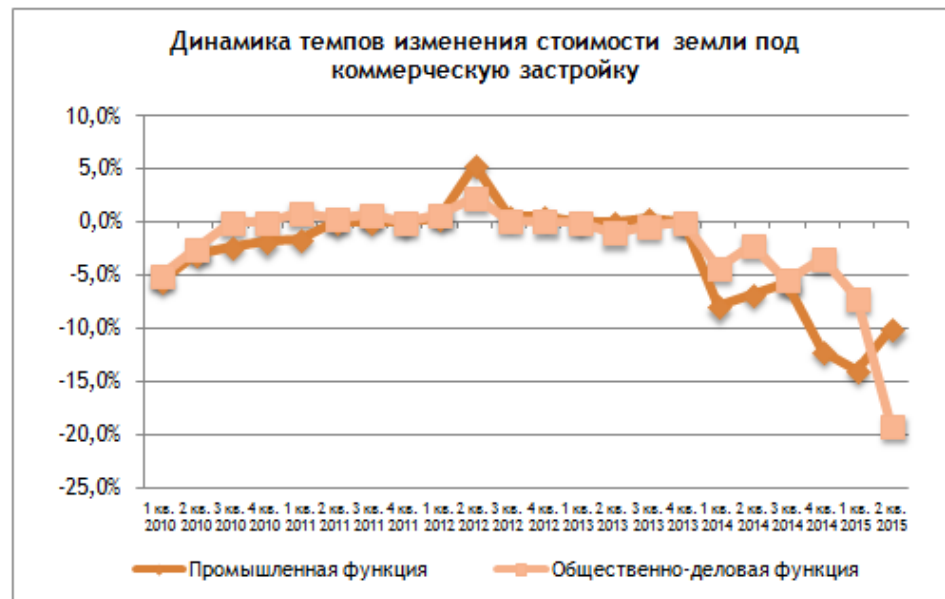
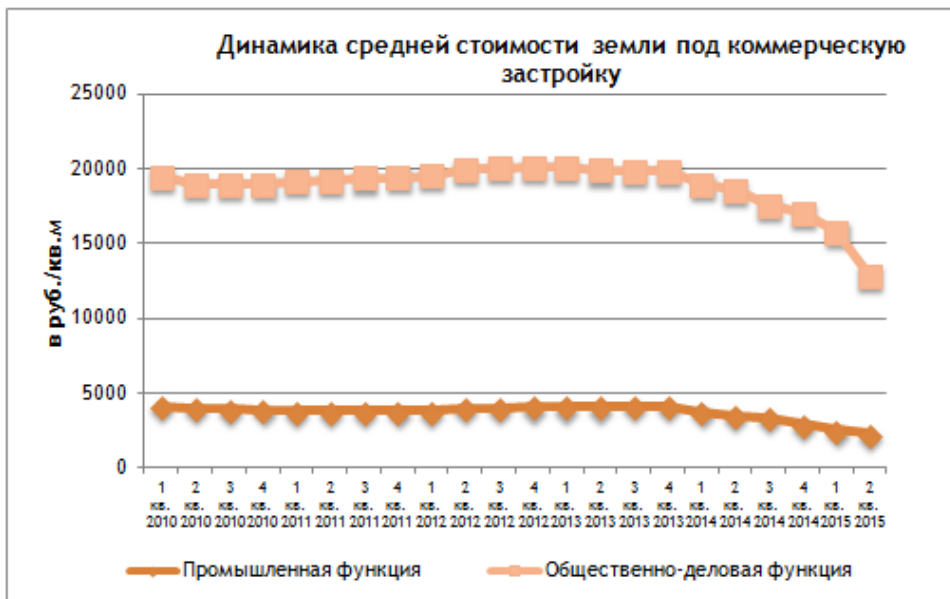
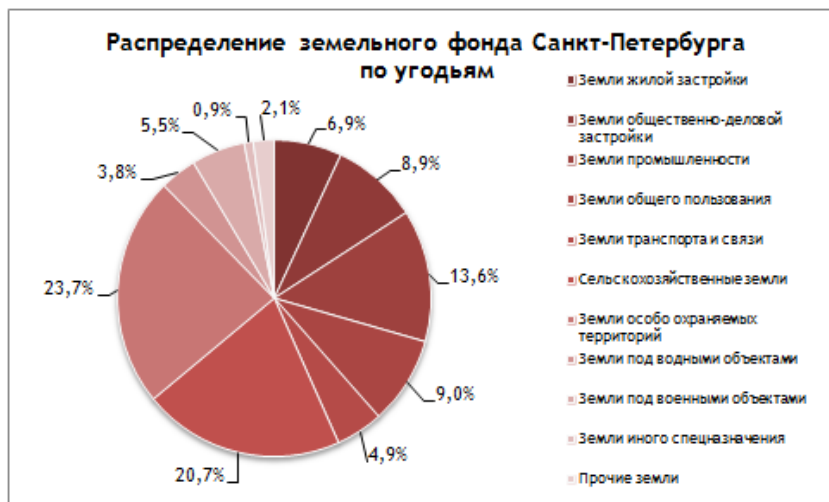


## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

Падение интереса к промышленным землям стал уже долговременной тенденцией. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию. Однако кризисные тенденции привели к тому, что спрос и на участки, предназначенные под общественно-деловую функцию, начал падать. В настоящее время на рынке земли интерес инвесторов на достаточно высоком уровне сохраняется только для участков под строительство жилья.

В июне Правительство Ленинградской области приступило к разработке законопроекта, который запретит включать земли лесного фонда в границы населенных пунктов под строительство жилья и производств. Включение в границы населённых пунктов будет возможно только для строительства объектов социальной инфраструктуры и при условии невозможности осуществления какого-либо иного выделения земли под данные объекты.





Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию. В то время как большинство инвестиций в землю осуществляется в сфере жилищного строительства, интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.
2. При этом увеличивается разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 35%, для участков общественно-делового назначения - до 25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.
3. Стоимость земли в Санкт-Петербурге на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 2 050-2 450 руб./кв.м для промышленной и 10 800-14 800 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 рассматриваемом периоде состоялись двое торгов по промышленным участкам и пятеро торгов по участкам под общественно-деловую функцию. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона в двух случаях было значительным: для участка на Полевой Сабировской ул., предназначенного под размещение объектов физической культуры и спорта стоимость была повышена в ходе аукциона с 588 руб./кв.м до 2 830 руб./кв.м; для участка на Мебельной ул., предназначенного для размещения объектов торговли, - с 5 226 руб./кв.м до 22 955 руб./кв.м.
6. За этот квартал крупных сделок с земельными участками на вторичном рынке не было.
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.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

### Объявленные и состоявшиеся торги Фонда имущества Санкт-Петербурга в апреле-июне 2015

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, Складская ул., уч. 26 (территория, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., ул.	2 894	Для размещения объектов розничной торговли	Инвестаренда	14 800 000	5 114	01.04.2015	ООО "Альфа"	14 800 000	5 114	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Садовая ул., уч. 51 (территория, ограниченная Петрозаводским шос.,	3 492	Для размещения объектов розничной торговли	Инвестаренда	20 200 000	5 785	15.04.2015	ООО "Байконур"	24 200 000	6 930	19,80%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Садовая ул., уч. 1 (юго-западнее д. 12, корп. 2, лит. А по Садовой ул.)	6 515	Для размещения объектов торговли	Инвестаренда	25 000 000	3 837	22.04.2015	ООО "Эдельвейс"	25 000 000	3 837	0,00%
Санкт-Петербург, Полевая Сабировская ул., уч. 2 (северо-западнее д. 50, лит. А по Полевой Сабировской ул.)	12 979	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Инвестаренда	7 632 316	588	22.04.2015	ООО "Элта"	36 732 316	2 830	381,27%
Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 5 (северо-западнее пересечения с Туристкой ул.)	1 946	Для размещения объектов торговли	Инвестаренда	10 169 635	5 226	22.04.2015	Титтонен А.Я.	44 669 635	22 955	339,25%
Санкт-Петербург, Октябрьская наб., уч. 40 (территория, ограниченная Октябрьской наб., проектируемым проездом,	2 656	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных	Инвестаренда	5 208 500	1 961					
<b>Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию</b>										
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., уч. 119 (территория производственной зоны "Ржевка", ограниченная	7 378	Для размещения производства машин и оборудования	Инвестаренда	16 400 000	2 223	25.03.2015	ЗАО "Вентиляционный завод Лиссант"	16 400 000	2 223	0,00%
Санкт-Петербург, Полевая Сабировская ул., уч. 1 (северо-западнее д. 46, лит. И по Полевой Сабировской ул.)	2 650	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	Инвестаренда	9 600 000	3 623	29.04.2015	Кабулов А.П.	10 000 000	3 774	4,17%