

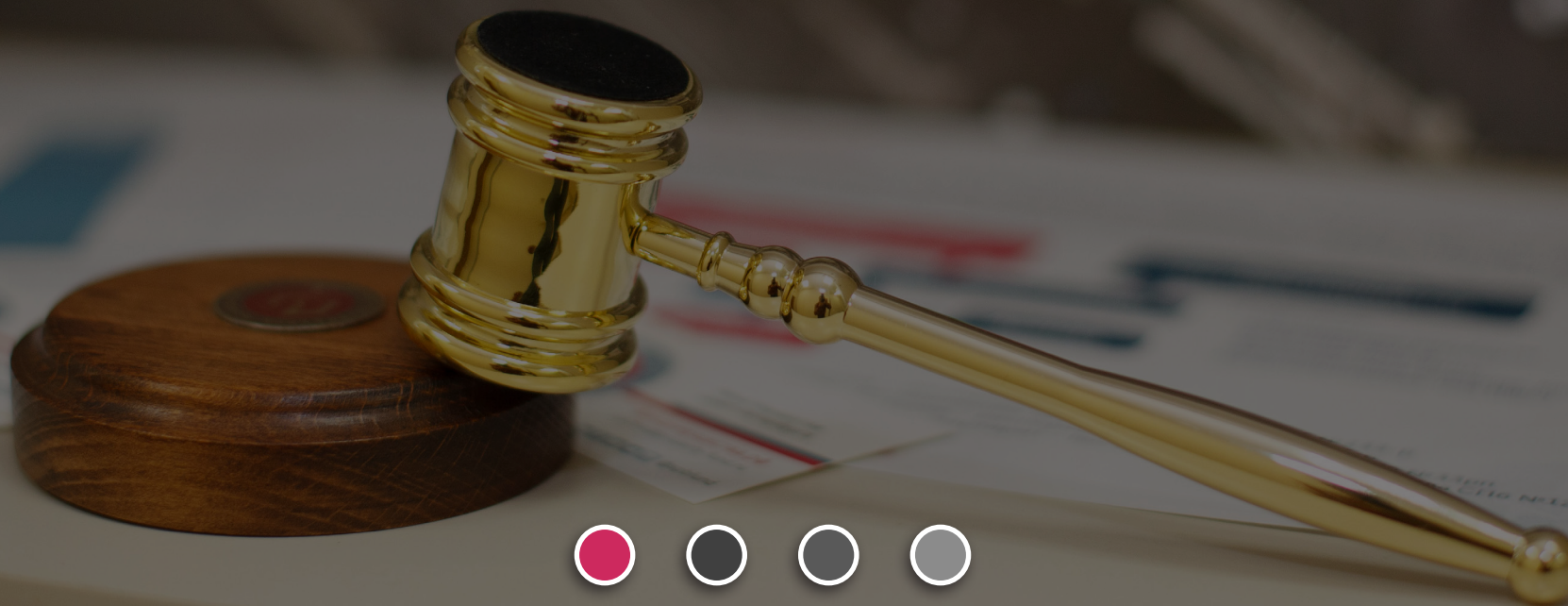
ФОНД ИМУЩЕСТВА



САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИТОГИ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА

1 ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА В СРАВНЕНИИ С 1 ПОЛУГОДИЕМ 2021 ГОДА



ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ПРОДАЖА

Всего выставлено лотов

2021 г.
189*
(71**)

498*
(270**)
2022 г.

Количество проданных лотов

2021 г.
103

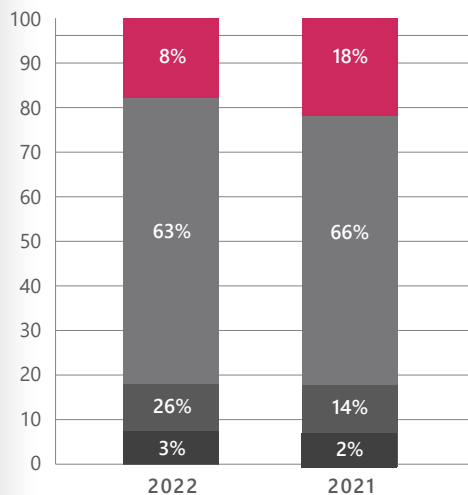
117
2022 г.

