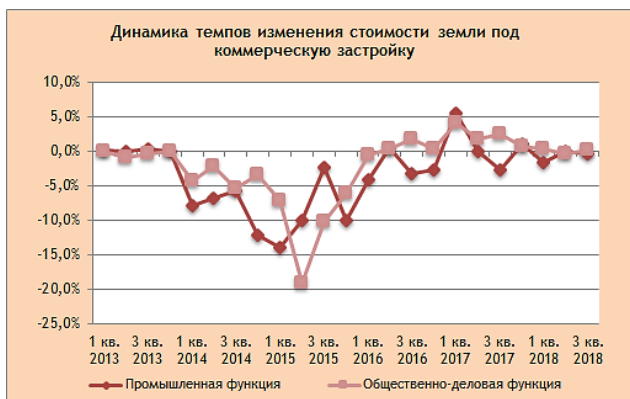


Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них незначителен, за исключением самых удачно расположенных и инженерно обеспеченных объектов. Чаще всего такие участки входят в состав индустриальных парков.

Также сохраняется интерес к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию. Ускоряется процесс реновации земель «серого пояса». В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 870 га бывших промышленных территория, причём больше четверти из них были включены в процесс за последние полтора года.

Однако, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.

Кроме того, после многих лет попыток вывести промышленные предприятия за городскую черту, в конце июня Правительство Санкт-Петербурга заявило о смене курса на поддержание тех предприятий, что остаются работать в пределах города. Как именно это будет осуществляться, пока не сообщается.



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.
2. При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки остаётся высоким. Для промышленных земельных участков он может составлять от 15% до 30%, для участков общественно-делового назначения — до 20%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.
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. С начала года на торгах Фонда имущества число предлагаемых участков было незначительным, по некоторым из них торги уже переносились неоднократно за прошлые годы. За три квартала состоялось трое торгов, все в первой половине года; максимальный уровень превышения конечной цены над начальной составил 245,95% по участку под торговую застройку на ул. Ильюшина (пересечение с пр. Авиаконструкторов).

5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков состоялась одна крупная сделка: были проданы 43 га на Пулковском шос. под технопарк. Стоимость сделки составила 149 млн. руб. (ок. 347 руб./кв.м).
6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 650-2 150 руб./кв.м для промышленной и 9 550-13 550 руб./кв.м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного (-ых) к строительству объекта (-ов).
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. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Крупные сделки на вторичном рынке земли

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
43 га под технопарк на Пулковском шос.	август	"Организация по развитию автоспорта "Северный морской	149 млн. руб. (ок. 347 руб./кв.м)

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся 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, Шлиссельбургский пр., уч. 57	9 409	Для строительства объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	43 200 000	4 591	14.02.2018	ООО "Специализированный застройщик "МИ2"	66 200 000	7 036	53,24%
Санкт-Петербург, м.о. Озеро Долгое, ул. Ильюшина, уч. 81	4 020	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	14 800 000	3 682	04.04.2018	ООО "СП-Импост"	51 200 000	12 736	245,95%
Санкт-Петербург, м.о. Юнтолово, Парашютная ул., уч. 55	3 947	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	18 800 000	4 763	04.04.2018	ООО "Союз"	49 300 000	12 490	162,23%
Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 23 (у д. 5, лит. АЕ)	3 000	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	232 772	78	10.10.2018				
Санкт-Петербург, Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 22 (у д. 5, лит. ОБ)	1 136	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	108 680	96	10.10.2018				
Санкт-Петербург, м.о. Ржевка, Братская ул., уч. 25	3 070	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	4 200 000	1 368	14.11.2018				
Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 5 (западнее пересечения с Туристской ул.)	2 725	Многоэтажные гаражи	Ежегодная арендная плата	4 200 000	1 541	14.11.2018				