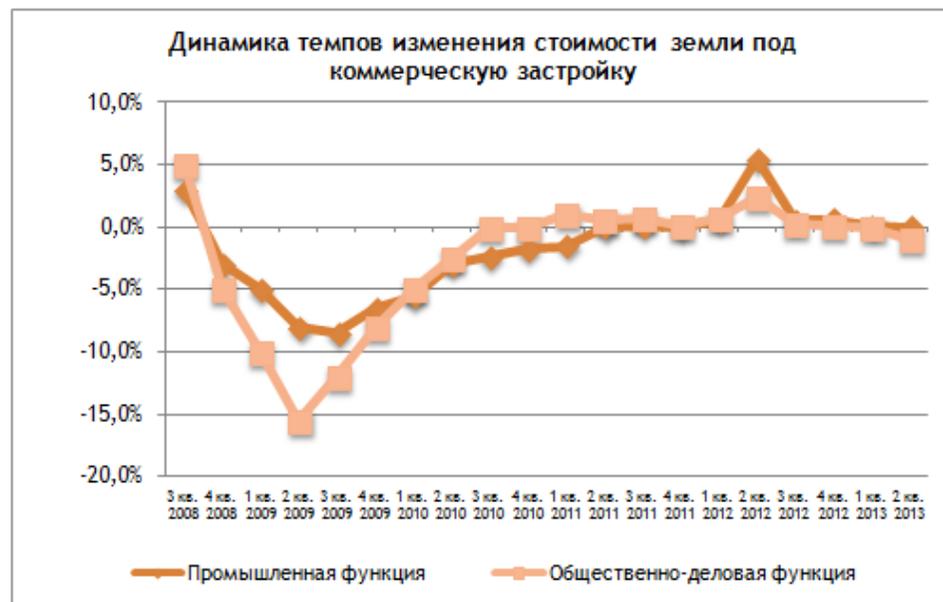
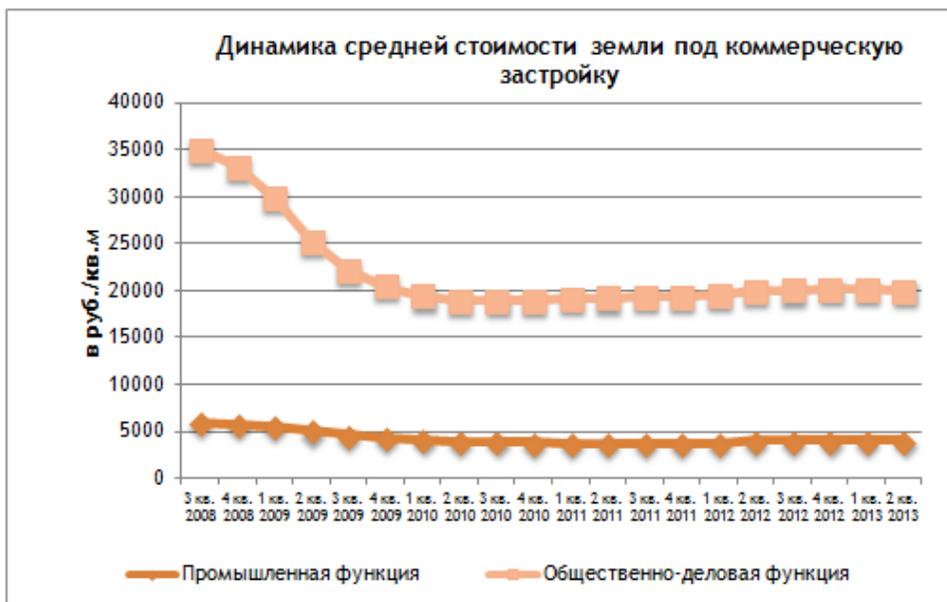


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Рынок земли традиционно остаётся наименее развитым и наиболее закрытым сектором рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Наиболее значительные события в этом секторе происходят в области законодательства.

