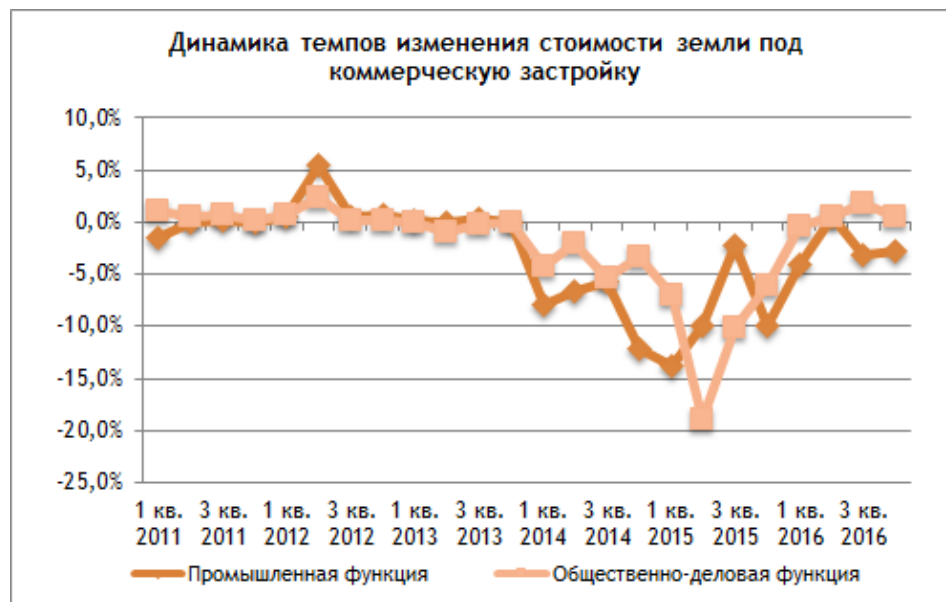
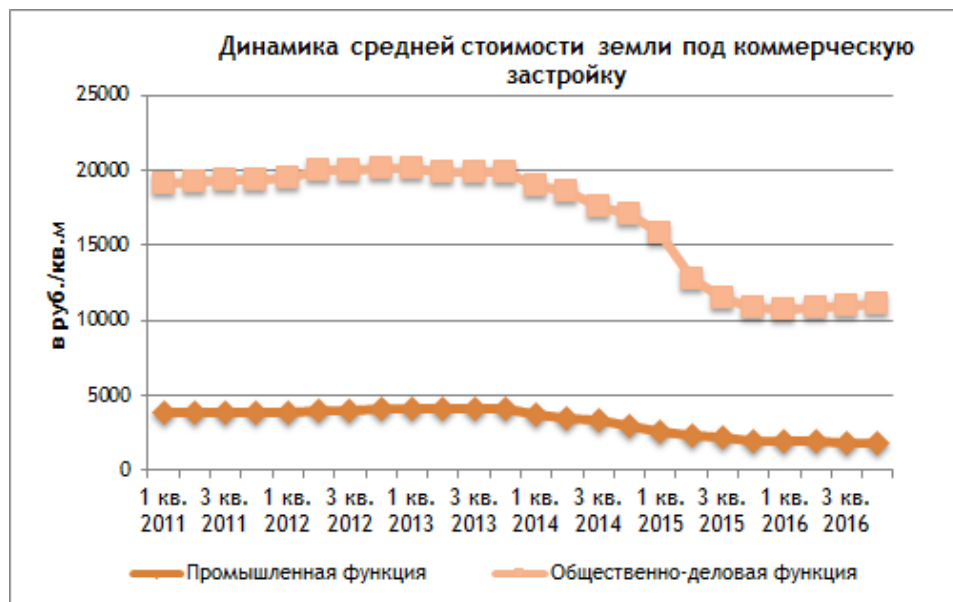


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

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 землёй 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.

С начала 2017 года вступает в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. 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.



Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга (с начала года)

| 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% |
| Санкт-Петербург, Наличная ул., уч. 1 (севернее д. 30 по Наличной ул.) | 2 847 | Для размещения многоэтажных и подземных гаражей | Ежегодная арендная плата | 3 300 000 | 1 159 | 02.11.2016 | ООО "Созвездие" | 12 050 000 | 4 233 | 265,15% |

Крупные сделки с земельными участками

| Предмет сделки | Дата | Продавец / Арендодатель | Покупатель / Арендатор | Сумма сделки / арендная ставка |
|--|---------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Земельный участок 2,4 га, Лиговский пр., рядом с будущей ст.м. "Боровая"; возможно строительство МФК ок. 70 тыс. кв.м, в т.ч. 40 тыс. – жилая функция, остальное – ОДФ | октябрь | "Петротрак" | "Glorax Development" | экспертная оценка – 270-300 млн. руб. |

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 20 объявленных торгов состоялись шестеро, из них трое – по участкам под коммерческое использование (за исключением сельхозпроизводства): в двух случаях предлагались участки для размещения многоэтажных и подземных гаражей; во третьем – участок для размещения объектов розничной торговли. Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 296,36%.
5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: был продан участок площадью 2,4 га на Лиговском пр., рядом с будущей ст.м. «Боровая». На участке возможно строительство многофункционального комплекса. Сумма сделки составила по экспертной оценке – 270-300 млн. руб.
6. 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: 1 550-2 050 руб./кв.м для промышленной и 9 600-12 600 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
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.