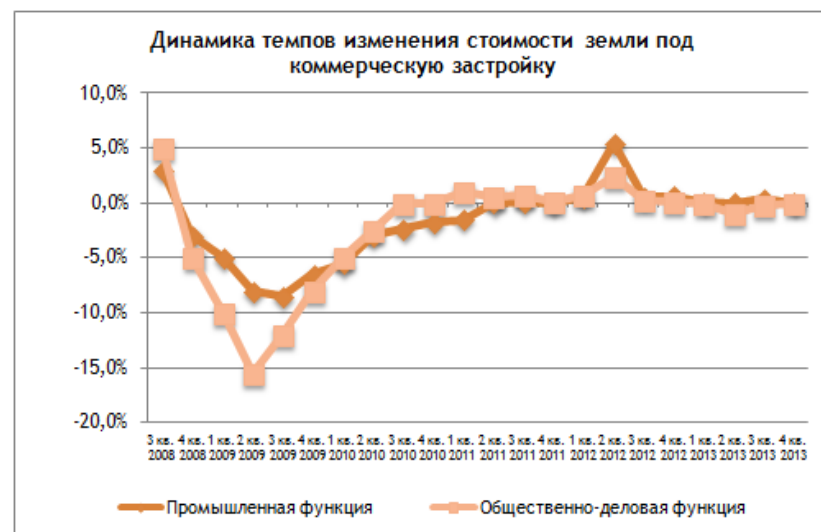
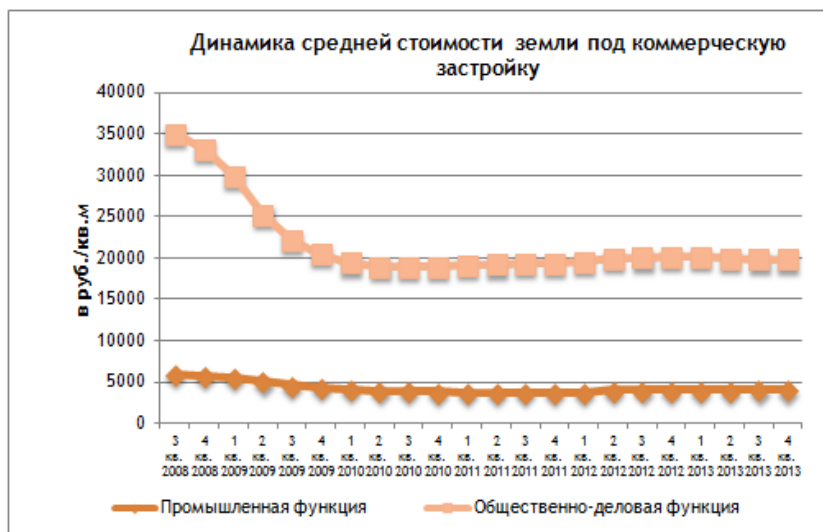
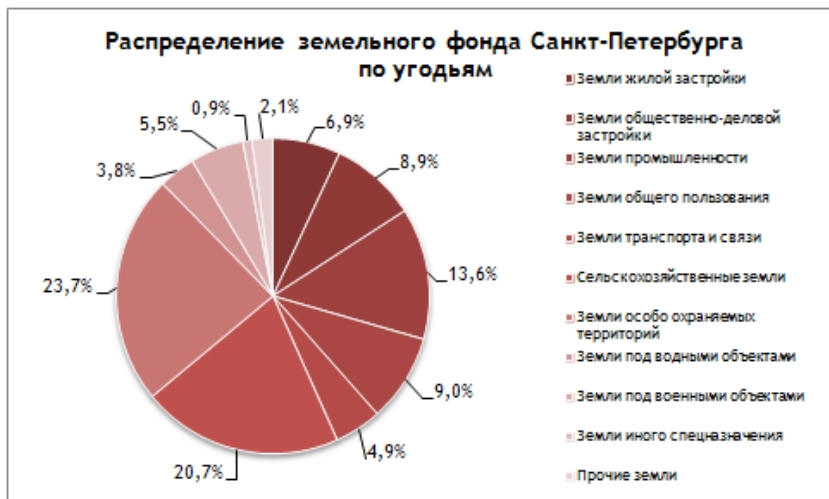


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Несмотря на тенденцию последнего времени, когда законодательные инициативы, связанные с земельными ресурсами, появлялись не реже, чем раз в месяц, в последнем квартале 2013 года о новых законопроектах и закона в этой области объявлено не было.

Главной тенденцией прошедшего года стало 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. В центре города, в районах старой застройки промышленные земельные участки чаще всего приобретаются в том случае, если их можно перепрофилировать под деловую или жилую функцию. Реинновация промышленных земель под производственные высокотехнологические кластеры инвесторам невыгодна, несмотря на уже проявившую себя потребность потенциальных арендаторов в таких помещениях.





