

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

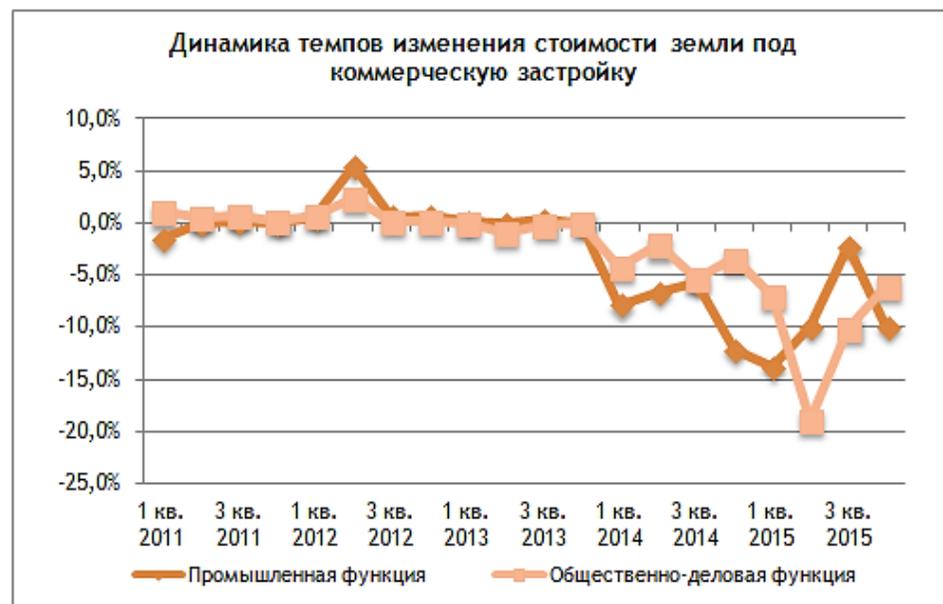
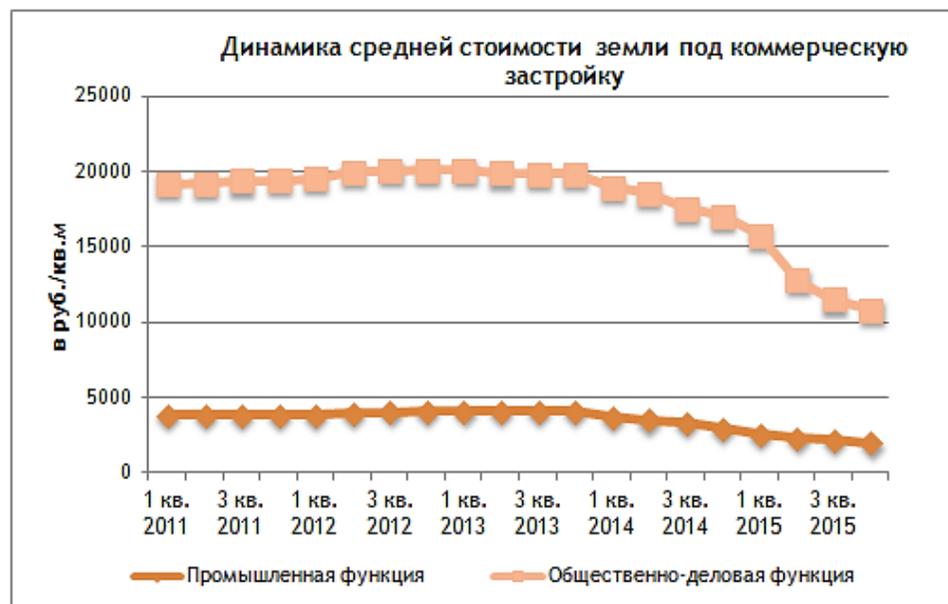
Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составляет более 70%. Тем не менее, количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, 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 промышленных 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 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 настоящее 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.

Осенью были приняты поправки в городской закон об установлении цены земельных участков. Понижающий коэффициент 0,25 установлен для четырёх видов наделов: земли под стратегические проекты, пятна под объекты культуры и здравоохранения, наделы для особых экономических зон, производственные нужды (70% будущей застройки должно использоваться исключительно под производство).

С 1 декабря были повышены ставки аренды земли по всем зонам градостроительной ценности территорий. Базовые ставки аренды на землю не пересматривались с 2009 года. Предполагается, что повышение ставок поможет увеличить поступления в бюджет на 10-15%.

При этом власти намерены сдавать в аренду землю по льготным ставкам под строительство особых объектов, возведение которых прописано в международных обязательствах России, а также фармацевтических производств. Соответствующий проект постановления правительства Санкт-Петербурга уже разработан. Для таких проектов город установит ежегодную арендную плату в размере 1,5% кадастровой стоимости участка.



Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию: 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. 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 во втором полугодии торгов не было, что связано с грядущими изменениями в законодательстве относительно стоимости выкупа земельных участков в собственность. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона по состоявшимся в первом полугодии торгам во многих случаях было значительным. Наиболее значительно 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 Сабировской 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: 1 750-2 250 руб./кв.м для промышленной и 9 300-12 300 руб./кв.м для общественно-деловой функций.
6. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков состоялась одна крупная сделка — продажа территории фабрики им. Крупской (Социалистическая ул., 21) общей площадью 1,8 га. По экспертной оценке сумма сделки может составлять ок. 500 млн. рублей. Кроме того, Министерство обороны выставило на торги право пятилетней аренды более 500 га Ржевского полигона. Начальная цена — 92,1 млн. рублей. Лот включает 66 объектов недвижимости площадью 20,39 тыс. кв.м, расположенных на земельном участке площадью 5,3 млн. кв.м.
7. Одной из интересных 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 составляет 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.
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.

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

Крупные сделки на рынке земли (октябрь-декабрь 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Предложение о продаже участка площадью 1,7 га под торговый центр (рядом со ст.м. "Гражданский проспект")	ноябрь	"Старт девелопмент"	предложение	Начальная цена - 85 млн. руб.
Территория кондитерской фабрики им. Крупской, Социалистическая ул., 21, 1,8 га	ноябрь	собственник	ГК "Пионер"	Экспертная оценка - 500 млн. руб.

Состоявшиеся и объявленные торги Фонда имущества Санкт-Петербурга: участки под коммерческую застройку (январь-декабрь 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, %
Санкт-Петербург, Анисимовская дор., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Зотовским пр.)	6 920	Для размещения производств электронного и оптического оборудования...	Инвестаренда	14 600 000	2 110	21.01.2015	ООО "Ред Стар Софтваре"	14 600 000	2 110	0,00%
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, уч. 3 (западнее д. 16, лит. А по Грузовому проезду)	2 154	Для размещения предприятий целлюлозно-бумажного производства	Инвестаренда	2 600 000	1 207	28.01.2014	ООО "Стеркх"	3 200 000	1 486	23,08%
Санкт-Петербург, ул. Симонова, уч. 1 (северо-восточнее д. 11, лит. А по ул. Симонова)	685	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	950 000	1 387	18.02.2015	ООО "Инвест-Проект"	950 000	1 387	0,00%
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, 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, Туристская ул., уч. 9 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	2 051	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	4 629 750	2 257	08.04.2015	ООО "Альтернатива"	5 029 750	2 452	8,64%
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 Туристской 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, 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%