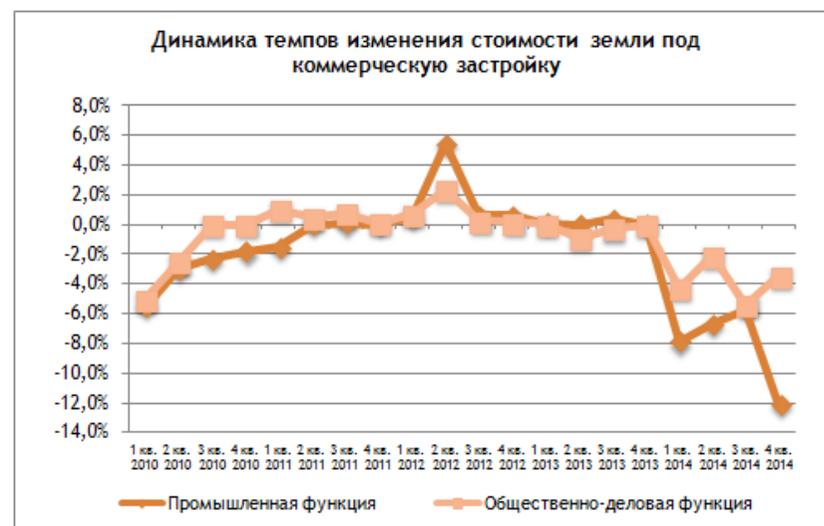
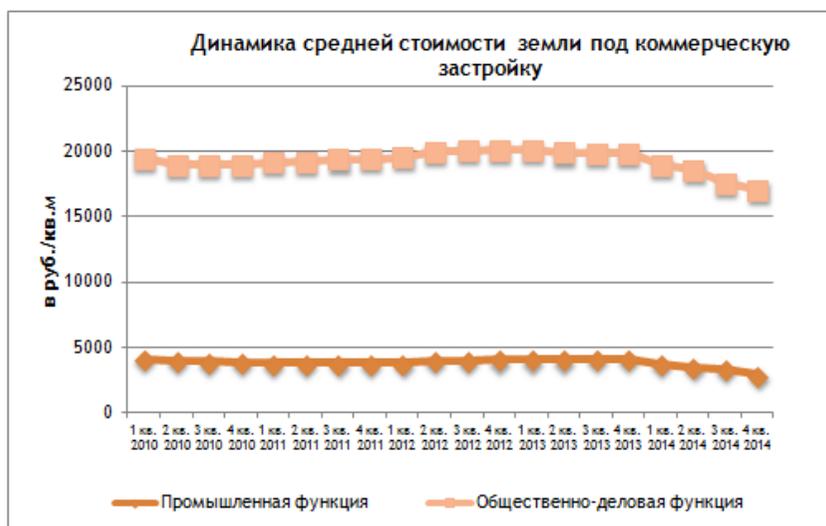


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Главной тенденцией рынка в этом году остаётся 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. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства всё чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации. С начала 2014 года было заявлено о реализации сразу нескольких проектов редевелопмента на месте бывших заводских территорий. В их числе сделка по приобретению территории бывших казарм Новочеркасского полка на Красногвардейской площади, покупка территории Трамвайно-механического завода на Чугунной улице, приобретение нескольких участков на территории бывшего завода «Самсон», приобретение территории завода «Знамя труда», продажа территорий бывшего завода им. Карла Маркса, фабрики «Красное знамя» и завода им. Калинина.

При этом городское правительство намерено передавать промзоны в управление частным компаниям, которые должны будут проводить полную инженерную подготовку земли для дальнейшего размещения на ней технопарков. В настоящий момент идет разработка финансовой и юридической модели, которая станет интересна инвесторам и выгодна городу. При этом в Смольном подчеркивают, что речь не может идти просто о продаже участка, поскольку есть риск, что инвестор перепродает землю по частям.

В этом квартале Правительство Санкт-Петербурга также заявило о том, что собирается поднять коэффициент выкупа земельных участков под зданиями в частную собственность с 0,25 от кадастровой стоимости до 0,50.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. В течение этого года инвестиционный спрос на землю был достаточно высок. По оценкам экспертов вложения в земельные участки по итогам года достигли 90 млрд. рублей, что в 9 раз превышает средние показатели последних лет.
2. Большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, а также в сфере торговой недвижимости. Интерес к промышленным землям в городской черте низок, на них пришлось не более 5% от всех инвестиций в этом году.
3. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец четвертого квартала 2014 года составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 2 500-3 200 руб./кв.м для промышленной и 15 000-18 000 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 четвертом квартале этого года состоялись четверо торгов по промышленным участкам и одни торги по участку под общественно-деловую функцию. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона во всех случаях было незначительным.
6. В четвертом квартале были сделаны открытые предложения о продаже пяти участков, из них два - промышленные под реновацию (бывшие заводские территории), из оставшихся трёх - два участка промышленного назначения и один под общественно-деловую застройку в районе аэропорта «Пулково».
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.

Крупные сделки на рынке земли (октябрь-декабрь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Промышленный участок 4,9 га, территория предприятия "Ручьи" (земли ООО "Фазтон Девелопмент Груп"	ноябрь	аукцион РАД		Нач.цена - 88 млн. рублей
Промышленный участок с улучшениями, 24,14 тыс. кв.м, Пушкин	октябрь	торги ФИ (по поручению)		Нач.цена - 70 млн. рублей
Земельный участок под общественно-деловую застройку, 2,4 га, 2-ая линия Пулковского шос.	октябрь	аукцион РАД		Нач.цена - 55 млн. рублей
Территория фабрики "Красное знамя" под строительство МФК (жильё и деловая недвижимость), более 3 га, Пионерская ул., 53	декабрь	аукцион РАД		Нач.цена - 1,08 млрд. рублей
Территория завода им. М.И. Калинина под строительство МФК (офисная и торговая функции), 7,4 га, Васильевский остров	декабрь	"Ростехнологии"	предложение	Нач.цена - 1,4 млрд. рублей

Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в октябре-декабре 2014

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, %
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под общественно-деловую функцию										
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 "Петрострой"	70 000 000	8 086	0,00%
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию										
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. Электропультовцев, уч. 1 (севернее д. 9, корп. 1, лит. А по ул. Электропультовцев)	1 056	Для размещения производства машин и оборудования	Инвестаренда	2 300 000	2 178	15.10.2014	ЗАО "НПФ "Телломаш"	2 500 000	2 367	8,70%
Санкт-Петербург, шос. Революции, участок 100 (территория, ограниченная шос. Революции,	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	ЛЛЛ "Дорожно-строительная компания "Авангард"	2 000 000	1 961	0,00%