

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ФЕВРАЛЕ 2012 ГОДА

В феврале 2012 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 2011 года по конец февраля 2012 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тридцатый опрос. Начиная с февраля 2009 года¹ по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Двадцать седьмой опрос проводился в мае 2011 года. Двадцать восьмой опрос в августе 2011 года. Предыдущий, двадцать девятый опрос, в ноябре 2011 года. В дальнейшем аналогичные опросы планируется проводить ежеквартально, оперативно отслеживая динамику рынка, что является особенно актуальным в период выхода рынка из кризиса.

В опросе, проведенном в феврале 2012 года, приняли участие 8 организаций:

1	ООО «Невский Альянс»
2	ООО «АРИН»
3	ООО «Коллиерс Интернэшнл»
4	GVA Sawyer
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	NAI Вестар
7	ООО «Марис Пропертиз»
8	ООО «АН Центр»

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 2012 года по сравнению с концом ноября 2011 года²**

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	104,3	99,5	101,3	107,8	102,2	101,2
Объем предложения	102,3	103,8	95,5	97,2	101,7	99,7
Объем спроса	103,9	94,5	99,1	106,8	95,2	98,0
Скидка на предложение	4,4	7,9	7,1	5,0	8,2	8,7
Количество сделок	99,0	92,6	100,4	102,5	94,3	95,3
Прогноз уровня цен на конец мая 2012 года	102,5	98,4	100,1	104,5	99,2	100,7

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2011 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2012 года. Прогнозные значения цен на конец мая 2012 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2012 года, которые приняты за 100%.

Использование данных экспертных опросов, ежемесячно проводимых ГУИОН в

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.

период с февраля 2009 года по март 2011 года, а также данных опросов мая, августа и ноября 2011 года позволяет оценить показатели рынка в феврале 2012 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2012 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2012 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	79,4	45,4	44,2	63,3	44,8	35,6
Объем предложения	218,4	270,9	165,9	140,9	202,8	211,0
Объем спроса	62,7	17,8	19,6	85,2	12,9	15,9
Количество сделок	58,9	18,3	13,5	18,4	5,7	2,4
Прогноз уровня цен на конец мая 2012 года	81,4	44,7	44,2	66,2	44,4	35,8

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по февраль 2012 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

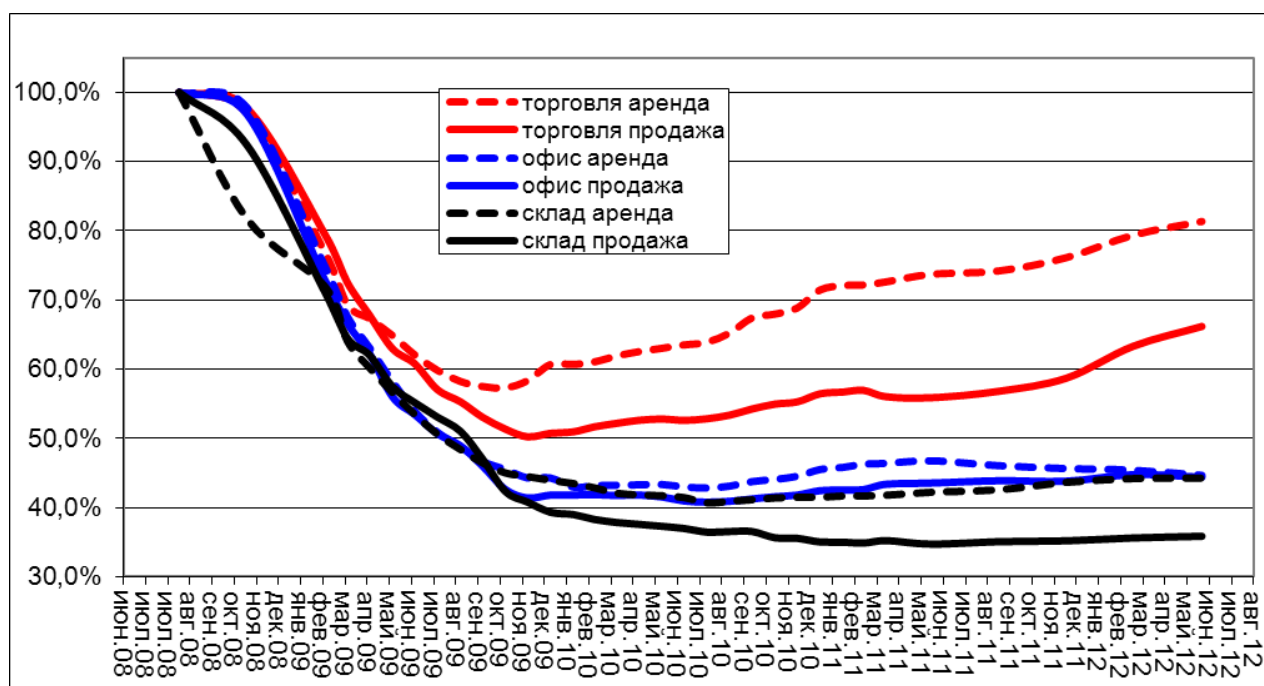


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 2012 года.

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	95,0	90,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	90,0	90,0	90,0	90,0	100,0	90,0
Объем спроса	95,0	75,0	90,0	100,0	85,0	90,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	5,0
Количество сделок	75,0	80,0	90,0	90,0	80,0	80,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2012 года	98,0	90,0	90,0	100,0	90,0	100,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	120,0	101,0	105,0	130,0	110,0	105,0
Объем предложения	115,0	120,0	100,0	105,0	110,0	110,0
Объем спроса	130,0	102,0	105,0	135,0	101,0	102,0
Скидка на предложение	10,0	15,0	10,0	10,0	10,0	12,5
Количество сделок	130,0	101,0	119,0	130,0	101,0	102,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2012 года	110,0	102,0	105,0	120,0	103,0	102,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	102,0	100,0	102,5	103,5	100,5	100,0
Объем предложения	101,5	103,0	95,5	99,0	100,0	100,0
Объем спроса	100,0	99,0	100,0	100,5	97,5	100,0
Скидка на предложение	4,5	8,0	7,5	5,0	9,0	8,8
Количество сделок	100,0	95,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2012 года	101,0	100,0	101,0	101,0	100,0	100,0

Таблица 4. Стандартное отклонение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	6,7	1,9	5,0	11,5	3,9	2,0
Объем предложения	7,9	8,6	3,9	6,0	4,1	6,4
Объем спроса	10,9	9,2	4,6	13,9	6,5	4,6
Скидка на предложение	3,3	4,7	3,7	3,2	2,2	2,7
Количество сделок	15,3	9,0	9,0	14,1	9,3	8,6
Прогноз уровня цен на конец мая 2012 года	3,9	3,9	4,4	7,8	4,7	1,0