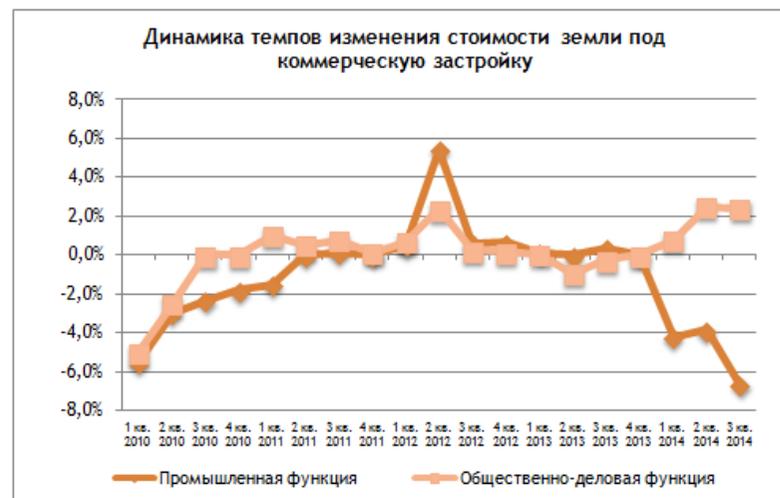
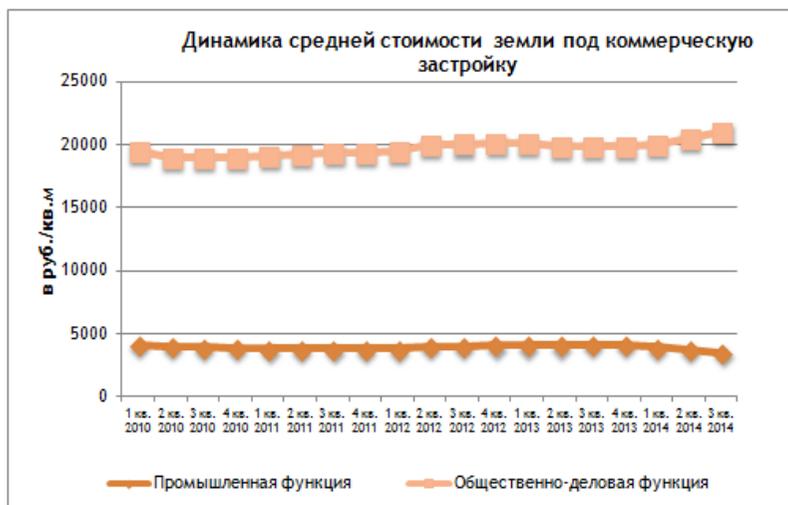


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Главной тенденцией рынка остаётся падение интереса к промышленным землям. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается всё больше. На первичном рынке, на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга более половины предложений остаётся невостребованными. На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой.

Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства всё чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации. С начала 2014 года было заявлено о реализации сразу нескольких проектов редевелопмента на месте бывших заводских территорий. В их числе сделка по приобретению территории бывших казарм Новочеркасского полка на Красногвардейской площади, покупка территории Трамвайно-механического завода на Чугунной улице, приобретение нескольких участков на территории бывшего завода «Самсон», приобретение территории завода «Знамя труда», продажа территории бывшего завода им. Карла Маркса.





Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, а также в сфере торговой недвижимости. Интерес к промышленным землям в городской черте падает.
2. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец третьего квартала 2014 года составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 3 400-3 600 руб./кв.м для промышленной и 20 500-21 500 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
4. 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. Самые интересные участки, однако, по-прежнему привлекают покупателей. В третьем квартале этого года состоялись двое торгов -по промышленным участкам (при этом ещё по пяти предлагавшимся к продаже участкам под промышленную функцию заявок не поступило). Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона по обоим было незначительным. Предложений о продаже участков под общественно-деловую функцию не было.
5. В третьем квартале были выставлены на аукцион РАД участки, относящиеся к бывшим промышленным территориями - территориям завода им. Карла Маркса и завода «Самсон». Итоги по вторым ещё не известны, что касается первого, то участок площадью 7,8 га был продан за 1,26 млрд. рублей. Обе эти территории предполагаются к дальнейшей реновации.
6. Участков с высоким потенциалом - инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными 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.

Крупные сделки на рынке земли (июль-сентябрь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Территория завода им. Карла Маркса, 7,8 га (площадь улучшений под снос - 30,3 тыс. кв.м). Находится в зоне концепта развития Выборгской стороны	сентябрь	аукцион РАД	"Отделстрой"	1,26 млрд. рублей
Территория завода "Самсон": 24 участка под жилую и коммерческую застройку, 16 лотов	сентябрь	аукцион РАД		Нач.цена - 14,9 млрд. руб.

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в июле-сентябре 2014

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 промышленную функцию										
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, уч. 1 (юго-восточнее д. 10, лит. А по Грузовому проезду)	8 521	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	9 900 000	1 162	16.07.2014	ООО "Императив"	9 900 000	1 162	0,00%
Санкт-Петербург, ул. Оптиков, уч. 13 (юго-восточнее пересечения с Туристской ул.)	5 601	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	11 480 324	2 050	30.07.2014	ООО "УК "Оптиков"	11 980 324	2 139	4,36%