

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ.



СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

■ Спрос

■ Предложение

Спрос и предложение на встроенные помещения по результатам опроса



Спрос и предложение встроенных помещений по данным ФИ



Спрос и предложение зданий, ЗУ по результатам опроса



Спрос и предложение зданий, ЗУ по данным ФИ



СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Соотношение проданных объектов к выставленным, %

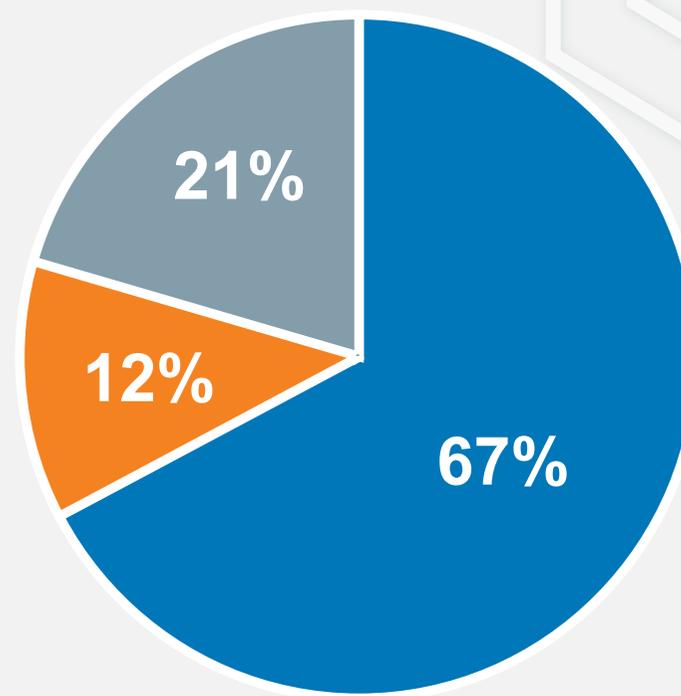


С 2016 по 2018 год объем спроса увеличился на 14,8%

Реализованный спрос

Год	2018-2019 год
Количество выставленных объектов, шт.	576
Количество проданных объектов, шт.	381
Соотношение проданных объектов к выставленным	66,1%