Во втором квартале были приняты поправки к Закону «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге». Окончательная редакция предусматривает несколько коэффициентов для расчета цены участка: для наделов сельхозиспользования стоимость выкупа составит 100% кадастровой стоимости, для участками под ИЖС, - 5%, под другими зданиями и строениями – 25%. Предусмотрены скидки для тех, кто до 1 июля 2012 года успел построить и ввести в эксплуатацию объекты капитального строительства: в таком случае установлен понижающий коэффициент 0,1 (10%). Эта норма действует только до 1 января 2014.

Власти Петербурга постепенно прекращают переводить промышленные территории в территории жилой застройки. В последние годы было отреставрировано порядка 186 промышленных объектов общей площадью 1,8 миллиона кв.м. Однако, несмотря на то, что в течение последних 3 лет было выдано 70 разрешений на строительство промышленных объектов, более половины из них еще не реализованы, а сроки сдачи в эксплуатацию не раз переносились. В 2013 году выдано 22 разрешения на строительство в индустриальной зоне. Для того чтобы не допустить падения объемов промышленного строительства, Администрация города приняла решение о прекращении перепрофилирования земельных участков. Однако строительство бизнес-центров на территории технопарков не запрещается, поскольку создание комплексных индустриальных зон считается перспективным направлением.





Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец второго квартала 2013 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 4 000-4 100 руб./кв.м для промышленной и 19 500-20 000 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
2. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 20-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
3. На торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, формирующих первичный рынок земельных участков, практически перестали выставляться новые земельные участки. Это объясняется и тем, что сама величина не участвующих в обороте земельных угодий города уменьшается, и тем, что из существующего предложения уже «выбраны» наиболее привлекательные объекты: большинство предлагаемых на торгах в настоящее время участков выставлялись уже неоднократно. Так во втором квартале 2013 года не было состоявшихся торгов по промышленным земельным участкам.
4. Вторичный рынок земель под коммерческую застройку в настоящее время пополняется во многом за счёт территорий, ранее приобретённых девелоперами с целью реализации различных проектов, осуществить которые не удалось.
5. Вторичный рынок земли остаётся закрытым, информация не только о ценовых показателях сделок купли-продажи участков, но даже о самих сделках отсутствует. За второй квартал 2013 года стало известно о трёх крупных сделках на рынке земли, все они проходят по участкам промышленного назначения. Более того, эксперты отмечают, что впервые число промышленных земельных участков на вторичном рынке стало расти, в основном продаются части территорий новых индустриальных парков.
6. Наиболее востребованными на первичном и вторичном рынке земли остаются участки: для промышленной функции - расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к черте города районах Ленинградской области. Для общественно-деловой функции - расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Крупные сделки на рынке земли (апрель-июнь 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки с земельными участками				
Участок, принадлежащий "Балтийскому заводу", В.О., 58,5 тыс. кв.м	апрель 2013			начальная цена на аукционе - 480 млн. руб.
Участок 0,8 га в индустриальном парке "Приневский"	апрель 2013	"Tellus Group"	"Юнит"	экспертная оценка - 60 млн. руб.
Предложение о продаже 3,8 тыс. кв.м, 2-я Советская ул.	май 2013	РЖС		Аукцион, нач. ст-сть - 101 млн. руб. без НДС

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в апреле-июне 2013 года

Адрес земельного участка	Площадь участка,	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под общественно-деловую функцию										
Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 17 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)	6 370	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Инвестаренда	6 500 000	1 020	25.05.2013	ООО "Русинвестком"	17 900 000	2 810	175,38%
Санкт-Петербург, Туристская ул., уч. 10 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	1 879	Для размещения объектов бытового обслуживания	Инвестаренда	4 600 000	2 448	05.06.2013	ООО "Строительная Компания "Альфа"	15 300 000	8 143	232,61%