

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

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

Это тридцать пятый опрос. Начиная 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 и мае 2013 года). Предыдущий, тридцать четвертый опрос, проводился в феврале 2013 года.

В опросе, проведенном в мае 2013 года, приняли участие 8 организаций:

1	ООО «Коллиерс Интернэшнл»
2	ЗАО «Управляющая компания «Магистр»
3	GVA Sawyer
4	Jones Lang LaSalle
5	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»
6	ООО «АРИН»
7	ООО «АН Центр»
8	ООО «Портфель Недвижимости»

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 2013 года по сравнению с концом февраля 2013 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	104,0	101,3	102,0	103,9	100,3	100,6
Объем предложения	98,6	102,9	98,1	97,7	99,4	97,7
Объем спроса	106,6	97,0	100,6	105,0	99,0	99,2
Скидка на предложение	3,8	5,3	5,3	4,6	4,7	8,1
Количество сделок	99,6	96,3	95,0	101,0	102,0	99,6
Прогноз уровня цен на конец августа 2013 года	101,8	100,1	100,0	101,3	101,1	100,4

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца февраля 2013 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец мая 2013 года. Прогнозные значения цен на конец августа 2013 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец мая 2013 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 ежеквартальных опросов, проводимых с мая 2011 года по февраль 2013, позволяет оценить показатели рынка в мае 2013 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2013 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

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

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	97,7	47,7	49,8	76,4	47,7	40,0
Объем предложения	215,3	297,7	140,6	134,8	222,0	188,3
Объем спроса	80,1	16,9	24,7	112,6	12,9	18,5
Количество сделок	61,9	15,8	12,5	22,8	6,7	2,5
Прогноз уровня цен на конец августа 2013 года	99,4	47,8	49,8	77,4	48,2	40,2

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

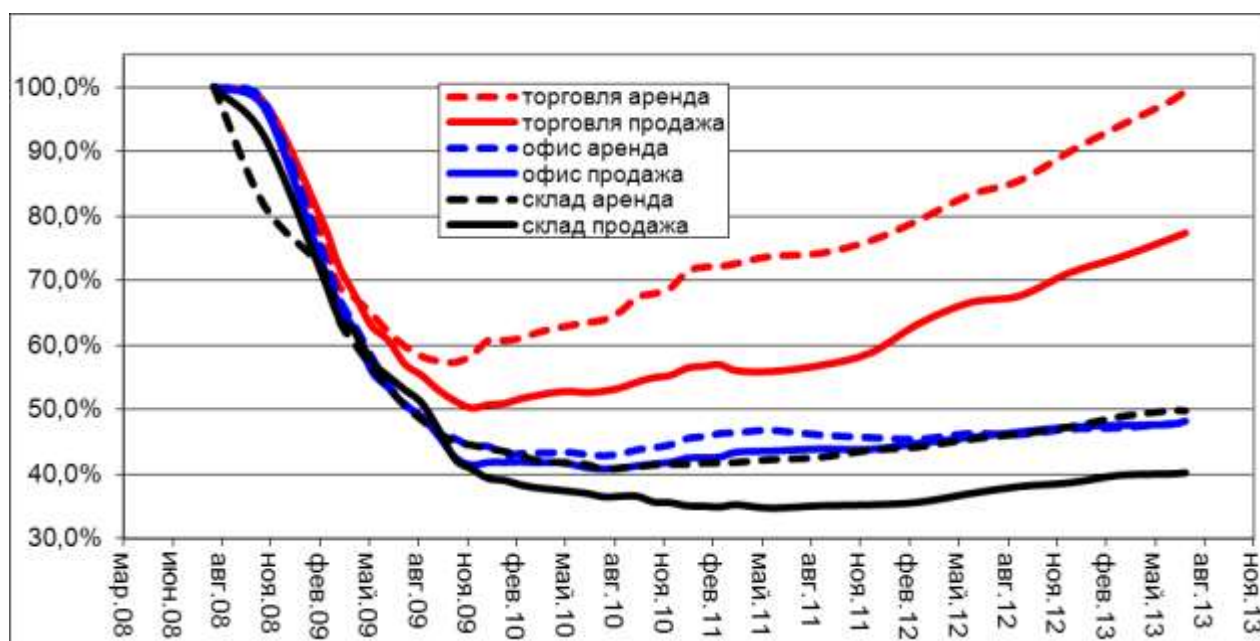


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

Дополнительные статистические данные по проведенному экспертному опросу представлены в Приложении.

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

Таблица 1. Минимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	100,0	95,0	100,0	100,0	95,0
Объем предложения	90,0	97,0	92,0	92,0	91,0	90,0
Объем спроса	100,0	75,0	90,0	100,0	95,0	90,0
Скидка на предложение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Количество сделок	80,0	70,0	80,0	100,0	100,0	98,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2013 года	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0

Таблица 2. Максимальное значение.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	112,0	105,0	108,0	110,0	102,0	105,0
Объем предложения	105,0	110,0	105,0	103,0	105,0	105,0
Объем спроса	125,0	105,0	108,0	120,0	105,0	105,0
Скидка на предложение	10,0	12,5	10,0	10,0	10,0	20,0
Количество сделок	110,0	106,0	100,0	103,0	110,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2013 года	106,0	103,0	103,0	105,0	105,0	105,0

Таблица 3. Медиана.

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	103,5	100,0	101,0	103,0	100,0	100,0
Объем предложения	99,0	102,0	99,0	99,0	100,0	99,0
Объем спроса	105,0	100,0	101,0	102,5	99,5	100,0
Скидка на предложение	4,0	6,0	5,0	5,0	6,0	10,0
Количество сделок	100,0	100,0	95,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2013 года	101,0	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	3,7	2,0	4,2	3,3	0,8	3,3
Объем предложения	5,1	5,2	4,1	3,8	4,2	4,8
Объем спроса	8,4	10,3	5,9	7,7	3,7	5,1
Скидка на предложение	3,3	4,9	4,2	3,1	4,4	6,6
Количество сделок	9,4	11,9	7,1	1,4	4,5	0,9
Прогноз уровня цен на конец августа 2013 года	2,8	1,5	1,7	2,4	2,4	2,1

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