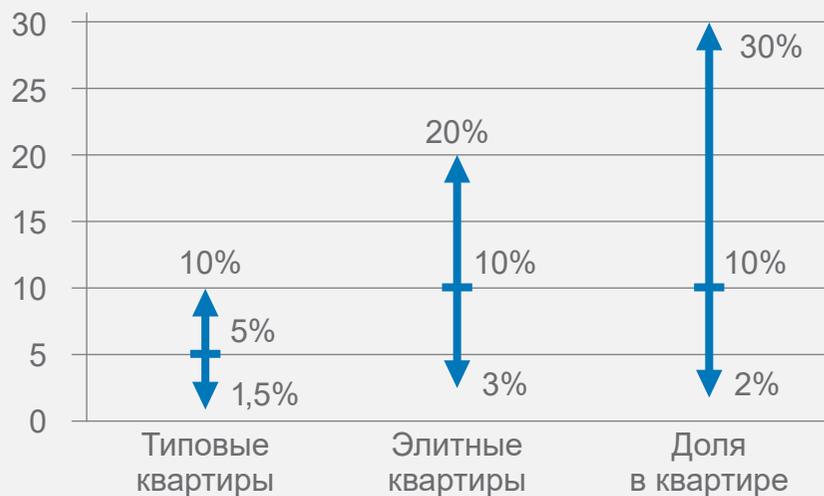
Реализованный спрос по функционалу



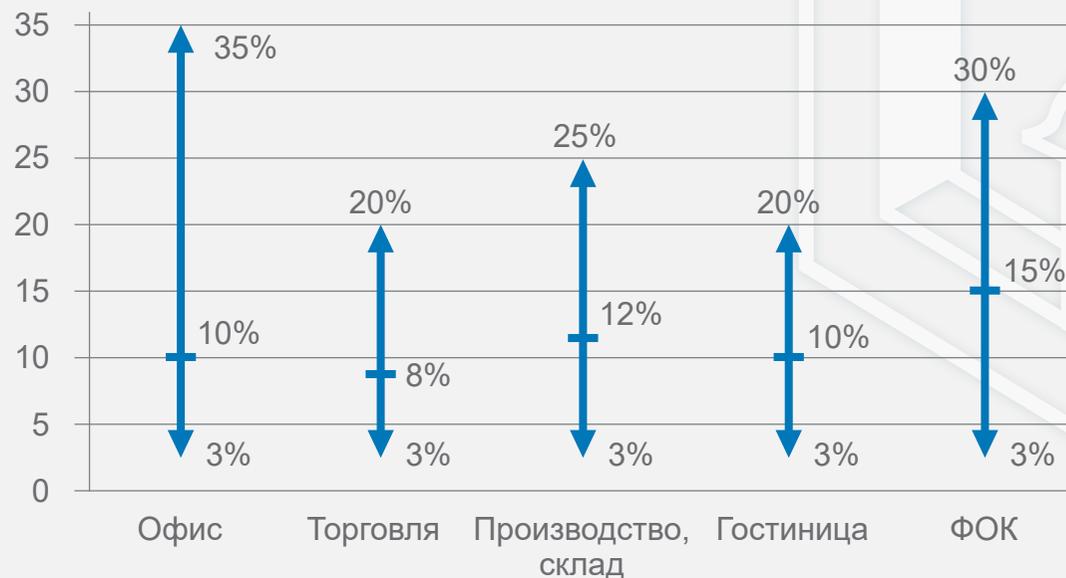
- Офис
- Торговля
- Склад

СКИДКА НА ТОРГ (продажа)

Жилая недвижимость, %



Отдельно стоящие здания, %



Нежилые помещения, %



Земельные участки, %



СРОК ЭКСПОЗИЦИИ

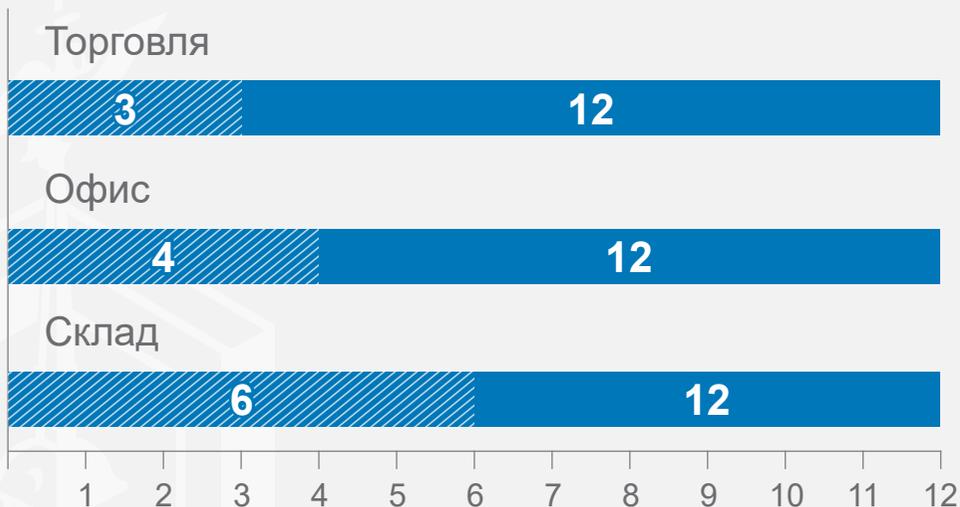
Жилая недвижимость, мес.



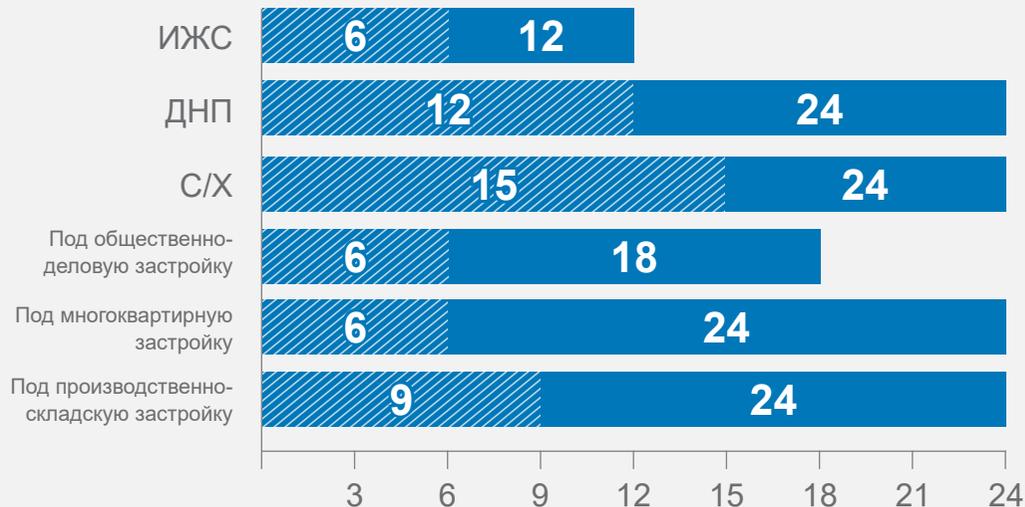
Отдельно стоящие здания, мес.



Нежилые помещения, мес.



Земельные участки, мес.



ВЛИЯНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ОБЪЕКТА НА ЦЕНУ



ВЛИЯНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ ОБЪЕКТА НА ЦЕНУ



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И СТАВКИ АРЕНДЫ на объекты недвижимости на 2018-2019 гг.

