	50,0	95,0	99,0	50,0
Прогноз уровня цен на конец ноября 2014 года	80,0	60,0	60,0	80,0	65,0	70,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	105,0	104,0	106,0	110,0	101,0	102,2
Объем предложения	140,0	130,0	140,0	130,0	130,0	140,0
Объем спроса	142,0	120,0	116,0	121,0	104,0	103,0
Скидка на предложение	15,0	30,0	20,0	20,0	30,0	20,0
Количество сделок	102,0	110,0	120,0	150,0	120,0	106,5
Прогноз уровня цен на конец ноября 2014 года	105,0	105,0	104,5	110,0	105,0	103,5

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,8	100,0	99,4	102,0	100,0	100,0
Объем предложения	107,5	107,5	102,5	100,0	100,0	100,0
Объем спроса	100,0	99,0	100,0	110,0	100,0	100,0
Скидка на предложение	5,0	5,0	5,0	4,5	5,0	5,0
Количество сделок	100,0	100,0	100,0	104,2	100,0	98,9
Прогноз уровня цен на конец ноября 2014 года	99,0	98,8	99,0	100,0	100,0	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	7,7	12,9	13,0	8,2	11,7	7,0
Объем предложения	16,1	11,7	15,4	13,4	10,2	17,6
Объем спроса	18,9	18,8	18,2	7,3	4,0	12,6
Скидка на предложение	4,3	8,2	6,1	6,3	8,7	6,3
Количество сделок	15,6	18,3	20,2	17,3	7,1	17,5
Прогноз уровня цен на конец ноября 2014 года	7,7	13,0	12,9	8,5	12,0	10,3

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