

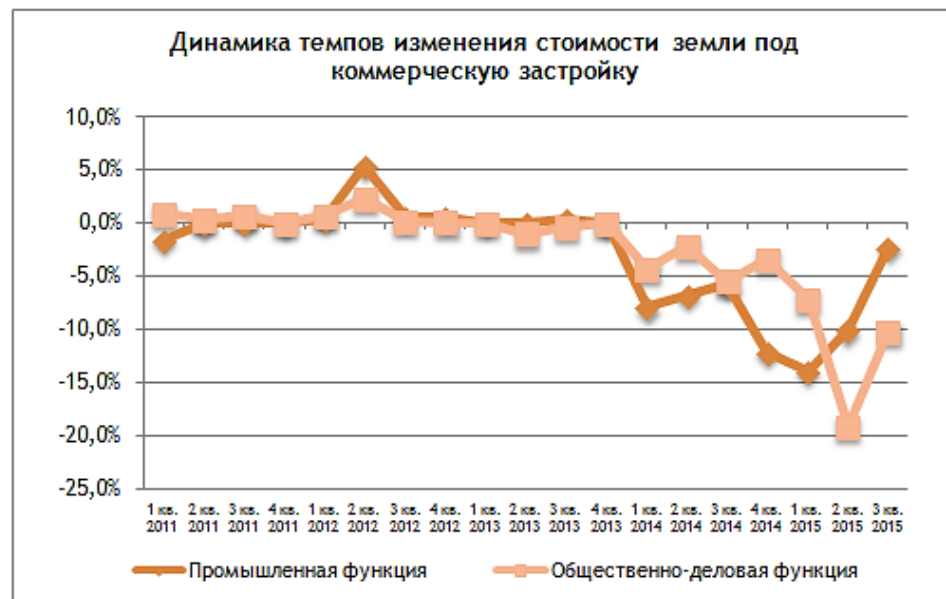
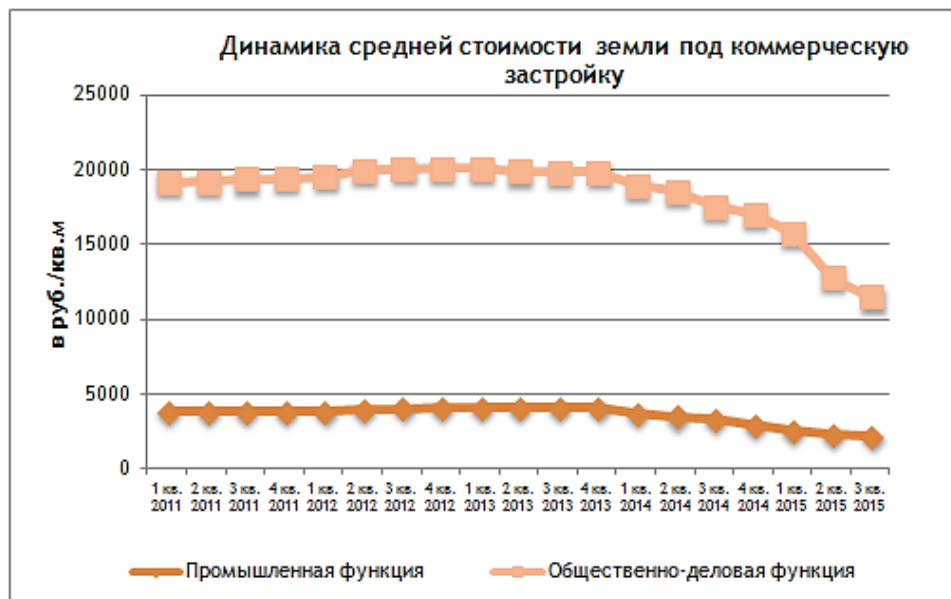
## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА: РЫНОК ЗЕМЛИ

