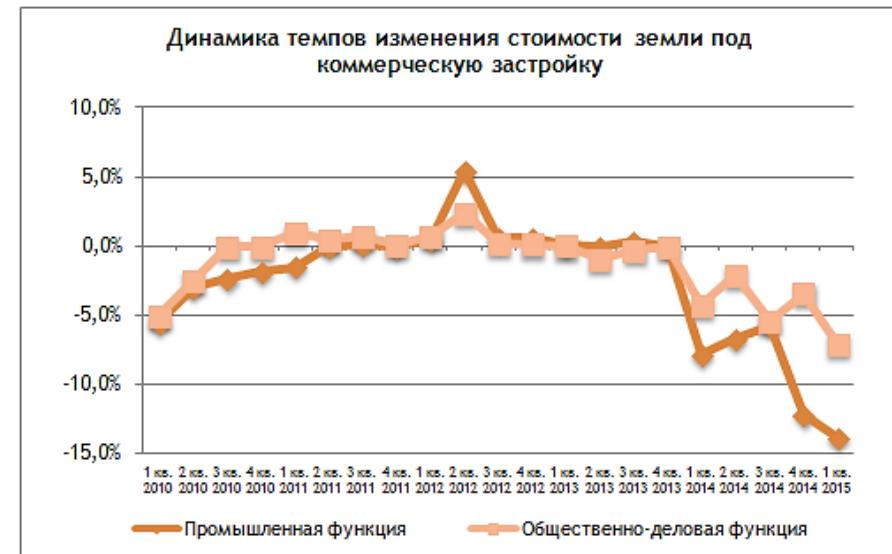
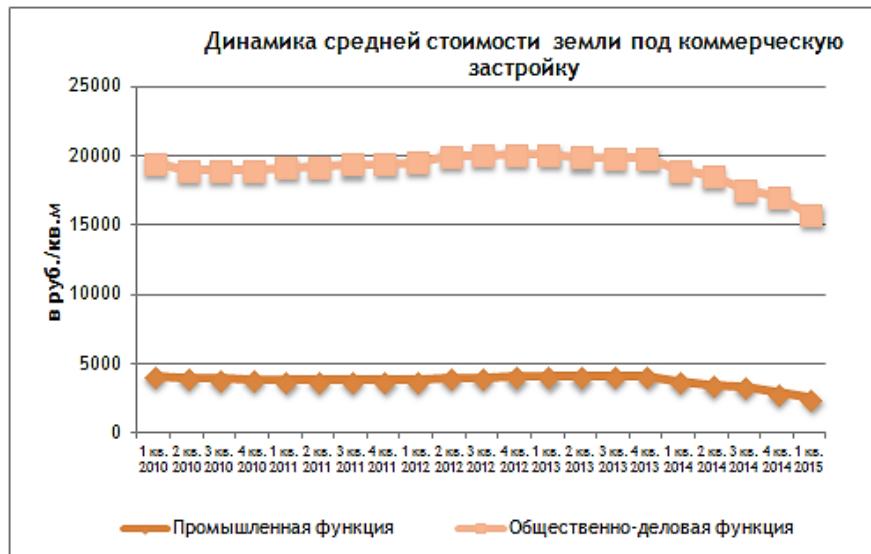


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. РЫНОК ЗЕМЛИ

Падение интереса к промышленным землям стало уже долговременной тенденцией. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

В первом квартале этого года было объявлено о повышение арендной платы за пользование городской землей; изменения вступят в силу 1 апреля. Ставки вырастут по всем 19 зонам градостроительной ценности территорий. По подсчетам КУГИ рост платежей для арендаторов составит от 2 до 12%. Меньше всего платить будут арендаторы земли под временные объекты торговли и оказания услуг, больше всего вырастет аренда для тех, кто ведет рекламную деятельность, торговлю в капитальных зданиях, включая отдельно стоящие торговые комплексы, складскую и производственную деятельность. Планируется, что повышение базовой ставки увеличит поступления в бюджет на 10-15%, или на 1,2-1,8 млрд. рублей. Постановление также ограничивает время применения понижающих коэффициентов. Теперь они будут применяться только на один год или три года для реконструкции зданий-памятников с охранными обязательствами КГИОП. По истечении указанного срока арендная плата будет повышена в 10 раз. Если через 3,5 года после начала капремонта объект не успеют ввести в эксплуатацию, понижающие коэффициенты будут отменены.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. РЫНОК ЗЕМЛИ



