РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТОРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НОЯБРЕ 2014 ГОДА

В ноябре 2014 года Государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») провело очередной опрос риэлторских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда в период с конца мая 2014 года по конец ноября 2014 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это тридцать девятый опрос. С февраля 2009 года[1] по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с мая 2011 года по ноябрь 2013 года, опросы проводились ежеквартально. С ноября 2013 года опросы проводятся раз в полугодие. Предыдущий, тридцать восьмой опрос, проводился в мае 2014 года.

В опросе, проведенном в ноябре 2014 года, приняли участие 9 организаций:

1	ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург»
2	ООО «Бекар Коммерческая недвижимость»
3	ООО «Марис Пропертиз»
4	Jones Lang LaSalle
5	Colliers International
6	ООО «Центр оценки "Петербургская Недвижимость"»
7	ЗАО «Управляющая компания «МАГИСТР»
8	ООО «Первое Ипотечное Агентство»
9	CLASS Realty

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 ноября 2014 года по сравнению с концом мая 2014 года[2]

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	94,3	94,2	94,4	96,1	92,9	93,9
Объем предложения	104,4	105,6	105,9	104,0	102,6	101,0
Объем спроса	90,8	88,3	94,8	93,5	90,8	92,6
Скидка на предложение	8,2	7,1	4,7	5,7	7,3	5,8
Количество сделок	93,8	97,7	97,9	99,0	96,3	96,5
Прогноз уровня цен на конец мая 2015 года	94,6	91,2	93,4	94,4	91,3	94,1

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца мая 2014 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2014 года. Прогнозные значения цен на конец мая 2015 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 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, далее ежеквартальных опросов, проводимых с мая 2011 года по ноябрь 2013, а также данных опросов, проводимых раз в полгода с ноября 2013 года, позволяет оценить показатели рынка в ноябре 2014 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце ноября 2014 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

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

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	92,4	42,7	46,6	78,2	42,6	37,3
Объем предложения	268,8	384,5	161,1	142,5	249,3	203,6
Объем спроса	74,0	13,1	22,8	127,0	11,3	16,5
Количество сделок	47,9	12,4	11,2	26,3	6,6	2,2
Прогноз уровня цен на конец мая 2015 года	87,4	38,9	43,6	73,8	38,9	35,1

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

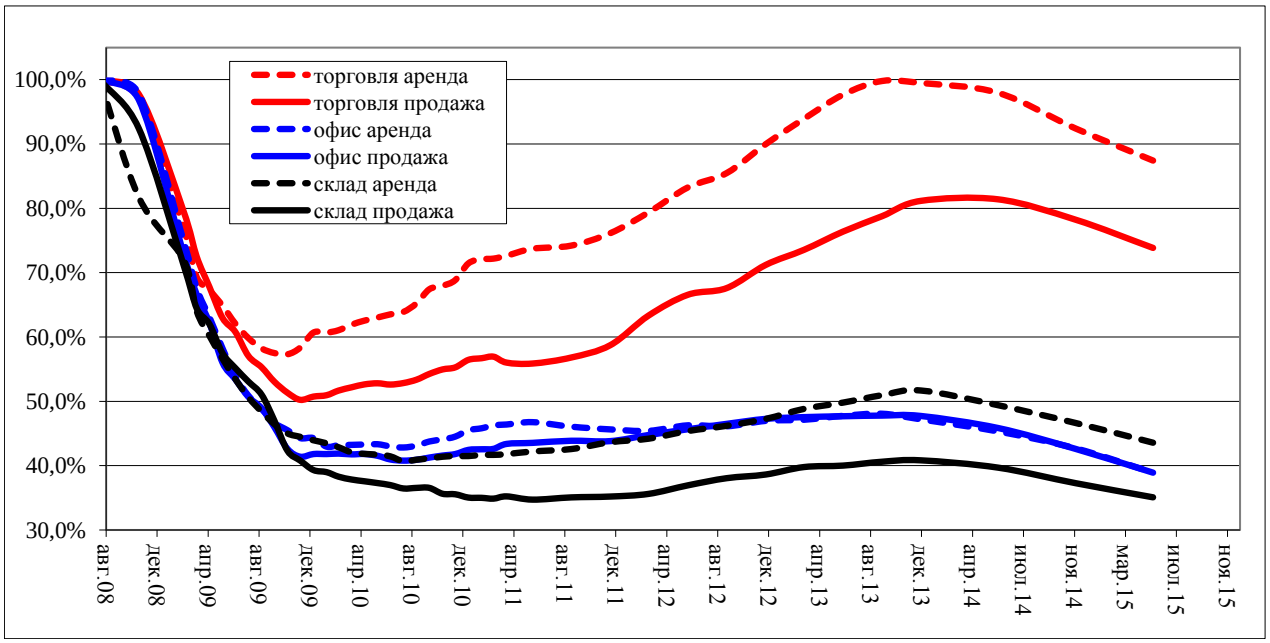

Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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.

Приложение

Дополнительные статистические данные по опросу, проведенному в ноябре 2014 г[1].

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 мая 2015 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 мая 2015 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 мая 2015 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 мая 2015 года	7,7	13,0	12,9	8,5	12,0	10,3

[1] Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца мая 2014 г., которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец ноября 2014 г. Прогнозные значения цен на конец мая 2015 г. указаны в процентах по сравнению с ценами на конец ноября 2014 г., которые приняты за 100%.