

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МАЕ 2015 ГОДА

В мае 2015 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 2015 года по конец мая 2015 года. Все ценовые показатели измерялись в рублях.

Это сорок первый 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, сороковой опрос, проводился в феврале 2015 года.

В опросе, проведенном в мае 2015 года, приняли участие 9 организаций:

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

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 2015 года по сравнению с концом февраля 2015 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	91,7	91,8	93,8	94,4	95,1	93,1
Объем предложения	106,4	105,4	102,7	100,0	102,1	101,1
Объем спроса	95,4	90,1	94,5	98,0	93,3	89,9
Скидка на предложение	11,9	12,3	11,5	9,9	12,2	13,8
Количество сделок	93,1	92,1	95,1	100,7	96,0	97,3
Прогноз уровня цен на конец августа 2015 года	95,6	92,4	94,2	97,8	94,6	94,8

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца февраля 2015 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец мая 2015 года. Прогнозные значения цен на конец августа 2015 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец мая 2015 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 период с февраля 2009 года по настоящее время, позволяет оценить показатели рынка в мае 2015 года по сравнению с показателями рынка в августе 2008 года (которые приняты за 100%). Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2015 года по сравнению с августом 2008 года представлено в Таблице 2.

Таблица 2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце мая 2015 года по сравнению с августом 2008 года

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	73,7	36,2	40,1	73,0	38,9	32,9
Объем предложения	308,5	444,0	169,6	136,1	250,0	205,2
Объем спроса	57,1	10,1	18,7	114,6	9,4	13,6
Количество сделок	36,7	9,8	8,5	22,9	5,4	1,8
Прогноз уровня цен на конец августа 2015 года	70,5	33,4	37,8	71,4	36,8	31,2

Динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по май 2015 года, построенная по результатам оперативных опросов и исследований рынка методом массовой оценки¹, представлена на графике (Рисунок 1).

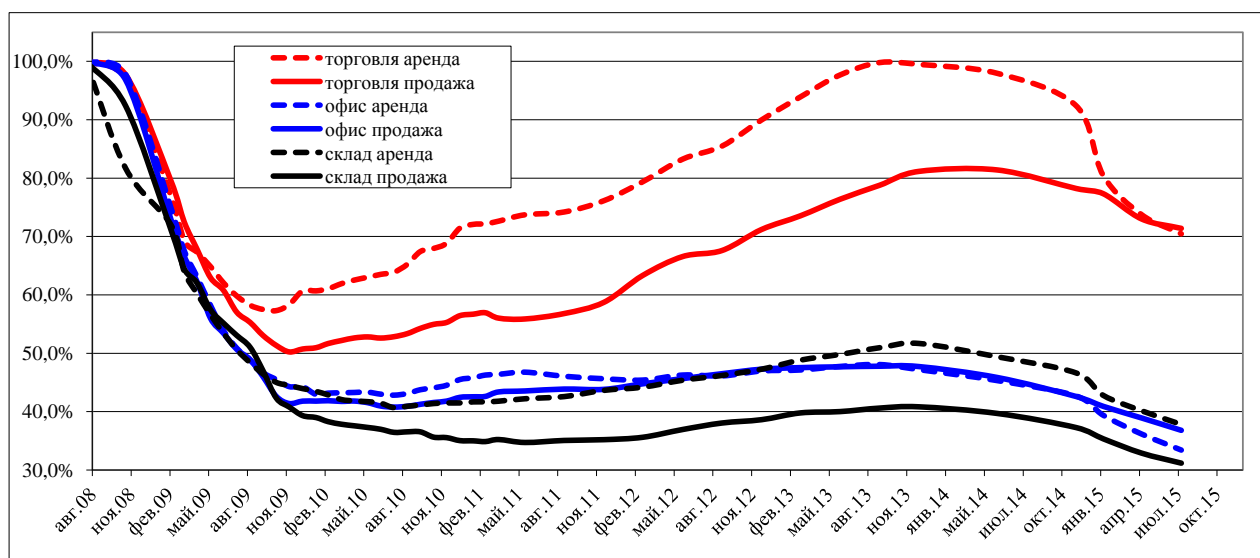


Рисунок 1. Динамика ценовых показателей.

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 2015 г¹.

Таблица 1. Минимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	75,0	80,0	80,0	90,0	90,0	80,0
Объем предложения	100,0	80,0	85,0	94,9	90,0	90,0
Объем спроса	85,0	70,0	80,0	90,0	80,0	80,0
Скидка на предложение	5,0	5,0	5,0	4,6	8,4	7,6
Количество сделок	70,0	60,0	60,0	90,0	90,0	90,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2015 года	70,0	75,0	75,0	90,0	85,0	80,0

Таблица 2. Максимальное значение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	99,0	100,0	96,4	100,0	100,0
Объем предложения	115,0	130,0	120,0	105,0	110,0	115,0
Объем спроса	101,5	105,0	115,0	105,0	110,0	104,2
Скидка на предложение	15,4	20,0	24,1	15,0	20,0	25,0
Количество сделок	105,0	120,0	115,0	110,0	100,0	101,4
Прогноз уровня цен на конец августа 2015 года	105,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	93,2	90,6	95,9	95,0	95,4	96,7
Объем предложения	106,7	105,0	100,0	100,0	102,5	100,7
Объем спроса	95,0	95,0	93,0	97,5	93,2	90,0
Скидка на предложение	12,5	12,5	10,0	10,0	10,0	10,0
Количество сделок	95,0	94,9	99,0	101,0	97,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец августа 2015 года	100,0	91,6	100,0	99,9	96,2	99,4

Таблица 4. Стандартное отклонение

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	7,6	5,6	7,4	2,2	4,5	8,5
Объем предложения	5,3	13,1	9,4	3,2	7,1	8,6
Объем спроса	6,2	12,0	10,1	5,7	9,0	9,2
Скидка на предложение	3,8	5,3	7,0	3,3	4,4	7,0
Количество сделок	11,7	18,5	17,6	8,3	3,8	4,7
Прогноз уровня цен на конец августа 2015 года	11,1	8,7	10,4	4,0	6,0	8,2

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