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 начал падать.
2. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец четвертого квартала 2013 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 4 000-4 300 руб./кв.м для промышленной и 19 500-20 500 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 20-30%; 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 четвертом квартале состоялись торги на участки под общественную функцию, где превышение конечной цены над стартовой составило более 200% (4 случая). Превышение для участков под промышленную функцию намного более скромное. Самым востребованным оказался участок на Туристкой ул., площадью ок. 1,7 тыс. кв.м, для размещения объектов бытового обслуживания. Здесь превышение составило ок. 580%, конечная стоимость оказалась на уровне ок. 21 тыс. руб./кв.м.
5. Вторичный рынок земель под коммерческую застройку в настоящее время пополняется во многом за счёт территорий, ранее приобретённых девелоперами с целью реализации различных проектов, осуществить которые не удалось.
6. За четвертый квартал 2013 года не было ни одной крупной сделки на вторичном рынке земельных участков.
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 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.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в октябре-декабре 2013 года

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, %
<b>Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под общественно-деловую функцию</b>										
Санкт-Петербург, Кронштадская ул., уч. 1 (восточнее д. 9, лит. А по Кронштадтской ул.)	1 633	Для размещения объектов бытового обслуживания	Инвестаренда	3 220 000	1 972	16.10.2013	ООО "Карелинвестгрупп"	10 620 000	6 503	229,81%
Санкт-Петербург, ул. Маршала Тухачевского, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Львовской ул.)	9 145	Для размещения объектов коммерческой деятельности	Инвестаренда	25 000 000	2 734	16.10.2013	ЗАО "Строительная компания "Темп"	74 800 000	8 179	199,20%
Санкт-Петербург, ул. Ткачей, уч. 1 (юго-западнее д. 21, лит. В по ул. Бабушкина)	3 119	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Инвестаренда	5 700 000	1 828	16.10.2013	Дворцов В.И.	5 700 000	1 828	0,00%
Санкт-Петербург, Туристская ул., уч. 10 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	1 686	Для размещения объектов бытового обслуживания	Инвестаренда	5 200 000	3 084	30.10.2013	ООО "Сириус инвест"	35 300 000	20 937	578,85%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Пушкинская ул., уч. 1 (восточнее д. 3, лит. А по Пушкинской ул.)	26 038	Для размещения крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей	Инвестаренда	526 628	20	20.11.2013	ООО "Газпром инвестгазификация"	552 627	21	4,94%
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Широкая ул., уч. 1 (южнее пересечения с ул. Первого Мая)	24 096	Для размещения крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей	Инвестаренда	106 720	4	20.11.2013	ООО "Газпром инвестгазификация"	111 720	5	4,69%
Санкт-Петербург, ул. Ольги Берггольц, уч. 1 (западнее д. 4, лит. Б по ул. Ольги Берггольц)	1 740	Для размещения коммерческих объектов, несвязанных с проживанием населения	Инвестаренда	2 100 000	1 207	25.12.2013				
Санкт-Петербург, пр. Луначарского, уч. 1 (северо-восточнее д. 5, корп. 1, лит. А по пр. Луначарского)	422	Для размещения объектов общественного питания	Инвестаренда	3 000 000	7 109	25.12.2013	Колесин Ю.Э.	13 400 000	31 754	346,67%
<b>Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию</b>										
Санкт-Петербург, Нижне-Каменная ул., уч. 1( восточнее пересечения с Глухарской ул.)	2 186	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	6 300 000	2 882	16.10.2013	ЗАО "Строительная компания "Темп"	8 000 000	3 660	26,98%
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., уч. 1 (северо-западнее д. 7, корп. 5, лит. А, по ул. Электропультотцев)	7 923	Для размещения объектов транспорта (предприятий автосервиса)	Инвестаренда	9 300 000	1 174	16.10.2013	ООО "Управляющая Компания Бизнес Альянс"	9 300 000	1 174	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 1 (юго-восточнее д. 5, корп. 49, лит. АВ)	12 756	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	12 600 000	988	30.10.2013	ООО "Металлстройпроект"	12 600 000	988	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, дор. на Металлострой, уч. 1 (северо-восточнее д. 5, лит. Ж по дор.)	18 266	Для размещения промышленных объектов	Инвестаренда	18 400 000	1 007	30.10.2013	ООО "Металлстройпроект"	18 400 000	1 007	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Ленина, уч. 10 (юго-восточнее пересечения с 3-м Бадаевским проездом)	12 341	Для размещения объектов коммунального хозяйства	Инвестаренда	14 100 000	1 143	30.10.2013	Никифоров В.Е.	14 100 000	1 143	0,00%
Санкт-Петербург, Фермское шос., уч. 1 (юго-восточнее д. 22, лит. А по Фермскому шос.)	1 090	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	4 500 000	4 128	25.12.2013	ООО "Вега"	5 100 000	4 679	13,33%
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, уч. 1 (юго-восточнее д. 32, корп. 1, лит. А по пр. Большевиков)	13 671	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	Инвестаренда	12 500 000	914	25.12.2013	ООО "Диамант Групп"	12 500 000	914	0,00%
Санкт-Петербург, Быковская ул., уч. 1 (западнее д. 11, лит. А по Быковской ул.)	13 032	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	11 000 000	844	25.12.2013	ЗАО "Авиелен А.Г."	11 200 000	859	1,82%