Всего продано, кв.м

2021 г.
23 320,9

8 798
2022 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ, %



ТОРГОВОЕ

ОФИСНОЕ

СКЛАДСКОЕ

ИНОЕ

Средняя площадь, кв.м

2021 г.
226

75
2022 г.

2021
Коэффициент превышения 1,4
Среднее количество участников 6

2022
Коэффициент превышения 1,2
Среднее количество участников 4

АРЕНДА

Всего выставлено лотов

2021 г.
82*

90*
2022 г.

Количество сданных лотов

2021 г.
57

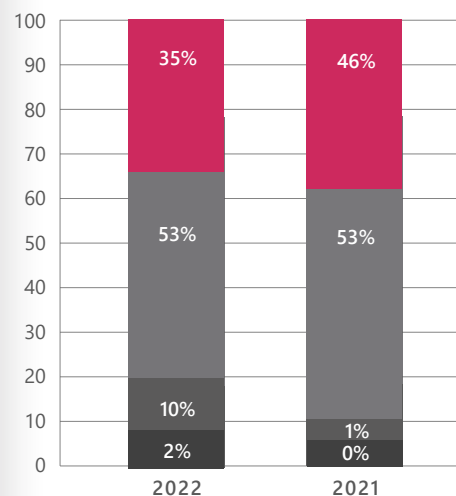
62
2022 г.

Всего сдано, кв.м

2021 г.
7 652,7

6 661,4
2022 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ, %



ТОРГОВОЕ

ОФИСНОЕ

СКЛАДСКОЕ

ИНОЕ

Средняя площадь, кв.м

2021 г.
134

131
2022 г.

2021
Коэффициент превышения 1,7
Среднее количество участников 4

2022
Коэффициент превышения 1,6
Среднее количество участников 4

* Без учета отмененных/перенесенных торгов **Объекты, выявленные при инвентаризации



ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

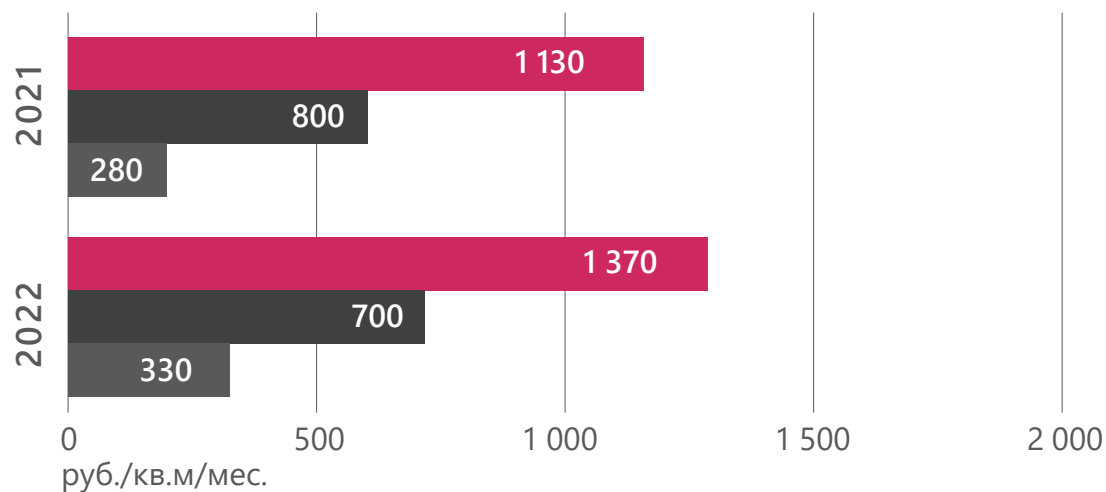
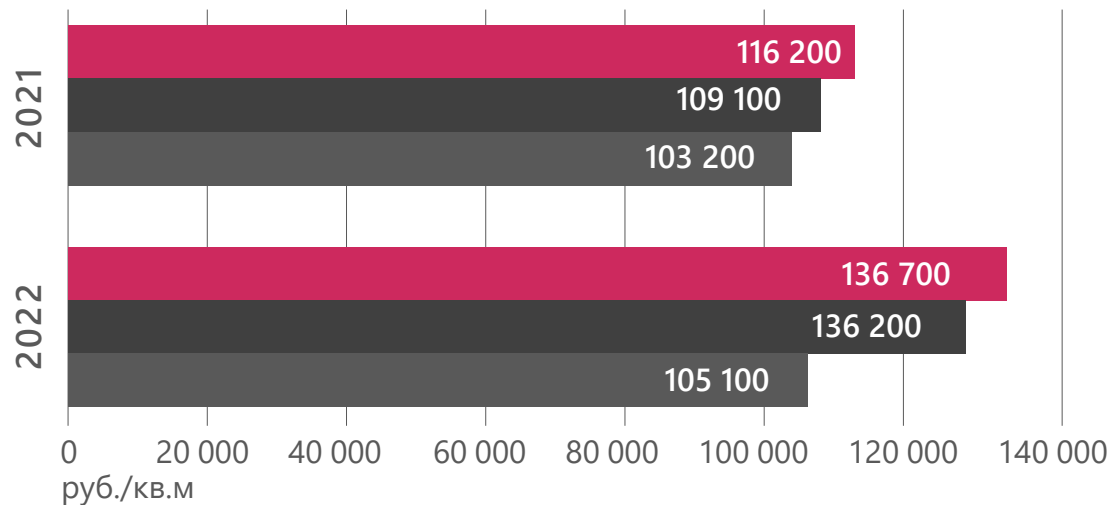
СРЕДНИЙ
УДЕЛЬНЫЙ
ПОКАЗАТЕЛЬ

ПРОДАЖА

Без учета объектов,
входящих в состав
лотов с аварийными
квартирами
(в т.ч. НДС)

АРЕНДА

(без учета НДС)



ТОРГОВОЕ

ОФИСНОЕ

СКЛАДСКОЕ



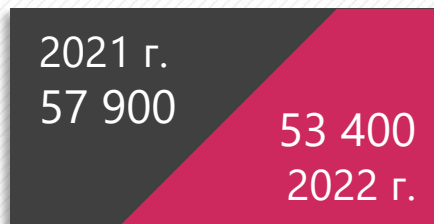
ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ

ПРОДАЖА

Всего выставлено лотов



Средний удельный показатель, руб./кв.м



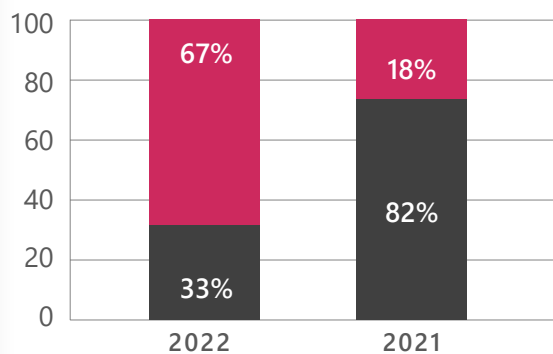
Всего продано лотов



Всего продано, кв.м



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ПО РАЙОНАМ, %



2021 Коэффициент превышения 1,5 ↑
Среднее количество участников 7

2022 Коэффициент превышения 1,1 ↑
Среднее количество участников 4

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ СПБ

СПАЛЬНЫЕ И ПРИГОРОДНЫЕ РАЙОНЫ

АРЕНДА

Всего выставлено лотов



Средний удельный показатель, руб./кв.м/мес.