Средние показатели арендной ставки, руб/кв.м./мес

ПО ДАННЫМ ОПРОСА

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ						
А	1 500	5 000	2 500	850	3 500	1 550
В	1 000	2 500	1 500	650	2 500	1 300
С	500	1 200	800	300	900	650
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ						
	1 000	15 000	2 500	800	5 000	1 800
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ						
А	430	2 500	950	430	1 300	700
В	350	1 500	850	350	800	500
С	300	800	460	250	700	340

Средние показатели арендной ставки, руб/кв.м./мес

ПО ДАННЫМ ФИ

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	420	2 650	700	300	800	450
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	450	16 360	2 350	420	1 620	1 190
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	300	450	650	300	420	500

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И СТАВКИ АРЕНДЫ на объекты недвижимости на 2018-2019 гг.

Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб/кв.м ПО ДАННЫМ ОПРОСА

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ						
А	80 000	250 000	150 000	70 000	200 000	130 000
В	55 000	180 000	95 000	45 000	150 000	100 000
С	40 000	100 000	70 000	35 000	80 000	70 000
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ						
	80 000	600 000	200 000	30 000	400 000	140 000

Удельные показатели стоимости коммерческой недвижимости, руб/кв.м ПО ДАННЫМ ФИ

Тип недвижимости	Центральные районы			Спальные районы		
	мин.	макс.	средняя	мин.	макс.	средняя
ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	23 000	157 000	53 000	58 000	137 000	82 000
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	59 000	115 000	75 000	46 000	156 000	95 000
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	29 000	32 000	31 000	10 000	23 000	17 000

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И СТАВКИ АРЕНДЫ на объекты недвижимости на 2018-2019 гг.

Средние показатели цены продажи квартир в многоквартирных жилых домах, руб./кв.м.

Тип домов/локация	Высотные дома (от 16 этажей) и многоэтажные дома (8-16 этажей)			Среднеэтажные дома (5-7 этажей)			Малоэтажные дома (2-4 этажа)		
	мин. руб./кв.м	макс. руб/кв.м	средняя, руб/кв.м	мин. руб./кв.м	макс. руб/кв.м	средняя, руб/кв.м	мин. руб./кв.м	макс. руб/кв.м	средняя, руб/кв.м
КРУПНОПАНЕЛЬНЫЕ И ОБЪЁМНО-БЛОЧНЫЕ ДОМА									
ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ	90 000	250 000	155 000	90 000	250 000	145 000	90 000	150 000	145 000
СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ	50 000	161 000	109 000	40 000	150 000	101 000	40 000	153 000	104 000
ПРИГОРОДНЫЕ РАЙОНЫ	30 000	159 000	105 000	50 000	150 000	102 000	50 000	150 000	109 000
МОНОЛИТНЫЕ ДОМА									
ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ	120 000	300 000	220 000	120 000	254 000	178 000	120 000	300 000	209 000
СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ	85 000	165 000	120 000	80 000	150 000	108 000	80 000	151 000	129 000
ПРИГОРОДНЫЕ РАЙОНЫ	70 000	150 000	120 000	70 000	150 000	107 000	50 000	150 000	97 000
КИРПИЧНЫЕ ДОМА									
ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ	120 000	300 000	175 000	120 000	300 000	160 000	114 000	250 000	160 000
СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ	90 000	160 000	128 000	80 000	150 000	118 000	80 000	150 000	118 000
ПРИГОРОДНЫЕ РАЙОНЫ	70 000	150 000	125 000	70 000	150 000	118 000	70 000	150 000	111 000

В ОПРОСЕ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ:

ООО «Класс риэлти»

ИП Васильев Андрей Владимирович

ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»

ООО «Реал Инвест»

ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»

ООО «Агентство недвижимости – Ваш дом»

ООО «Домината»

ООО «Уан Энд Онли Риалти»

ООО «Мега-Н»

ООО «Гордепартамент»

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ПРОДАЖЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Общая ситуация в регионе
- Ситуация в конкретном сегменте рынка: спрос, предложение
- Индивидуальные особенности объектов и их влияние на цену

Завышенные ожидания собственника о стоимости своего имущества. Недо- или переоценка ценообразующих факторов.

Ограниченность информации об основных показателях рынка коммерческой недвижимости.

- Обзоры рынка проводятся точечно и не позволяют собственнику имущества понять ситуацию на рынке в целом

- Значительный объем объектов представлен к продаже годами, что вводит в заблуждение о реальных ценах

Отсутствие острой необходимости в продаже объекта.

Отсутствие информации в открытом доступе о ценах сделок.

- Цены предложений не позволяют собственнику составить мнение о справедливой стоимости имущества

СПОСОБЫ РЕАЛИЗАЦИИ



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ОЖИДАНИЯ: факторы, влияющие на выбор посредника

Надежность, открытость и репутация организации, предоставляющей услуги по продаже/покупке имущества.

Максимальный объем предоставляемых услуг.

Обширная клиентская база и активное продвижение объектов на рынке.

Различные способы продажи имущества.

Объективные сроки продажи.

Разумный размер комиссии.

АО «ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

190000, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5



+7 (812) 426 1111
фондимущества.рф
pochta@property-fund.ru

