

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЕЛТОРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МАЕ 2016 ГОДА

В мае 2016 года Государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») провело очередной опрос риелторских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца февраля 2016 года по конец мая 2016 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это сорок пятый опрос. С февраля 2009 года¹ по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с мая 2011 года, опросы проводятся ежеквартально (в период с ноября 2013 по ноябрь 2014 проводились один раз в полугодие). Предыдущий, сорок четвертый опрос, проводился в феврале 2016 года.

В опросе, проведенном в феврале 2016 года, приняли участие 6 организаций:

1	ООО «Марис Пропертиз»
2	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
3	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
4	ЗАО «Управляющая компания "МАГИСТР"»
5	ООО «Консалтинговая компания "Интекон"»
6	Jones Lang LaSalle

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 2016 года по сравнению с концом февраля 2016 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	98,8	98,0	96,8	98,4	98,3	97,8
Объем предложения	102,3	102,8	98,2	100,1	101,6	102,0
Объем спроса	99,0	94,1	97,5	101,9	99,1	97,2
Скидка на предложение	8,5	9,6	9,6	7,1	9,6	13,0
Количество сделок	98,9	96,2	96,4	101,1	99,5	97,3
Прогноз уровня цен на конец августа 2016 года	98,9	98,7	97,7	99,1	99,1	98,0

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца февраля 2016 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец мая 2016 года. Прогнозные значения цен на конец августа 2016 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец мая 2016 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, проводимых ГУП «ГУИОН» в период с февраля 2009 года по настоящее время, позволяет оценить показатели рынка в мае 2016 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2016 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2016 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	60,6	29,1	33,3	58,3	30,3	25,2
Объем предложения	344,3	509,9	181,2	140,0	278,4	210,0
Объем спроса	50,4	6,9	13,9	94,8	6,9	10,1
Количество сделок	28,9	7,2	7,1	16,8	3,3	1,2
Прогноз уровня цен на конец августа 2016 года	59,9	28,8	32,5	57,8	30,0	24,7

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по май 2016 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

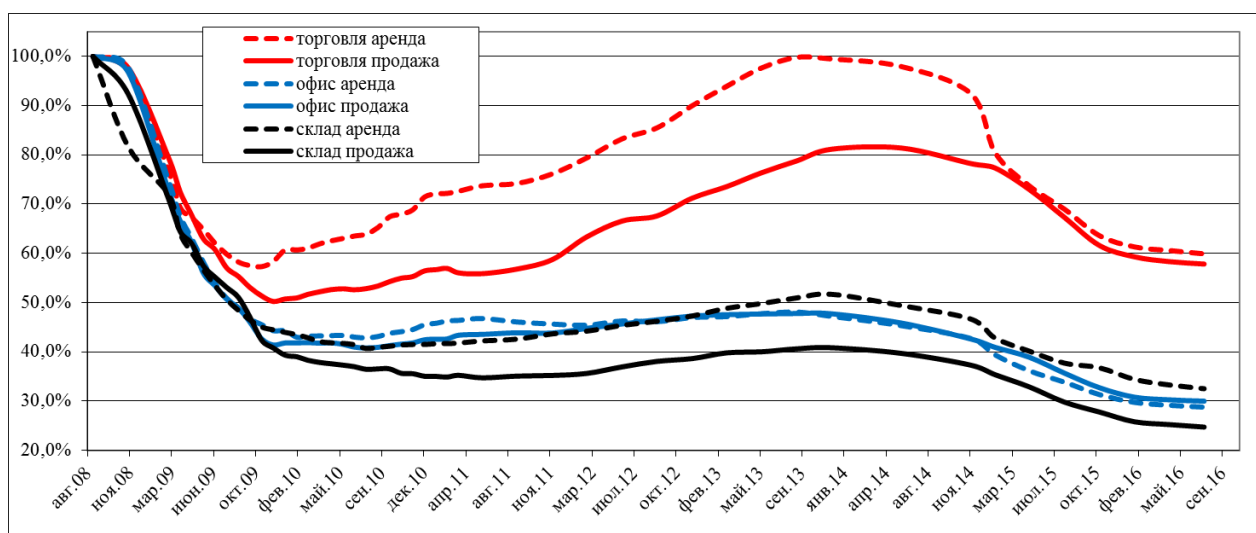


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 ГУП «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 2016 г¹.

Таблица 1. Минимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	97,0	96,0	92,0	97,0	96,0	95,0
Объем предложения	99,0	95,0	85,0	97,3	100,0	100,0
Объем спроса	97,0	80,0	91,5	96,0	90,0	94,0
Скидка на предложение	5,0	5,0	5,0	0,0	5,0	5,0
Количество сделок	95,0	92,7	91,1	96,0	96,0	95,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2016 года	97,0	97,0	95,0	96,0	96,0	95,0

Таблица 2. Максимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	102,0	101,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	107,5	108,9	105,0	103,0	103,1	107,0
Объем спроса	101,0	100,0	103,0	115,6	105,0	100,0
Скидка на предложение	13,4	17,2	14,5	10,0	15,0	22,5
Количество сделок	103,6	100,0	101,0	106,3	102,1	100,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2016 года	101,0	101,0	100,0	101,7	101,4	100,0

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	98,0	97,5	97,0	98,9	98,4	97,2
Объем предложения	102,0	103,0	101,0	100,0	102,0	101,0
Объем спроса	99,2	96,0	98,0	100,0	100,0	97,2
Скидка на предложение	8,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Количество сделок	98,5	96,0	95,0	101,0	100,0	96,4
Прогноз уровня цен на конец августа 2016 года	98,4	98,6	98,1	100,0	100,0	98,4

Таблица 4. Стандартное отклонение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	2,1	2,1	3,4	1,3	1,8	2,2
Объем предложения	3,3	4,6	7,3	2,1	1,5	2,9
Объем спроса	1,6	7,5	4,4	7,8	6,3	2,8
Скидка на предложение	3,4	4,8	3,1	4,4	3,7	6,9
Количество сделок	3,7	3,1	4,1	4,3	2,6	2,5
Прогноз уровня цен на конец августа 2016 года	1,6	1,6	2,3	2,2	2,1	2,1

¹ Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца февраля 2016 г., которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец мая 2016 г. Прогнозные значения цен на конец августа 2016 г. указаны в процентах по сравнению с ценами на конец мая 2016 г., которые приняты за 100%. Не рекомендуется использовать в качестве обоснований для проведения индивидуальной оценки (для корректировки данных).