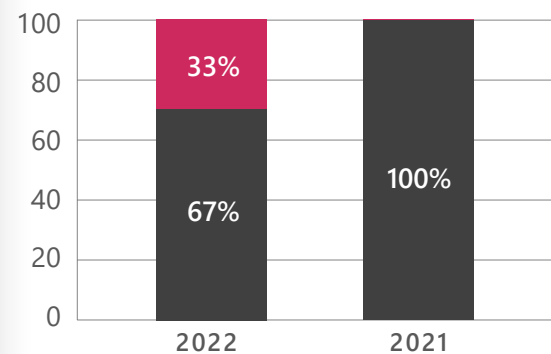
Всего сдано лотов



Всего сдано, кв.м



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ПО РАЙОНАМ, %



2021 Коэффициент превышения 2,9 ↑
Среднее количество участников 4

2022 Коэффициент превышения 3,7 ↑
Среднее количество участников 6

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ СПБ

СПАЛЬНЫЕ И ПРИГОРОДНЫЕ РАЙОНЫ

* Без учета отмененных/перенесенных торгов



ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ

ПРИВАТИЗАЦИЯ

ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- ✓ Объем предложения в первом полугодии 2022 года увеличился в 2,5 раза по сравнению с аналогичным показателем 2021 года, что, в том числе связано с проводимой Фондом имущества инвентаризацией объектов нежилого фонда. Доля помещений, выявленных в процессе инвентаризации в объеме предложения увеличилась с 38% до 54%.
- ✓ Объем спроса увеличился на 13%. При этом, доля состоявшихся торгов снизилась с 54% до 23%, что говорит о затоваривании рынка, т.е. платежеспособный спрос не успевает перерабатывать увеличенный объем предложения при сохранении уровня цен.
- ✓ Структура объектов по функционалу сохраняется, преобладают офисные площади.
- ✓ Средняя площадь лотов уменьшилась в 3 раза, что в основном связано с выставлением на торги одиночных объектов, без объединения помещений в более крупные лоты.
- ✓ Средний удельный показатель цены на торговые, офисные и складские помещения увеличился на 18%, 25% и 2% соответственно.

ЗДАНИЯ

- ✓ Объем предложения и спроса снизился на 25% и 22% соответственно
- ✓ Структура объектов по локации изменилась: в 2022 году преобладали здания, расположенные в центральных районах города
- ✓ Средний удельный показатель цены снизился на 8%, что связано с техническим состоянием зданий.

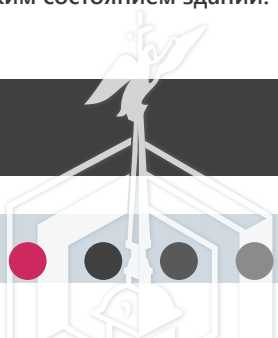
АРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА

ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- ✓ Объем предложения в первом полугодии 2022 года увеличился на 10%
- ✓ Объем спроса увеличился на 9%. При этом, доля сданных в аренду площадей сохраняется на уровне 70% от выставленных на торги помещений.
- ✓ Структура объектов по функционалу аналогична прошлому периоду, преобладают офисные объекты
- ✓ Средняя площадь лотов практически не изменилась
- ✓ Средняя арендная ставка на торговые и складские помещения увеличилась на 21% и 18% соответственно. По офисным площадям средняя ставка снизилась на 13%.

ЗДАНИЯ

- ✓ Объем предложения увеличился в 2,5 раза
- ✓ Объем спроса увеличился в 3 раза. Доля состоявшихся торгов составила 90%. Увеличились основные показатели торгов: средний коэффициент превышения и среднее количество участников, что говорит о наличии на рынке недополученного спроса на отдельно стоящие здания в аренду.
- ✓ Структура объектов по локации изменилась: на торги вышли здания, расположенные в центральных районах города
- ✓ Средняя арендная ставка выросла в 9 раз, что связано с выставлением на торги объектов со знаковой локацией.





ФОНД ИМУЩЕСТВА



САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Генеральный директор
Гармаш Станислав Сергеевич

Адрес
190000, Санкт-Петербург,
переулок Гривцова, дом 5

Call-center
+7 (812) 777 2727
+7 (812) 426 1111