

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ФЕВРАЛЕ 2010 ГОДА

В феврале 2010 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 декабря 2009 по конец февраля 2010 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тринадцатый опрос. Первый опрос проводился в феврале 2009 года¹, второй в марте 2009 года, третий в апреле 2009 года, четвертый в мае 2009 года, пятый в июне 2009 года, шестой в июле 2009 года, седьмой в августе 2009 года, восьмой в сентябре 2009 года, девятый в октябре 2009 года, десятый в ноябре 2009 года, одиннадцатый в декабре 2009 года, двенадцатый в январе 2010 года. Аналогичные опросы планируется проводить ежемесячно, оперативно отслеживая динамику рынка, что является особенно актуальным в период кризиса.

В опросе, проведенном в феврале 2010 года, приняли участие 8 организаций:

1	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
2	ООО «Невский Альянс»
3	ООО «Агентство недвижимости «Центр»
4	GVA Sawyer
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	Becar Realty Group SPb
7	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
8	ASTERA Saint-Petersburg

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 2010 года по сравнению с концом января 2009 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	96,3	96,1	93,8	101,4	100,2	98,2
Объем предложения	95,8	94,8	95,9	99,2	101,3	103,2
Объем спроса	98,7	99,7	98,7	101,0	101,7	99,0
Скидка на предложение	8,2	10,3	12,1	9,6	12,0	13,3
Количество сделок	106,7	100,6	99,3	100,4	100,0	98,4
Прогноз уровня цен на конец марта 2010 года	99,0	97,5	96,3	101,0	100,8	99,4

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца декабря 2009 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2010 года. Прогнозные значения цен на конец марта 2010 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец января 2010 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 ГУИОН в феврале, марте, апреле, мае, июне, июле, августе, сентябре, октябре, ноябре, декабре 2009 года и январе 2010 года, позволяет оценить показатели рынка в феврале 2010 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2010 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2010 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	58,5	41,3	40,8	51,7	41,9	38,3
Объем предложения	216,2	285,3	272,7	151,6	199,5	199,7
Объем спроса	39,5	18,9	21,1	38,2	16,7	19,1
Количество сделок	50,6	40,1	22,3	14,1	10,6	6,5
Прогноз уровня цен на конец марта 2010 года	57,9	40,3	39,3	52,2	42,2	38,1

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по февраль 2010 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

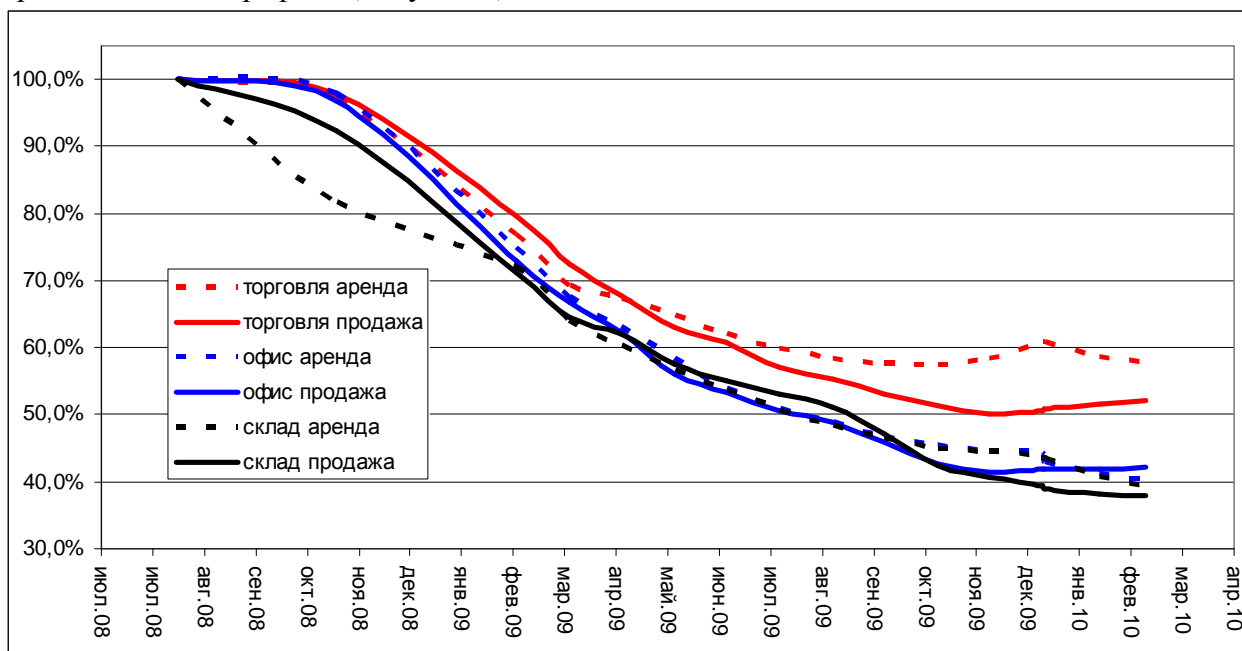


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 2010 года.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	75,0	70,0	70,0	97,0	94,0	91,0
Объем предложения	80,0	75,0	75,0	90,0	100,0	100,0
Объем спроса	80,0	80,0	90,0	95,0	93,0	92,0
Скидка на предложение	5,0	5,0	10,0	7,5	10,0	10,0
Количество сделок	97,0	90,0	92,0	97,0	96,0	92,0
Прогноз уровня цен на конец марта 2010 года	90,0	80,0	80,0	100,0	99,0	97,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	105,0	107,0	100,0	110,0	107,0	100,0
Объем предложения	105,0	105,0	107,0	106,0	105,0	110,0
Объем спроса	110,0	130,0	110,0	106,0	115,0	102,0
Скидка на предложение	10,0	15,0	15,0	10,0	15,0	15,0
Количество сделок	125,0	108,0	103,0	105,0	104,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец марта 2010 года	103,0	102,0	101,0	105,0	106,0	100,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	102,0
Объем спроса	100,0	99,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Скидка на предложение	10,0	10,0	12,0	10,0	12,0	15,0
Количество сделок	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец марта 2010 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	10,7	12,0	12,0	5,0	4,1	4,0
Объем предложения	9,2	11,4	13,2	5,8	2,2	4,0
Объем спроса	10,6	15,7	6,9	4,0	7,2	3,5
Скидка на предложение	2,4	3,5	2,3	1,0	2,2	2,6
Количество сделок	11,1	6,2	3,4	2,9	2,8	3,6
Прогноз уровня цен на конец марта 2010 года	4,2	7,2	7,5	2,2	2,6	1,3