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию. В то время как большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, а также в сфере торговой недвижимости, интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.
2. Увеличивается разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 35%, для участков общественно-делового назначения - до 25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.
3. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец первого квартала 2015 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 2 300-2 700 руб./кв.м для промышленной и 13 000-17 000 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
4. 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.
5. В первом квартале этого года состоялись одиннадцать городских торгов по промышленным участкам и трое торгов по участкам под общественно-деловую функцию. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона во многих случаях было значительным. Наиболее значительно в ходе торгов была повышена стоимость земельного участка на Туристской ул. (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков), предназначенного под размещение гаражей и автостоянок: с 6,7 млн. рублей до 25,9 млн. рублей.
6. За квартал была заключена одна крупная сделка на вторичном рынке земли: продажа участка в промзоне «Шушары-3» площадью 7 га, здесь планируется возведение производственного комплекса. Экспертная оценка суммы сделки - 70 млн. рублей.
7. 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 городской черте территорий 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 ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. РЫНОК ЗЕМЛИ

Крупные сделки на рынке земли (январь-март 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Промзона "Шушары-3", 7 га, без коммуникаций, планируется производственный комплекс 14 тыс.кв.м со складами открытого хранения	январь	нет данных	ГК "Ивалер"	экспертная оценка - 70 млн. рублей (100 руб./кв.м)

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в январе-марте 2015

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	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. Ольги Берггольц, уч. 1 (западнее д. 4, лит. Б по ул. Ольги Берггольц)	1 740	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения	Инвестаренда	2 100 000	1 207	26.03.2014	ООО "Диамант Групп"	6 850 000	3 937	226,19%
Санкт-Петербург, Октябрьская наб., уч. 1 (западнее д. 12а, лит. А, по Октябрьской наб.)	4 188	Для размещения объектов коммерческой деятельности	Инвестаренда	15 000 000	3 582	21.05.2014	ООО "Синергия"	26 200 000	6 256	74,67%
Санкт-Петербург, Витебский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с Дунайским пр.)	8 657	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Инвестаренда	70 000 000	8 086	19.11.2014	ООО "Петросторой"	70 000 000	8 086	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Понтонный, Лагерное шос., уч. 17 (северо-западнее пересечения с Южной ул.)	4 592	Для размещения объектов торговли	Инвестаренда	16 000 000	3 484	25.03.2015				
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию										
Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., уч. 1 (северо-восточнее д. 10, лит. К по 2-му Верхнему пер.)	4 067	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	7 400 000	1 820	19.02.2014	ООО "Простор"	11 000 000	2 705	48,65%
Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 11 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)	5 540	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	13 000 000	2 347	21.05.2014	ООО "Вера"	37 000 000	6 679	184,62%
Санкт-Петербург, Туристская ул., уч. 8 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	2 499	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	6 700 000	2 681	18.06.2014	Григорьев А.Г.	25 900 000	10 364	286,57%
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%
Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Ленина, уч. 4 (южнее пересечения с 3-м бадаевским проездом)	25 838	Для размещения складских объектов	Инвестаренда	28 800 000	1 115	01.10.2014	ООО "Инбокс СПб"	28 800 000	1 115	0,00%
Санкт-Петербург, ул. Электропультацев, уч. 1 (севернее д. 9, корп. 1, лит. А по ул. Электропультацев)	1 056	Для размещения производства машин и оборудования	Инвестаренда	2 300 000	2 178	15.10.2014	ЗАО "НПФ "Тепломаш"	2 500 000	2 367	8,70%
Санкт-Петербург, шос. Революции, участок 100 (территория, ограниченная шос. Революции, Грузовой проездом)	11 928	Для размещения складских объектов	Инвестаренда	25 700 000	2 155	26.11.2014	Пылов В.А.	35 300 000	2 959	37,35%
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, уч. 1 (юго-восточнее д. 12, корп. 1, лит. Б по Грузовому проезду)	1 020	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	2 000 000	1 961	17.12.2014	ООО "Дорожно-строительная компания "Авангард"	2 000 000	1 961	0,00%
Санкт-Петербург, Анисимовская дор., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Зотовским пр.)	6 920	Для размещения производств электронного и оптического оборудования...	Инвестаренда	14 600 000	2 110	21.01.2015	ООО "Ред Стар Софтвер"	14 600 000	2 110	0,00%
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, уч. 3 (западнее д. 16, лит. А по Грузовому проезду)	2 154	Для размещения предприятий целлюлозно-бумажного производства	Инвестаренда	2 600 000	1 207	28.01.2014	ООО "Стерх"	3 200 000	1 486	23,08%
Санкт-Петербург, Ленинский пр., уч. 16 (северо-западнее пер. с Брестским бульв.)	3 231	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	8 007 440	2 478	25.03.2015				
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., уч. 119 (территория производственной зоны "Ржевка", ограниченная	7 378	Для размещения производства машин и оборудования	Инвестаренда	16 400 000	2 223	25.03.2015				