

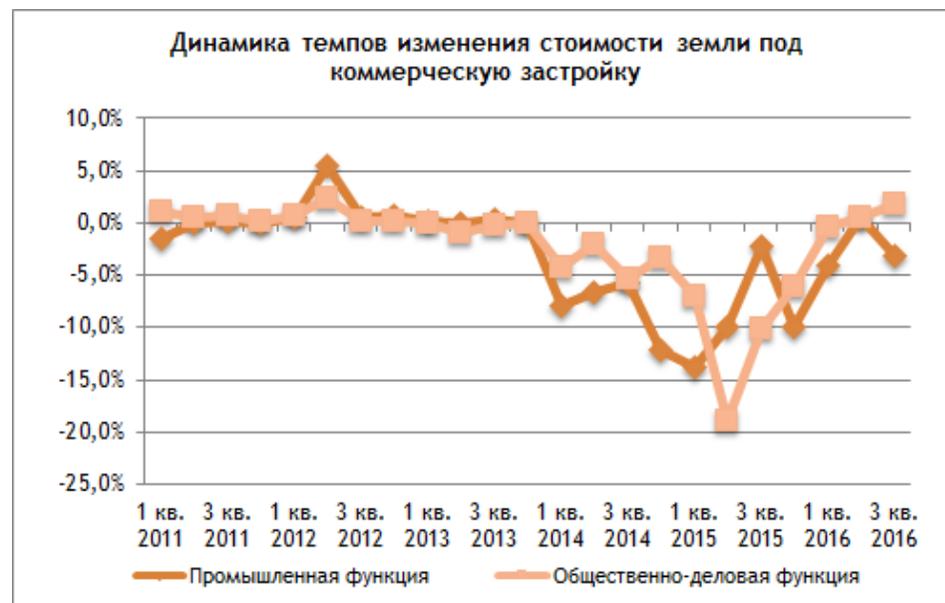
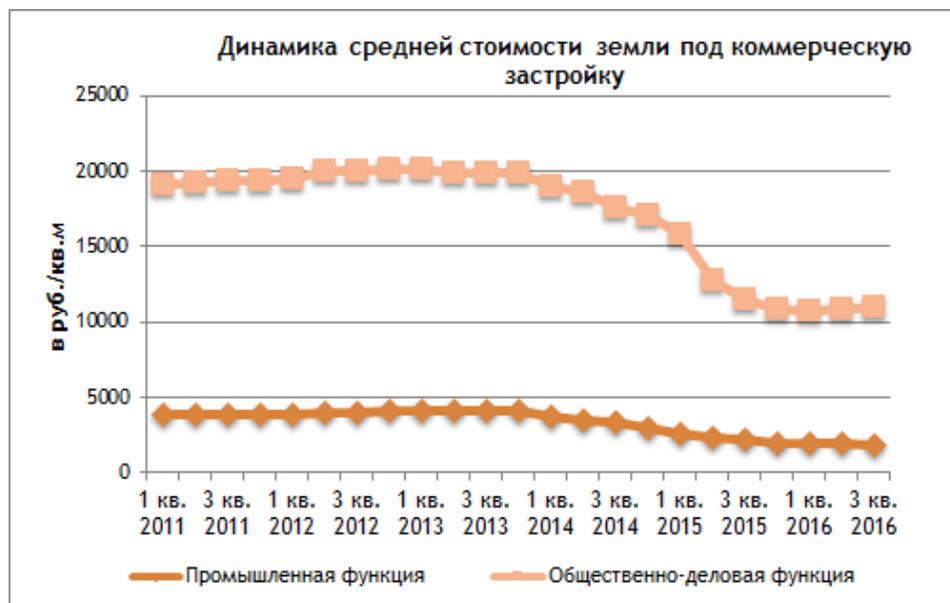
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. Всё же количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

30 июня Совет Федерации одобрил закон о модернизации промзон – «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». В Санкт-Петербурге, по подсчетам сенаторов, в оборот можно вовлечь 7,8 тыс. га земли «серого пояса» и построить на ней 195 млн кв.м жилья и объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Однако поскольку методика подсчёта непрозрачна, некоторые эксперты рынка выразили сомнения в названных цифрах.

Тем не менее закон действительно должен ускорить реновацию территорий «серого пояса». Также этому способствует тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

Принятый закон, который вступает в силу с начала 2017 года, даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно ее комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. До начала следующего года муниципальные образования должны привести в соответствие с законом местные правила землепользования и застройки.



Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга (июль-сентябрь 2016)

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	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, %
Санкт-Петербург, Туристская ул., уч. 3 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков)	3 200	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	Инвестаренда	3 300 000	1 031	17.08.2016	ООО "Ресол Инвест"	13 080 000	4 088	296,36%
Санкт-Петербург, Южное шос., уч. 1 (юго-западнее д. 45, лит. А по Южному шос.)	1 246	Для размещения объектов розничной торговли	Инвестаренда	4 800 000	3 852	31.08.2016	ООО "Стейт"	7 900 000	6 340	64,58%

Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.
2. При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения – до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 40%.
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. Впервые за долгое время были объявлены торги Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Из 9 объявленных торгов состоялись двое: в одном случае предлагался участок для размещения многоэтажных и подземных гаражей, превышение конечной цены аукциона над начальной по нему составило ок. 300%; во втором – участок для размещения объектов розничной торговли, в этом случае превышение составило ок. 65%.
5. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 600-2 100 руб./кв.м для промышленной и 9 500-12 500 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
6. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не произошло, но был объявлен аукцион РАД с земельным участком площадью 1,8 га на ул. М. Блюхера, 12 (территория 775-го артиллерийского ремонтного завода). На территории расположены строения под снос, по функциональному зонированию участок отнесен к зоне общественно-деловой застройки. Начальная цена аукциона – 84,2 млн. руб.
7. Одной из интересных тенденций последних лет является появление промышленных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типа производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в промышленных парках земельные участки имеют достаточно большую площадь. В целом уровень цен для таких земельных участков на 5%-15% выше, чем средний по рынку. Стоимость участка с полной инженерной подготовкой составляет 4 500-4 700 руб./кв.м (не включая тарифы на подключение электричества), земля с частичной подготовкой предлагается по ценам от 1 200 до 3 000 руб./кв.м, в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей, а также местоположения парка.
8. 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 промышленных 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.