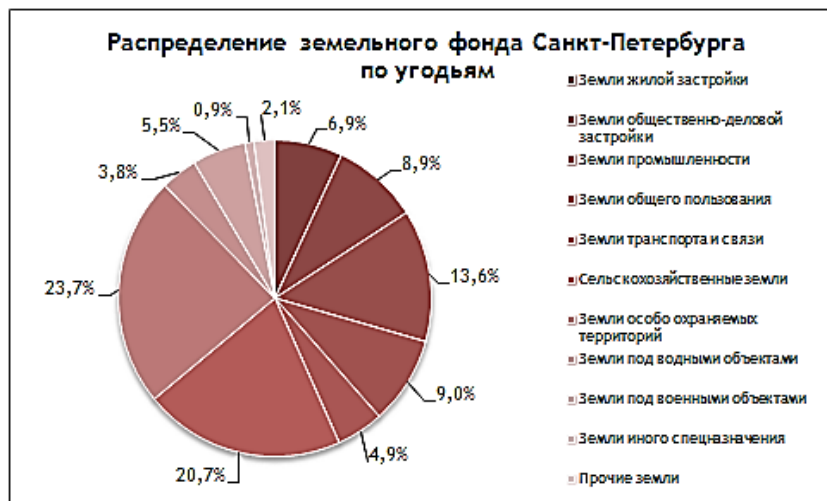
Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составляет более 70%. Тем не менее, количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно.

Падение интереса к промышленным землям стало долговременной тенденцией. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор данных земельных участков, спрос на них уменьшается всё больше. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

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. 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.

В этом квартале Минпромторг РФ разработал поправки в Земельный кодекс, которые дадут преимущественное право при продлении аренды для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в сфере торговли, промышленности, сельского хозяйства, общественного питания и бытовых услуг. В кодексе появилась глава, регламентирующая предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности. Такие участки по действующему с марта закону сдаются в аренду, как на торгах, так и без них. Перечень случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов специфичен и является закрытым, Минпромторг предлагает пополнить его указанными выше участками в виду их высокой социальной значимости.





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 осуществляется в сфере жилищного строительства, интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.
2. 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. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, достигающим 50%.
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 состоялись тринадцать торгов по промышленным участкам и восемь торгов по участкам под общественно-деловую функцию, при этом в третьем квартале торгов не было. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона во многих случаях было значительным. Больше всего в ходе торгов были повышены стоимости следующих объектов:
  - земельного участка на Туристской ул. (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков), предназначенного под размещение гаражей и автостоянок, — с 6,7 млн. рублей до 25,9 млн. рублей;
  - земельного участка на Полевой Сабиrowsкой ул., предназначенного под размещение объектов физической культуры и спорта, — с 588 руб./кв.м до 2 830 руб./кв.м;
  - земельного участка на Мебельной ул., предназначенного для размещения объектов торговли, — с 5 226 руб./кв.м до 22 955 руб./кв.м.
5. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 1 950-2 450 руб./кв.м для промышленной и 9 000-12 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции.

6. Одной из важных тенденций последних лет является появление индустриальных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типа производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в индустриальных парках земельные участки имеют достаточно большую площадь. В целом уровень цен для таких земельных участков на 5%-15% выше, чем средний по рынку. Стоимость участка с полной инженерной подготовкой достигает 4 600-4 700 руб./кв.м (не включая тарифы на подключение электричества), земля с частичной подготовкой предлагается по ценам от 1 200 до 3 000 руб./кв.м, в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей, а также местоположения парка. По большинству индустриальных парков резкое снижение цены происходило в конце 2014 г., поскольку в тот период цены были зафиксированы в иностранной валюте, что для потенциальных резидентов являлось препятствием для совершения покупки. К концу первого полугодия этого года цены в большинстве индустриальных парков уже были номинированы в рублях.
7. За прошедший квартал крупных сделок с земельными участками на вторичном рынке не было.
8. 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.